

ESPERTO STIMATORE:

simonebernardigeometra

iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139 e del Tribunale di Bassano del Grappa al N. 90 (cat. industriale) studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B – telefono/fax: 0424 581.902 – e-mail: info@simonebernardi.it

20T023D_rapportostima_00.docx

ORIGINALE

Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

R.G.E. 29/2017 + 139/2020

Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

RAPPORTO DI STIMA 01

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 26/01/2021



* * * * *

INDICE

INDICE	2
Premesse – Introduzione	4
1.1 QUESITO.....	4
1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
Scheda sintetica e indice	6
0 Controllo preliminare: Verifica documentazione di cui all’art. 567 c.p.c.	8
VERIFICA PRELIMINARE	8
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE	9
1.1 DIRITTO	9
1.2 BENE.....	9
1.3 UBICAZIONE	10
1.4 DESCRIZIONE	11
1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	14
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	15
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	16
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	16
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	16
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	17
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA’/DOCFA.....	17
2.5 CONFINI.....	18
3 Quesito 3: REGOLARITA’ URBANISTICA.....	20
3.1 TITOLI URBANISTICI	20
3.2 ABITABILITA’ E AGIBILITA’	22
3.3 ABUSI	23
3.4 SANABILITA’ E COSTI	23
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA’	24
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	24
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	26
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	26
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA’	26
4.5 FORME DI PUBBLICITA’	26
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	28
5.1 DEBITORE	28
5.2 LOCAZIONE.....	28
5.3 COMODATO	28
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	28
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	30
5.6 ALTRO.....	30
5.7 SINE TITULO	30
5.8 OPPORTUNITA’ (ART. 2923 C.C.)	30
6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI	31
6.1 PERTINENZE	31
6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	31
6.3 SERVITU’	31
6.4 CONVENZIONI EDILIZIE.....	31
6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	31
6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL’ATTITUDINE EDIFICATORIA	31
6.7 PRELAZIONE AGRARIA	32
6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI.....	32
6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	34
6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.)	34
7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI	36



7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE.....	36
7.2	REGIME PATRIMONIALE.....	36
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	36
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .	36
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	38
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	38
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	39
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	41
8.1	GIUDIZIO	41
8.2	SEPARAZIONE QUOTA	41
8.3	DIVISIONE TOTALE.....	41
8.4	VALORE QUOTA.....	41
9	Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI	42
9.1	NOTE	42
9.2	CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA	42
	ALLEGATI.....	43
	ELENCO ALLEGATI	43

* * * * *



Premesse – Introduzione

In evasione all'incarico ricevuto in data 13.10.2020 dalla Dott.ssa Sonia PANTANO – quale G.E. nella procedura in oggetto – e dopo l'accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito, si risponde al seguente:

1.1 QUESITO

Vedi verbale relativo.



1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso ex Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;

ad espletamento dell'incarico conferito:

- In data 29.06.2018 e 08.10.2020, sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto.
- In data 02.07.2018 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune di Isola Vicentina; la visione documenti ed estrazione in copia semplice è stata effettuata in data 07.09.2018 presso gli uffici di competenza.
- In data 20.07.2018 è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito).
- Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 05.10.2018 ore 15.00 e successivamente nuovo accesso in data 30.10.2020 ore 11.00 con appuntamento presso gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Isola Vicentina.
- In data 19.04.2019 e 26.01.2021 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.



Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica,

Esperto estimatore: **Geom. Simone Bernardi** | ES. IMM. [29/2017+139/2020](#)



precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali (cui non può essere esteso l'accertamento).

4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Si precisa che:
 - ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene;
 - non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.
8. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ...);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate;
 - tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta



Ciò premesso, dopo approfondito **studio della documentazione** oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle **informazioni assunte** durante i colloqui a seguito di convocazione della parte e/o durante i sopralluoghi, dai **rilievi eseguiti**, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA ESPROPRIATIVA



Scheda sintetica e indice

Procedura Es. Imm. n. **29/2017+139/2020** R.G.

Giudice **Dott.ssa Sonia PANTANO**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 25.02.2021 - h. 10.00

Esperto Geom. Simone Bernardi

Diritto pignorato (cfr pag. 9): per la quota rispettivamente di 1/1 di proprietà dell'unità negoziale 1 e di 1/2 dell'unità negoziale 2.

Tipologia bene (cfr pag. 10): abitazione (m.n. **104** sub **2**) sviluppata su due piani fuori terra, con annesso garage (m.n. **344** – in corpo autonomo adiacente al fabbricato – lato Sud) sviluppato su un piano fuori terra; il tutto oltre ad aree urbane (m.n. **884-886-887-888**) e beni comuni non censibili.

Ubicazione (cfr pag. 11): Comune di Isola Vicentina in Via Valle ai numeri civici n. 50 ed n. 52.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17): Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **foglio 12°**

(1) Unità negoziale – u.n. 1

- 1) **mappale n. 104 sub 2**: Via Valle n. 50¹, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita euro 368,75
- 2) **mappale n. 344**: Via Valle², piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 36,82
- 3) **mappale n. 884**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 10 mq – area urbana di mq. 10
- 4) **mappale n. 887**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 41 mq – area urbana di mq. 41
- 5) **mappale n. 888**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 40 mq – area urbana di mq. 40

(2) Unità negoziale – u.n. 2

- 6) **mappale n. 886**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 139 mq – area urbana di mq. 139

Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Metri quadri (cfr pag. 12): superficie ragguagliata: 206,37 mq.

Stato (cfr pag. 13): scarso/appena sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23): Sono state riscontrate delle difformità/incongruenze ai fini edilizio – urbanistici, oltre quelle catastali.

¹ In sede di sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile staggito è sito nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle al n. 50 (accesso pedonale) e al civico n. 52 (accesso pedonale).

² In sede di sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile staggito è sito nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle al civico n. assente.



Valore di mercato, OMI: Agenzia Entrate – centrale/centro storico e frazione di Castelnuovo: Valore mercato (€/mq) Min – Max: 1100 – 1300; Borsino Immobiliare – zona semicentro: Valore mercato (€/mq): 1° fascia – 685, fascia media 614, 2° fascia 544.

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 26): Si richiama quanto indicato al punto 4.3 del rapporto di stima.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 43): determinazione del rapporto Valore di Stima – Prezzo di aggiudicazione e Intervallo Aggiudicazione - Trasferimento delle Aste nelle Esecuzioni Immobiliari biennio 2015-2016: n. 0 circa esperimenti d’asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 0 % del valore di stima; dati sulle aggiudicazioni dal Portale di 'procedure.vicenza@astalegale.net' e relativo schema allegato: n. 3,6 esperimenti d’asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 55 % del valore di stima.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 41): € 75.000,00.

Valore mutuo (cfr pag. 38): si richiama quanto indicato al punto 7.4 del rapporto di stima.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 27): sufficiente.

Possibili interessati: nuovi acquirenti.

Iniziative di vendita (cfr pag. 27): siti telematici: www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it, ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all’asta (pubblicazioni su “Newspaper Aste” del Tribunale di Vicenza).

Occupazione (cfr pag. 28): non occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 28): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 43): si richiama quanto indicato: nel **N.B. 01**; nel punto 1.5 “Necessità di interventi manutentivi urgenti”.



0 Controllo preliminare: Verifica documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

VERIFICA PRELIMINARE

Dal controllo preliminare è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito dei “certificati ipotecari”.

In data 20.07.2018 è stato inoltrato telematicamente con PCT il documento di verifica della completezza della documentazione (cfr.

Allegato 12), evidenziando/riscontrando all’esito dei controlli operati **“COMPLETA”**: “ [...] *Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione: La documentazione è – allo stato – completa. Si precisa:*

- si richiama quanto indicato nella PRECISAZIONE 01;

- non è stato reperito a PCT, l’avviso ai creditori iscritti;

-per completezza, manca di accertare lo stato civile degli esecutati al momento dell’acquisto; l’Esperto ha effettuato richiesta presso il Comune di Isola Vicentina e Altavilla Vicentina e sta attendendo riscontro. [...]”

◇ ◇ ◇



1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni immobili, di cui al presente punto, risultano così identificati:

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

Diritto: proprietà Quota: 1/10 (u.n. 1)	Quota: 1/20 (u.n. 2)
Diritto: proprietà Quota: 1/10 (u.n. 1)	Quota: 1/20 (u.n. 2)
Diritto: proprietà Quota: 4/10 (u.n. 1)	Quota: 4/20 (u.n. 2)
Diritto: proprietà Quota: 4/10 (u.n. 1)	Quota: 4/20 (u.n. 2)

N.B. 01: Dagli accertamenti del caso, si riporta di seguito quanto dichiarato nell'atto di provenienza (anno 2007): "[...] [...]" (cfr. Allegato 3); e nell'atto di determinazione quote e divisione (anno 2010): "[...] [...]" (cfr. Allegato 3-A).

Da quanto sopra indicato, si evidenzia una "incongruenza" dello stato di nascita e relativo codice fiscale degli esecutati determinata dalla nuova denominazione politica dello stato.

1.2 BENE

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **folio 12° (3) Unita negoziale – u.n. 1**

- 7) **mappale n. 104 sub 2:** Via Valle n. 50³, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita euro 368,75
- 8) **mappale n. 344:** Via Valle⁴, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 36,82
- 9) **mappale n. 884:** Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 10 mq – area urbana di mq. 10
- 10) **mappale n. 887:** Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 41 mq – area urbana di mq. 41
- 11) **mappale n. 888:** Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 40 mq – area urbana di mq. 40

³ In sede di sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile staggito è sito nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle al n. 50 (accesso pedonale) e al civico n. 52 (accesso pedonale).

⁴ In sede di sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile staggito è sito nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle al civico n. assente.



(4) Unita negoziale – u.n. 2

12) **mappale n. 886**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 139 mq – area urbana di mq. 139

Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Come indicato nella provenienza: “[...] Si precisa che il mappale 104 sub 2 gode del diritto alla corte del mappale 104 sub 1 stesso foglio e Comune [...]” (cfr. Allegato 3).

1.3 UBICAZIONE

I fabbricati in oggetto di esecuzione sono siti nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle ai numeri civici n. 50 ed n. 52.



Foto 1: Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale – individuazione fabbricato immobiliare (poligono rosso)

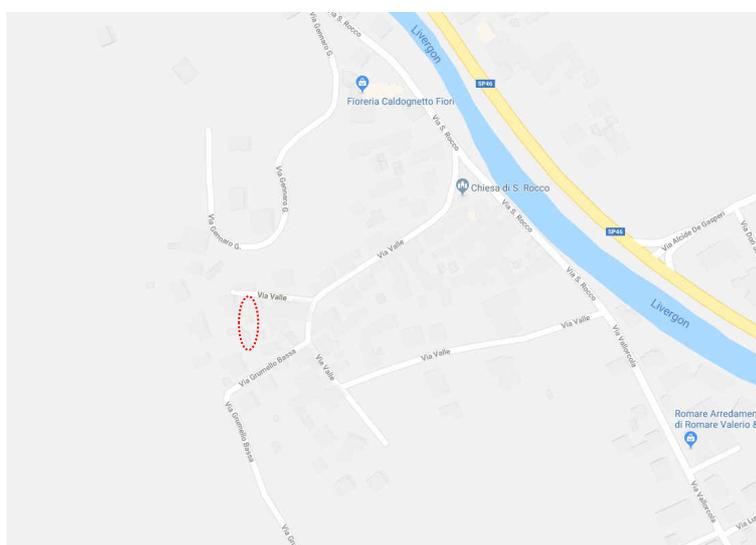


Foto 2: Immagini riprese da Google Maps – individuazione fabbricato immobiliare (poligono rosso)



L'impianto edilizio è adibito ad uso residenziale, la zona di ubicazione del lotto è prevalentemente residenziale; dista circa 800 metri dal centro cittadino (sono presenti i servizi di una cittadina di circa 10000 abitanti).

Le unità immobiliari in oggetto sono: un'abitazione (**m.n. 104 sub 2**) sviluppata su due piani fuori terra, con annesso garage (**m.n. 344** – in corpo autonomo adiacente al fabbricato – lato Sud) sviluppato su un piano fuori terra, per una superficie totale ragguagliata di circa 206,37 mq; il tutto oltre alle aree urbane (mn. **884-887-888** di tot mq. 91 e mn. **886** di mq. 139) e ai i beni comuni non censibili.

1.4 DESCRIZIONE

L'impianto edilizio originario dell'immobile risale ad epoca immemorabile (con interventi manutentivi all'inizio degli anni Novanta e alla metà degli anni Duemila) con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca.

Per completezza, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza: “[...] c) la sola parte venditrice che la costruzione del fabbricato è iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967 [...]” (cfr. **Allegato 3**).

Trattasi di un'abitazione (**m.n. 104 sub 2**) sviluppata su due piani fuori terra, con annesso garage (**m.n. 344** – in corpo autonomo adiacente al fabbricato – lato Sud) sviluppato su un piano fuori terra; il tutto oltre alle aree urbane (mn. **884-887-888** di tot mq. 91 e mn. **886** di mq. 139) e ai i beni comuni non censibili.

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO



L'abitazione (**sub 2**) si compone di:



-piano terra: ingresso – vano scala, soggiorno, disimpegno, antibagno, bagno, cucina, centrale termica, tettoia;

-piano primo: disimpegno, due camere, disimpegno, bagno, due camere.

Il tutto oltre a garage (m.n. 344) con annessa tettoia (non riscontrata nella documentazione amministrativa) in corpo autonomo adiacente al fabbricato – lato Sud sviluppato su un piano fuori terra; oltre alle aree urbane (mn. 884-887-888 di tot mq. 91 e mn. 886 di mq. 139) e ai i beni comuni non censibili.

Per quanto alle finiture si precisa: pavimenti/rivestimenti sono in piastrelle ad esclusione del soggiorno in veneziana e le camere con pannelli usb; i serramenti in legno a vetro singolo e/o vetro camera (con inferiate al piano terra) e l’oscuramento è dato da scuri in legno; le superfici sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario con caldaia autonoma, impianto elettrico.

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo, non sussistono problematiche di natura statica e/o strutturale dell’immobile.

Segue “Prospetto superficie ragguagliata” (cfr. Allegato 18)

Prospetto Superficie ragguagliata									
	u.m.	SUPERFICIE CONV.		SUPERFICIE RAGG.TA					
		dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale			
Lotto Unico - Isola Vicentina Via Valle									
Fg 12 m.n. 344									
PIANO TERRA									
Garage	mq	39,30	39,30	39,30	0,50	39,30	19,65		
Totale m.n. 344				39,30			19,65		
Fg 12 m.n. 104 sub 2									
PIANO TERRA									
Alloggio/Sup. principale	mq	28,33	28,33		1,00	28,33	28,33		
	mq	22,64	22,64		1,00	22,64	22,64		
	mq	5,80	4,80	27,84	1,00	5,80	4,80	27,84	
	mq	3,00	1,90	5,70	84,51	1,00	3,00	1,90	5,70
Centrale termica	mq	2,90	1,90	5,51	5,51	0,35	2,90	1,90	1,93
Portico e/o tettoia	mq	4,50	4,50	4,50	0,35	4,50	1,58		
Corte esclusiva	mq	39,60	39,60	39,60	0,02	39,60	0,79		
area urbana 884	mq	10,00	10,00	10,00	0,02	10,00	0,20		
area urbana 886 (al 50%)	mq	69,50	69,50	69,50	0,02	69,50	1,39		
area urbana 887	mq	41,00	41,00	41,00	0,02	41,00	0,82		
area urbana 888	mq	40,00	40,00	40,00	0,02	40,00	0,80		
PIANO PRIMO									
Alloggio/Sup. principale	mq	6,00	6,30	37,80	1,00	6,00	6,30	37,80	
	mq	28,86	28,86		1,00	28,86	28,86		
	mq	5,10	5,50	28,05	94,71	1,00	5,10	5,50	28,05
Totale m.n. 104 sub 2				389,33			186,72		
Totale m.n. 344+104 sub 2+884-886-887-888				428,63			206,37		

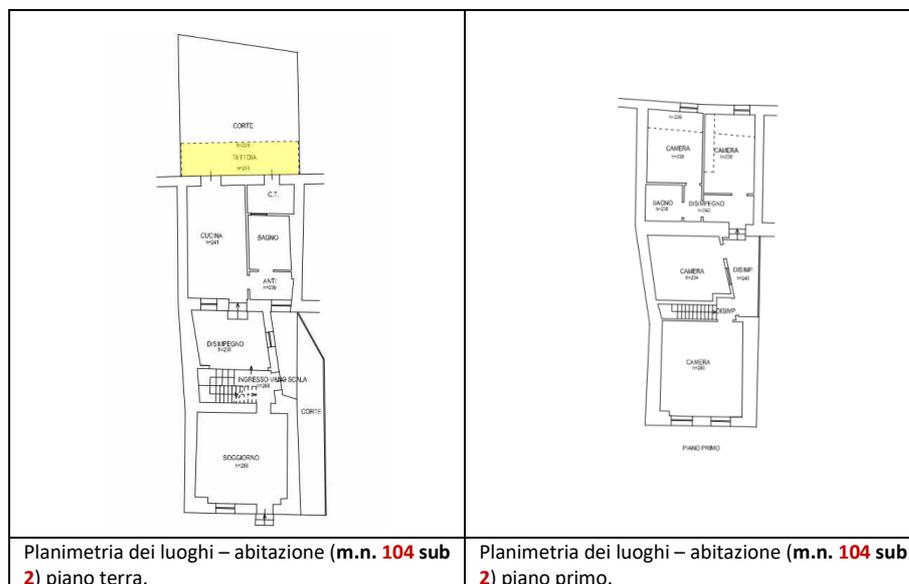
Si riporta, inoltre, :

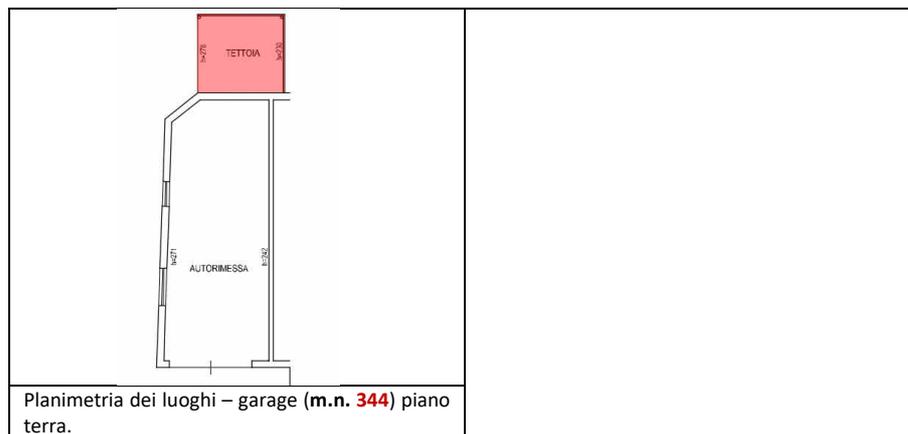


- la **planimetria catastale** dell'immobile (rinvenuta su banca dati – non corrispondente allo stato dei luoghi) (cfr. Allegato 7 - 7-A):



- **Schema grafico** dell'immobile (rilievo sommario stato dei luoghi) (cfr. Allegato 9 - 9-A):





RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI



Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo (cfr. Allegato 19).

1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'impianto edilizio non necessita di interventi manutentivi urgenti, ma interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature, ...), ad esclusione di quanto rinvenuto in sede di sopralluogo:

- nella zona ingresso - vano scala è presente una macchia di umidità sulla superficie del muro, accompagnata da distacchi di intonaco e fenomeni di sfarinamento tinteggiatura;
- la copertura della tettoia (riscontrata nella documentazione amministrativa D.I.A. n. 88/2007, pratica edilizia in parte mai integrata e/o non definita) posta a Nord del fabbricato risulta(-ebbe) in eternit.

Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.



1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'abitazione (m.n. **104 sub 2**) rientra – come da giudizio di prestazione consegnata in sede di sopralluogo dall'esecutato (cfr. Allegato **11**) – nella classe energetica G (233,69 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con il codice identificativo 57307/2014 valido fino al 07.04.2024.



2 Quesito 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **foglio 12°**

(1) **Unita negoziale – u.n. 1**

- 1) **mappale n. 104 sub 2:** Via Valle n. 50⁵, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita euro 368,75
- 2) **mappale n. 344:** Via Valle⁶, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 36,82
- 3) **mappale n. 884:** Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 10 mq – area urbana di mq. 10
- 4) **mappale n. 887:** Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 41 mq – area urbana di mq. 41
- 5) **mappale n. 888:** Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 40 mq – area urbana di mq. 40

(2) **Unita negoziale – u.n. 2**

- 6) **mappale n. 886:** Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 139 mq – area urbana di mq. 139

Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

2.2 VARIAZIONI STORICHE

Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **foglio 12°**

- 1) **mappale n. 104 sub 2:**

09.11.2015 – Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

06.03.2014 – Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/03/2014 protocollo n. VI0030776 in atti dal 06/03/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7084.1/2014). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

06.03.2013 – Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/03/2013 protocollo n. VI0064275 in atti dal 06/03/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 42172.1/2013). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

⁵ In sede di sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile staggito è sito nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle al n. 50 (accesso pedonale) e al civico n. 52 (accesso pedonale).

⁶ In sede di sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile staggito è sito nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle al civico n. assente.



01.01.1992 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

29.08.1977 – Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/08/1977 in atti dal 29/03/1996 ENTE CENSIBILE NON CENSITO (n. 127/1977).

2) **mappale n. 344:**

09.11.2015 – Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

01.01.1992 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

14.11.1990 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/1990 in atti dal 29/03/1996 RISTRUTTURAZIONE (n. 9119/1990).

29.08.1977 – Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/08/1977 in atti dal 29/03/1996 ENTE CENSIBILE NON CENSITO (n. 127/1977).

3) **mappale n. 884:**

21.04.2010 – Dati derivanti da: (ALTRE) del 21/04/2010 protocollo n. VI0100260 in atti dal 21/04/2010 EDIFICAZIONE SU CORTE (n. 1450.1/2010)

4) **mappale n. 886:**

21.04.2010 – Dati derivanti da: (ALTRE) del 21/04/2010 protocollo n. VI0100260 in atti dal 21/04/2010 EDIFICAZIONE SU CORTE (n. 1450.1/2010)

5) **mappale n. 887:**

21.04.2010 – Dati derivanti da: (ALTRE) del 21/04/2010 protocollo n. VI0100260 in atti dal 21/04/2010 EDIFICAZIONE SU CORTE (n. 1450.1/2010)

6) **mappale n. 888:**

21.04.2010 – Dati derivanti da: (ALTRE) del 21/04/2010 protocollo n. VI0100260 in atti dal 21/04/2010 EDIFICAZIONE SU CORTE (n. 1450.1/2010)

Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del/i pignoramento/i.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente e nella check list (cfr.

Allegato 12.

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta:

- conforme



- non conforme

Il lotto oggetto di pignoramento risulta da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede del sopralluogo (cfr. allegato da 10 - 10-A), ovvero sulla distribuzione (modifiche interne e prospettiche) e quant'altro come da successivo punto 3.

Inoltre risulta da correggere l'orientamento della planimetria catastale del garage (m.n. 344).

Risulta, pertanto, da predisporre denuncia di variazione docfa con importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.500,00.

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € 1.500,00

2.5 CONFINI

(in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **foglio 12° mappale n. 104**

a nord: con asse stradale – Via Valle;

ad est: m.n. 312, 885, 884;

a sud: m.n. 887;

ad ovest: m.n. 802.

Se riferito alla singola unità:

Sub 2:

- *piano terra*: muri perimetrali su due lati (Nord, Sud), muri perimetrali ed altra unità su due lati (Est, Ovest).

- *piano primo*: muri perimetrali su due lati (Nord, Sud), muri perimetrali ed altra unità su due lati (Est, Ovest).

Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **foglio 12° mappale n. 344**

a nord: m.n. 887;

ad est: m.n. 888;

a sud: m.n. 888;

ad ovest: m.n. 103.

Se riferito alla singola unità:

- *piano terra*: muri perimetrali su tre lati (Nord, Sud, Est, altra unità (Ovest)).

Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **foglio 12° mappale n. 884-886-887-888**

a nord: m.n. 312-104-119;



ad est: m.n. 885-119;
a sud: m.n. 786-889;
ad ovest: m.n. 344-802-104.



3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI ⁷

Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina, lo stesso ha esibito quanto segue (cfr. Allegato 8):

- CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. 205 (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *condono edilizio*, presentata in data 26.05.1986 (protocollo n. 2942), rilasciata in data 30.11.1989.
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 25 (Protocollo n. 2578/3524/tec/89) per lavori di: *ristrutturazione di accessorio urbano*, presentata in data 27.04.1989 (protocollo n. dato non conosciuto), rilasciata in data 01.02.1990, agibilità in data 15.02.1991. I lavori iniziati in data 26.03.1990 (Denuncia di inizio lavori in data 22.03.1990 – Protocollo n. 2578/27.04.89) e sono stati ultimati in data 06.12.1990 (Denuncia di fine lavori in data 11.12.1990 – Protocollo n. 2578/27.04.89).
- D.I.A. N. 18/07 (Protocollo n. 2259) per lavori di: *opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo – rimozione di esistente manto di copertura in fibrocemento. Posa di guaina tensoplastica. Posa di manto di copertura in cotto*, presentata in data 16.02.2007 (protocollo n. 2259). Successivamente con comunicazione in data 19.02.2007 il competente ufficio del Comune di Isola Vicentina ha comunicato quanto segue: “[...] oggetto: *manutenzione straordinaria copertura fabbricato residenziale con bonifica manto in fibrocemento esistente. [...] Per ottenere eventuali informazioni la S.V. dovrà indicare il seguente numero di codice pratica: DIA-18-2007. In riferimento all’istanza presentata si comunica che ad avvenuta rimozione del manto di copertura in eternit, dovrà essere fornita a questo ufficio certificazione di avvenuto smaltimento del rifiuto speciale, da parte di ditta specializzata, pena l’applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente [...]*”. Successivamente in

⁷ Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, “*gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell’alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)*”. Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l’elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo



data 27.03.2007 il tecnico abilitato ha comunicato al competente ufficio quanto segue: “[...] *Oggetto: DIA 18 2007 Manutenzione straordinaria copertura di fabbricato residenziale. In riferimento alla pratica in oggetto, il sottoscritto progettista e direttore lavori comunicano che, oltre alle opere di sostituzione del manto di copertura in fibrocemento con manto in cotto, è necessaria la sostituzione di tutta la travatura in legno del coperto. Infatti le infiltrazioni dalla copertura hanno compromesso la bontà della struttura in legno sottostante rendendone necessaria la sostituzione. Rimarranno comunque invariate come da precedente comunicazione l’andamento e la pendenza delle falde. Comunico inoltre che i lavori avranno luogo nei mesi di Aprile-Maggio 2007. Questo ritardo è dovuto alla necessità di ottenere le prescritte autorizzazioni da parte dell’ASL. [...]*”. In data 04.05.2007 (Protocollo n. 6094) il competente direttore dei lavori ha provveduto alla denuncia di fine lavori e la dichiarazione di regolare esecuzione e conformità del progetto approvato, indicando quanto segue: “[...] *DICHIARO ai sensi dell’art. 23 commi 2 e 7 del D.P.R. 380/2001 che le opere alla data odierna risultano completamente ultimate, e che le stesse sono conformi alla DIA presentata il 16.02.2007, e che non hanno comportato modifiche alla rendita catastale del fabbricato. Alla presente allego: Certificazione dell’avvenuta rimozione e smaltimento del manto in eternit da parte della ditta [...] Documentazione fotografica dell’opera ultimata [...]*”.

• **D.I.A. N. 88/2007** (Protocollo n. 9828) per lavori di: *opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo – realizzazione di un bagno al piano 1° dell’unità immobiliare provvedendolo di aerazione forzata consolidamento statico di tettoia esterna*, presentata in data 17.07.2007 (protocollo n. 9828). Successivamente con COMUNICAZIONE in data 26.07.2007 (Protocollo n. 10359) ha indicato quanto segue: “[...] *Oggetto : realizzazione di un bagno in zona notte e consolidamento tettoia esterna [...] Le comunico che questa Amministrazione ai sensi ed agli effetti dell’art. 7 della legge n° 241/90 ha dato avvio al procedimento di cui all’oggetto. [...] Per ottenere eventuali informazioni la S.V. dovrà indicare il seguente numero di codice pratica: DIA-88-2007. In riferimento all’istanza presentata si comunica che è necessario presentare la sotto-indicata documentazione integrativa: titolo autorizzativo riguardante la*



tettoia esterna. [...] Pertanto i termini per l'esecuzione dei lavori sono **SOSPESI** sino all'integrazione della documentazione richiesta. Dalla data di arrivo della documentazione integrativa inizieranno a decorrere i 30 giorni per dare inizio ai lavori indicati [...]". In data 27.08.2007 (Protocollo n. 11505) il tecnico incaricato ha provveduto nel comunicare al competente ufficio quanto segue: "[...] In riferimento alla presentazione della D.I.A. in oggetto ed alla lettera Raccomandata del 26/07/2007 protocollo n. 1039 con la quale si sospende la pratica, si fa presente quanto segue. I titolari della D.I.A. hanno appena acquistato l'immobile di cui alla richiesta, nelle condizioni in cui è tuttora. Considerato il periodo di ferie non è immediata la ricerca del titolo autorizzativo della tettoia esterna (i precedenti proprietari sono assenti) per cui, essendo invece importante la formazione del bagno nella zona notte, intendono procedere con la formazione del bagno, sospendendo il consolidamento della tettoia, per la quale potranno procedere non appena recuperati e comunicati al Comune i requisiti richiesti. Per quanto attiene alla esecuzione dei lavori, data la caratteristica dell'intervento, esso sarà realizzato in economia [...]" (**pratica edilizia in parte mai integrata e/o non definita e, pertanto, ritenuta "decaduta"**).

Per completezza, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza: "[...] c) la sola parte venditrice che la costruzione del fabbricato è iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967, che successivamente il Comune di Isola Vicentina ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria numero 205 in data 30 novembre 1989 e concessione edilizia numero 25 in data 1° febbraio 1990 e che successivamente a tale data lo stesso non ha subito interventi che avrebbero reso necessario il rilascio di provvedimenti autorizzativi. [...]" (cfr. Allegato 3).

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Relativamente alla legittimità del fabbricato, il competente Ufficio Tecnico del Comune di Isola Vicentina, lo stesso ha esibito quanto segue (cfr. Allegato 8-A):

- CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 8164 (Protocollo n. dato non conosciuto) per destinazione RESIDENZIALE, i cui lavori sono stati iniziati in data 26.03.1990 e ultimati in data 06.12.1990, rilasciato in data 15.02.1991 (a seguito C.E. n. 25 – relativo al solo garage **m.n. 344**).



Visto lo stato dei luoghi e la non definizione della pratica edilizia D.I.A. 88/2007 vi è la necessità di aggiornare gli atti amministrativi e acquisire l'agibilità.

3.3 ABUSI

Lo scrivente evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che appaiono in parte sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne e prospettiche) come rinvenibile negli allegati.

Oltre a quanto sopra, vi sono presenti degli abusi edilizi, in quanto sono state installate delle tettoie non riscontrate nella documentazione amministrativa: detti manufatti/accessori non appaiono sanabili e, pertanto, si prevede la rimozione con ripristino dello stato dei luoghi.

La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie derivanti, ecc, oltre alla rimessione in pristino.

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano modesti oneri di regolarizzazione amministrativa, oltre a quella catastale già dimessa al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 2.500,00.

3.4 Costi regolarizzazione edilizia = € 2.500,00



4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è 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."



Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di



un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza 2, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), acquisizione comparabili.

4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO⁸

Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **foglio 12°**

- 1) **Mn. 104 sub 2 – mn. 344 – mn. 884 – 887 – 888 e mn. 886** (x 1/2).

Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

4.2.1 VALORE TOTALE	€	93.000,00
---------------------	---	------------------

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama allegato 13.

4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo “Market Comparison Approach” sono stati presi in considerazione i seguenti annunci economici:

Comparabile A. Casa indipendente nel Comune di Isola Vicentina di 296 mq, 5 locali, 400 mq di giardino (offerta di mercato).

Comparabile B. Casa a schiera nel Comune di Isola Vicentina di 120 mq, 3 locali, 2 bagni (offerta di mercato).

Comparabile C. Casa indipendente nel Comune di Isola Vicentina di 300 mq, 4 locali, 2 bagni, 6500 mq di giardino (offerta di mercato).

4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in una fascia di sufficiente: localizzazione, stato conservativo immobile.

4.5 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita dell'immobile: siti (si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M.

⁸ Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.



31/10/2006 pubblicato nel sito www.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (Newspaper Aste).



5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

Diritto: proprietà Quota: 1/10 (u.n. 1)	Quota: 1/20 (u.n. 2)
Diritto: proprietà Quota: 1/10 (u.n. 1)	Quota: 1/20 (u.n. 2)
Diritto: proprietà Quota: 4/10 (u.n. 1)	Quota: 4/20 (u.n. 2)
Diritto: proprietà Quota: 4/10 (u.n. 1)	Quota: 4/20 (u.n. 2)

Per completezza, si richiama quanto indicato nel **N.B. 01**.

5.2 LOCAZIONE

Nell'immobile oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi è risultato: non occupato.

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza con nota del 05.07.2018 è pervenuto quanto segue: "[...] Buongiorno, in relazione alla richiesta di verifica sull'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei soggetti indicati e riguardante gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 29/2017 si comunica **esito negativo** [...]" (cfr. Allegato 16).

Per ulteriori approfondimenti si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Relativamente all'assegnazione al coniuge, dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Isola Vicentina (cfr. Allegato 17), in data 03.04.2019 hanno comunicato quanto riportato "[...] Si allega alla presente la certificazione richiesta a nome di , manca l'estratto dell'atto di matrimonio in quanto si tratta di cittadini stranieri e non c'è la trascrizione dell'atto [...]" e pervenuto quanto segue:

- Certificato di stato di famiglia: "[...] L'Ufficiale d'Anagrafe, visto gli atti d'ufficio, certifica che nell'anagrafe della popolazione residente, con abitazione in Via Valle nr. 50 è iscritta la famiglia di , composta come segue: , Atto N., p., s., anno 1958, sez.; , Atto N., p., s., anno 1962, sez.; , Atto N., p., s., anno 1986, sez. Atto N., p., s., anno 1990, sez.; , Atto N.20 p.l, s.A, anno 2012, sez. Isola Vicentina (VI); ; . [...]"



- Certificato di residenza: “[...] , è residente in questo Comune dal 24-07-2007 per immigrazione da Vicenza (VI) con abitazione in Via Valle nr. 50 [...]”.
- Certificato di residenza: “[...] , è residente in questo Comune dal 24-07-2007 per immigrazione da Vicenza (VI) con abitazione in Via Valle nr. 50 [...]”.
- Certificato di Stato Civile: “[...] , è residente in Via Valle nr. 50. È coniugata con [...]”.
- Certificato di Stato Civile: “[...] , è residente in Via Valle nr. 50. È coniugato con [...]”.

Dalle informazioni acquisite presso l’Ufficio Servizi Demografici del Comune di Altavilla Vicentina (cfr. Allegato 17), in data 02.07.2019 hanno comunicato quanto riportato “[...] con la presente allego il certificato di residenza famiglia e stato civile di , per quanto riguarda invece non è più residente in questo comune ma è emigrata il 20-09-2017 a Barbarano Vicentino (VI) [...]” e pervenuto quanto segue:

- Certificato di Famiglia e di Residenza: “[...] la famiglia di residente in Viale Verdi n. 146. È residente in questo Comune dal 07/05/2007 la sua famiglia è così composta: (intestataro scheda) atto di, stato libero, residente dal 07/05/2007 proveniente da Vicenza (VI); a Vicenza (VI) Atto n. 33, p. 1, s. A, anno 2009 di Isola Vicentina (VI), stato libero, residente dal 27/09/2016 proveniente da SAREGO (Via Vicenza (VI), atto n. 26, p.1, s. A, anno 2014 di Altavilla Vicentina (VI, stato libero, residente dal 27/09/2016 proveniente da Sarego (VI); nata il atto di, stato libero, residente dal 27/09/2016 proveniente da Sarego (VI) [...]”.

Visto quanto emerso, è stata inoltrata giusta richiesta al Comune di Barbarano Vicentino (VI) il quale con nota del 04.07.2018 ha indicato quanto segue (cfr. Allegato 17): “[...] Vista la Vostra richiesta con la presente si comunica che la sig.ra è stata cancellata per emigrazione al Comune di Isola Vicentina in data 04.04.2018. [...]”.

Per completezza, di seguito, si riporta quanto indicato:

- nell’atto di provenienza: “[...] [...] la quale dichiara di essere di stato civile libero [...] [...] la quale dichiara di essere di stato civile libero [...] che, in comunione legale dei beni, accettano ed acquistano la piena proprietà ed esclusiva proprietà sulla quota parti a 8/10 [...]” (cfr. Allegato 3).
- nell’atto di determinazione quote e divisione: “[...] i signori dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni; le signore dichiarano di essere entrambe si stato civile libero [...]” (cfr. Allegato 3-A).



5.5 AFFITTO AZIENDA

Negli immobili oggetto di pignoramento non risultano contratti di affitto ad aziende, in quanto il lotto è adibito ad uso residenziale.

5.6 ALTRO

Vedi altri punti. Per completezza si riporta quanto indicato nell'atto di determinazione quote e divisione: “[...] *PATTI COMUNI ALLA DIVISIONE* [...] 9) *I condividenti convengono inoltre che: a) entro e non oltre sei mesi da oggi, sul confine fra il m.n. 885, ora di proprietà dei signori Sesso Mariano e Maistrello Luciana, ed il mappale 884, ora di proprietà dei signori , sarà eretta una recinzione eseguita in conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche, in modo da delimitare le rispettive proprietà esclusive. Tale recinzione insisterà tutta sul mappale 885 di proprietà dei signori Sesso Mariano e Maistrello Luciana e sarà eseguita a totali cura e spese dei medesimi; b) entro e non oltre sei mesi da oggi, sul confine fra il m.n. 889, ora di proprietà dei signori , sarà eretta una recinzione in sola rete metallica, eseguita in conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche, in modo da delimitare le rispettive proprietà esclusive. Le spese per la realizzazione della stessa sarà a carico dei signori suddetti; c) il m.n. 887 di proprietà dei Signori dovrà essere lasciato privo di recinzione sia sul lato est confinante con il m.n. 886, di proprietà comune, sia sul lato opposto, in quanto soggetto a servitù di passaggio a favore di altri immobili ubicati ad ovest del mappale stesso e di proprietà di terzi; d) sul confine fra i mm. nn. 885, 884 e 889 e la corte comune m.n. 886, nonché sul confine fra i mm. nn. 887 e 888, i rispettivi proprietari potranno porre in opera due cancelli insistenti tutte le rispettive proprietà esclusive e con aperture volte solo verso l'interno delle stesse, in modo da non causare intralcio alcuno al passaggio sui predetti mappali 886 e 887. [...]” (cfr. Allegato 3-A).*

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)

Nulla da osservare.



6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

Si richiamano gli atti di provenienza (cfr. Allegato 3).

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Non risultano diritti reali minori.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al punto 6.1.

Di seguito, si riporta quanto indicato:

- nell'atto di provenienza: "[...] *Le porzioni degli immobili in oggetto vengono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dei beni venduti, la loro immunità da oneri reali di garanzia o di godimento, privilegi o vincoli di alcun genere assumendo le garanzie di legge per le molestie ed evizioni [...]*" (cfr. Allegato 3).
- nell'atto di determinazione quote e divisione: "[...] *PATTI COMUNI ALLA DIVISIONE [...] 2) Le aree suddette vengono divise, assegnate ed accettate nelle condizioni di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessione, accessorio e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti, con particolare riferimento alla servitù passiva di passaggio a favore di terzi sulla porzione di area distinta con il m.n. 887 [...]*" (cfr. Allegato 3-A).

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Nulla da osservare (nulla in tal senso è emerso dalla documentazione fornita in sede di accesso agli atti e/o quanto messo a disposizione dal competente ente).

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Si richiama quanto indicato al precedente ai punti 6.1, 6.3, 6.4, 6.8.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Nulla da osservare, si richiama quanto indicato al precedente punto 6.4.



6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Non vi è prelazione agraria.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

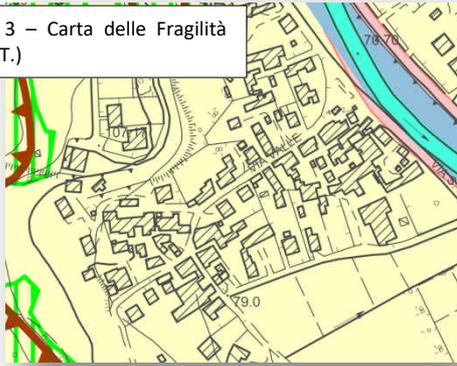
Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 6.1, 6.3.

Si dimette, inoltre, cartografia dello strumento urbanistico (P.A.T - Approvato con D.G.R. n° 3085 del 21 ottobre 2008 (B.U.R. n°93 del 11/11/2008) e P.A.T. 1° variante - Approvato con D.C.C. n° 3 del 14/03/2019 (Albo Pretorio dal 26/03/2019) ed P.I. approvato con D.C.C. n. 40 del 28.12.2018) dalla quale risultano i seguenti vincoli e/o tutele:

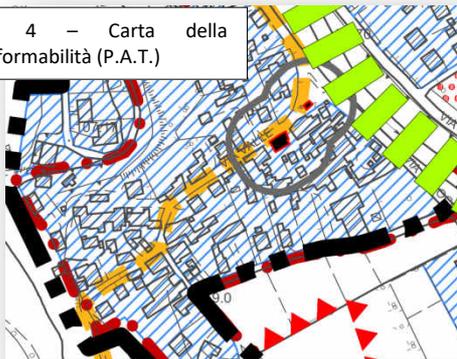
- Pianificazione di livello superiore (P.T.C.P.) – centro storico vigente (Art. 12) – Tav. 1 (P.A.T.).
- Compatibilità geologica ai fini urbanistici – area idonea a condizione (Art. 23, 41) – Tav. 3 (P.A.T.).
- Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O. 2 – (Art. 24) – Tav. 4 (P.A.T.).
- Azioni strategiche – aree di urbanizzazione consolidata (Art. 28) – Tav. 4 (P.A.T.).
- Ambiti di urbanizzazione consolidata - individuati con D.C.C. n. 29 del 09.08.2017 provvedimento ai sensi del comma 9, art. 13, LR 14/2017 – Tav. 5.1 (1° P.A.T.).
- Zone per interventi residenziali - zone A - di interesse storico - artistico ogni riferimento di piano va fatto alle tavole in scala 1:1000 (zone significative).
- P.A.I. Brenta-Bacchiglione (agg. Dec. Seg. n. 46 del 05.08.2014) - Zone di attenzione geologica (art. 5 - NTA del PAI): Dissesto franoso delimitato – Tav 13.1.1 (P.I.).
- interventi sull'esistente edificato - ristrutturazione parziale di tipo B – Tav. 13.3.c (P.I.).



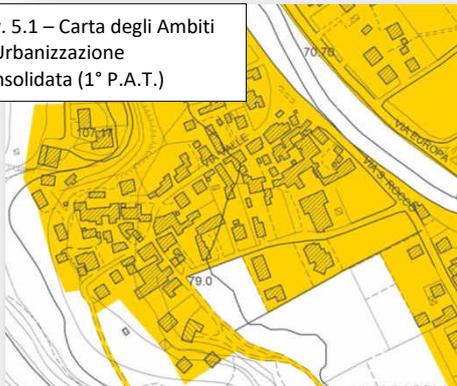
Tav. 3 – Carta delle Fragilità (P.A.T.)



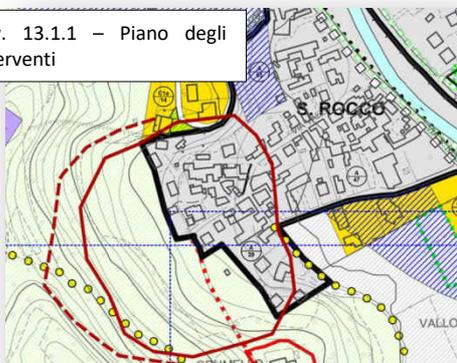
Tav. 4 – Carta della Trasformabilità (P.A.T.)



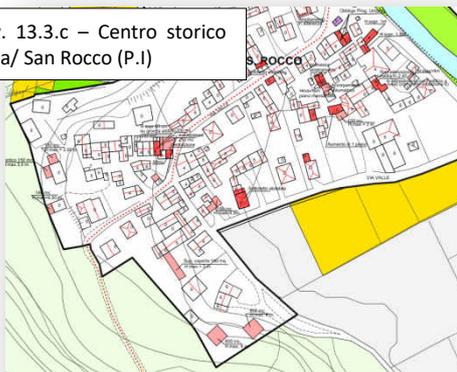
Tav. 5.1 – Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (1° P.A.T.)



Tav. 13.1.1 – Piano degli Interventi



Tav. 13.3.c – Centro storico
Isola/ San Rocco (P.I)



6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Nulla da osservare. Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.)

Nulla da osservare. Si riporta qui di seguito quanto indicato:

- nell'atto di provenienza: “[...] Essendo stato così regolato l'intero prezzo, la parte venditrice, salvo il buon fine dei pagamenti come sopra dilazionati e concordati, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale [...]” (cfr. Allegato 3).
- nell'atto di determinazione quote e divisione: “[...] Le aree suddette vengono divise, assegnate ed accettate nelle condizioni di diritto e di fatto in cui si trovano, [...] libere da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione: - dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio in data 18 aprile 2007 ai nn. 4952 R.G. e 1028 R. P., per la somma di euro 286.000,00 [...] a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma, a carico dei signori , a seguito di contratto di mutuo in data 28 marzo 2007 n. 555 di repertorio Notaio Renato Monteroppi di Breganze, registrato telematicamente a Thiene il 17 aprile 2007 al n. 970 Serie 1T. – dell'ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio in data 28 novembre 2008 n. 12406 R.G. e 2342 R.P., per la somma di euro 15.858,76 [...] a favore dell'Equitalia Nomos S.p.A., con sede in Torino, a carico del signor , a seguito di Atto Amministrativo in data 18 novembre 2008 n. 114444/124 di repertorio. Al riguardo si precisa che a norma dell'art. 2825, primo comma, Codice Civile le citate ipoteche, iscritte a carico oltre che dell'immobile principale anche delle quote indivise di area assegnate ai signori , in proprietà esclusiva. [...] Le parti si danno quietanza reciproca per la gestione comune, si promettono



reciprocamente le garanzie di legge per eventuali casi di evizione o molestia e rinunciano ad ogni eventuale ipoteca legale con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da iscrizione d'ufficio e da responsabilità. [...]” (cfr. Allegato 3-A).



7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIvoli

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Le unità immobiliari sono pervenute in forza:

- dell'atto di compravendita rep. n. 554 in data 28.03.2007 a firma del Notaio Renato Monteroppi, trascritto a Schio il 18.04.2007 ai nn. 4951/3283 per la quota di 4/10 di proprietà (ciascun esecutato) a , per la quota di 1/10 di proprietà (ciascun esecutato) a (cfr. Allegato 3).
- dell'atto di determinazione quote e divisione rep. n. 182913 in data 23.06.2010 a firma del Notaio Giovanni Barone, trascritto a Schio il 20.07.2010 ai nn. 7336/5139 ed ai nn. 7337/5140 per la quota di 4/20 di proprietà (ciascun esecutato) a , per la quota di 4/20 di proprietà (ciascun esecutato) a ⁹ (cfr. Allegato 3-A)).

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.4.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- Zaupà Bruno – Facco Maria Grazia: in forza dell'atto di compravendita in data 12.12.1986 al n. 21996 di Rep. a firma del Notaio Angelo Cirillo, trascritto a Schio in data 08.01.1987 ai n.ri 121/99 e successivo atto di rettifica in data 03.11.1988 al n. 25830 e in data 08.11.1988 al n. 25836, trascritto a Schio in data 01.12.1988 ai n.ri 7419/5880.

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIvoli

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza – sez. dist. Schio - risultano **ISCRITTE**, a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione del 19.04.2019):

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 28.03.2007 a firma del Notaio Renato Monteroppi ai n.ri 555/479 di repertorio, iscritta il 18.04.2007 ai n. 4952/1028, a favore di "Banca di Roma S.p.A." contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

⁹ Si riporta di seguito quanto indicato nell'atto di di determinazione quote e divisione: "[...] ATTO DI DETERMINAZIONE QUOTE [...] convengono di determinare le quote loro spettanti sulle citate aree scoperte come segue: [...] b) viene valutata in 8/20 (otto ventesimi) la quota spettante ai signori in regime di comunione legale dei beni; c) viene valutata in 1/20 (un ventesimo) ciascuna la quota di comproprietà spettante alle signore. DIVISIONE [...] CAPO II° viene assegnato ai signori , per la quota di otto decimi in regime di comunione legale dei beni, ed alle signore , per la quota di un decimo ciascuna [...]" (cfr. Allegato 3-A).



Immobili colpiti: Isola Vicentina – C.F.: fg. 12 m.n. 104 sub 2, m.n. 344 (nello specifico per le quote di 4/10 di proprietà (ciascun esecutato): , e per le quote di 1/10 di proprietà (ciascun esecutato):).

Importo capitale: € 143.000,00

Importo totale: € 286.000,00

Durata mutuo: 30 anni.

- ipoteca **legale**, stipulata il 11.02.2011 a firma della società Equitalia Nomos S.p.A. ai n.ri 150/12411 di repertorio, iscritta il 21.02.2011 ai n. 1635/289, a favore di “Equitalia Nomos S.p.A.” contro , derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Immobili colpiti: Isola Vicentina – C.F.: fg. 12 m.n. 104 sub 2, m.n. 344 (nello specifico per le quote di 4/10 di proprietà).

Importo capitale: € 30.541,75

Importo totale: € 61.083,50

- ipoteca **legale**, stipulata il 22.05.2015 a firma della società Equitalia Nord S.p.A. ai n.ri 768/12415 di repertorio, iscritta il 26.05.2015 ai n. 4286/532, a favore di “Equitalia Nord S.p.A.” contro , derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Immobili colpiti: Isola Vicentina – C.F.: fg. 12 m.n. 884, m.n. 887, m.n. 888 (nello specifico per le quote di 4/10 di proprietà).

Importo capitale: € 54.043,13

Importo totale: € 108.086,26

(cfr. Allegato 2).

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza – sez. dist. Schio - risultano **TRASCRITE**, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione del 19.04.2019):

- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 16.12.2016 a firma dell'Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale di di Vicenza al n. 10214/2016 di repertorio, trascritto il 02.02.2017 ai nn. 1137/900 a favore di “Unicredit S.p.A.” e contro i debitori.

Immobili colpiti: Isola Vicentina – C.F.: fg. 12 m.n. 104 sub 2, m.n. 344 (per la quota di 1/1).

(cfr. Allegato 2).

- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 19.03.2020 a firma dell'Ufficiale Giudiziario c/o il Tribunale di di Vicenza al n. 1358 di repertorio, trascritto il



25.05.2020 ai nn. 4240/3096 a favore di "PRISMA SPV SRL" e contro i debitori.

Immobili colpiti: Isola Vicentina – C.F.: fg. 12 m.n. 884-887-888 (per la quota di 1/1) e m.n. 886 (per la quota di 1/2).

(cfr. Allegato 2).

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

- ipoteca **legale**, stipulata il 18.11.2008 a firma di Equitalia Nomos S.p.A. ai n.ri 114444/124 di repertorio, iscritta il 28.11.2008 ai n. 12406/2342, a favore di "Equitalia Nomos S.p.A." contro , derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. n. 46/99 e dal d. 193/01.

Immobili colpiti: Isola Vicentina – C.F.: fg. 12 m.n. 104 sub 2, m.n. 344 (nello specifico per le quote di 4/10 di proprietà).

Importo capitale: € 7.929,38

Importo totale: € 15.858,76

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 12/02/2013, Servizio di P.I. di Schio, Registro particolare n. 343, Registro generale n. 1429, Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE.

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

(cfr. Allegato 2).

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se l'edificio/immobile considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato.

È da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: l'articolazione strutturale interna del negozio non consente un frazionamento (necessario considerare prima di svolgere l'opera varie aspetti: posizionamento scarichi bagno, finestre, possibilità di realizzare "bussola" d'ingresso o porte di accesso, ecc...) in quanto non



consentirebbe di garantire l'attuale uso commerciale e una perdita di valore dell'immobile.

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Isola Vicentina (VI)** (cod. cat. E354) - C.F. - **foglio 12°**

(1) Unita negoziale – u.n. 1

- 1) **mappale n. 104 sub 2**: Via Valle n. 50¹⁰, piano T-1, categoria A/4, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 192 mq, totale escluse aree scoperte 185 mq, rendita euro 368,75
- 2) **mappale n. 344**: Via Valle¹¹, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 36,82
- 3) **mappale n. 884**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 10 mq – area urbana di mq. 10
- 4) **mappale n. 887**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 41 mq – area urbana di mq. 41
- 5) **mappale n. 888**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 40 mq – area urbana di mq. 40

(2) Unita negoziale – u.n. 2

- 6) **mappale n. 886**: Via Valle, piano T, categoria F/1, consistenza 139 mq – area urbana di mq. 139

Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Riepilogo:

– Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata):	mq.	206,37
– Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	93.000,00
– Data della valutazione		26.01.2021
– Spese di regolarizzazione delle difformità		
2.4 Sanabilità catastale	€	1.500,00
3.4 Sanabilità edilizia/urbanistica	€	2.500,00
– Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	89.000,00
– Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di		

¹⁰ In sede di sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile staggito è sito nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle al n. 50 (accesso pedonale) e al civico n. 52 (accesso pedonale).

¹¹ In sede di sopralluogo, si è potuto constatare che l'immobile staggito è sito nel Comune di Isola Vicentina in Via Valle al civico n. assente.



eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	€	-13.350,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	76.000,00



8 **Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'**

8.1 **GIUDIZIO**

Non divisibile (come richiamato al precedente punto 7.6).

8.2 **SEPARAZIONE QUOTA**

Non divisibile e non necessario.

8.3 **DIVISIONE TOTALE**

Non divisibile e non necessario.

8.4 **VALORE QUOTA**

Non divisibile e non necessario.



9 Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI

9.1 NOTE

Si evidenzia quanto segue:

- si richiama quanto indicato nel **N.B. 01**;
- si richiama quanto indicato ai punti 2.4 e 3.4 sulla regolarità catastale e amministrativa;
- si richiama quanto indicato nel punto 1.5 "Necessità di interventi manutentivi urgenti".

9.2 CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 29/2017+139/2020) che si compone di n. 43 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del Giudice - Dott.ssa Sonia Pantano - per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ STATO: **sufficiente**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **scarsa/appena sufficiente**
- ⇒ BENE: **abitazione (m.n. 104 sub 2) sviluppata su due piani fuori terra, con annesso garage (m.n. 344 – in corpo autonomo adiacente al fabbricato – lato Sud) sviluppato su un piano fuori terra; il tutto oltre ad aree urbane (m.n. 884-886-887-888) e beni comuni non censibili.**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **non occupato**

⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 76.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

Nota: si precisa che per la formazione del valore di stima *de quo* sono stati consultati, altresì, quanto segue:

- il prospetto "**Determinazione del rapporto Valore di Stima – Prezzo di aggiudicazione e Intervallo Aggiudicazione - Trasferimento delle Aste nelle Esecuzioni Immobiliari biennio 2015-2016**" e relativo schema allegato trovando riscontro per aggiudicazioni in ISOLA VICENTINA n. 0 circa esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 0 % del valore di stima**;
- i Dati sulle aggiudicazione dal Portale di '**procedure.vicenza@astalegale.net**' e relativo schema allegato trovando riscontro per aggiudicazioni in ISOLA VICENTINA: n. 3,6 esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 55 % del valore di stima**.



L'esperto stimatore
geom. Simone Bernardi
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

ATTI:

1. Comunicazione inizio operazioni peritali
2. Elenco delle formalità aggiornato
3. Atto di provenienza
- 3.a Atto di determinazione quote e divisione
- 3.b Atto di compravendita (12.12.1986)

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

4. Visura catastale
5. Visura catastale
6. Estratto di mappa e ortofoto
7. Planimetria catastale
- 7.a Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

8. Documentazione amministrativa (permessi rilasciati)
- 8.a Certificati di abitabilità
9. Planimetria dei luoghi
- 9.a Planimetria dei luoghi
10. Sovrapposizione situazione catastale con rilievo
- 10.a Sovrapposizione situazione catastale con rilievo

DOCUMENTAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONI:

11. Certificazione energetica

ALTRI DOCUMENTI:

12. Documento correttezza dati
13. Tabella: stima del valore di mercato con il "metodo market comparison approach"
14. Schema descrizione immobile
15. Scheda sintetica e indice
16. Riscontro occupazione immobile
17. Certificati
- 17.a Certificati
- 17.b Comunicazione
18. Tabella superficie ragguagliata

RILIEVO:

19. Documentazione fotografica

