

Comune di Pojana Maggiore (VI)

Via Ponte Cazzola

08 Marzo 2024

R.G.E. 511/2022 R.G.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 511/2022 R.G.



G.E. Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)

CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247

Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727

e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it



SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Custode giudiziario: IVG Vicenza

			Pag.
1	Diritto	Proprietà per la quota di 1/1 piena proprietà	18
2	Bene	<p>A. Porzione laterale con destinazione di stalla/fienile di un immobile di tipo rurale residenziale, di altra proprietà, edificato ante '67 a 2 piani fuori terra. Attualmente non agibile, in quanto negli anni scorsi sono iniziate le opere di demolizione per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso autorizzati, poi sospesi. Accesso diretto dalla strada con passo carrabile insistente in parte anche su terreno di proprietà comunale e attraverso i terreni limitrofi posti a est di stessa proprietà.</p> <p>Diritto alle proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni degli edifici a norma dell'art. 1117 C.C. (sub 12 b.c.n.c. ai sub 3 – 4 – 7).</p> <p>B. – C. Terreni agricoli pianeggianti coltivati con seminativi confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile A. Superficie catastale totale m. 8.866</p>	18
3	Ubicazione	Via Ponte Cazzola – Pojana Maggiore (VI)	18
4	Stato	Immobile insufficiente/inagibile - Terreni buono	26
5	Dati catastali attuali	<p><u>A. Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7</u> V.Ponte Cazzola snc - P.T-1 - cat. C/6 – cl.1 – consistenza 193 mq. – superficie catastale 176 mq. – rendita € 159,48</p> <p><u>B. Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 270</u> seminativo arborato – cl. 3 – superficie 81.81 are – Deduz. B44;A9 – R.d. € 67,27 – R.A. € 42,25</p> <p><u>C. Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 295</u> seminativo arborato – cl. 3 – superficie 06.85 are – Deduz. B44;A9 – R.d. € 5,63 – R.A. € 3,54</p>	28
6	Differenze rispetto al pignoramento	Beni catastali colpiti dal pignoramento: Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7 C.T. Fg. 19 m.n. 270 e m.n. 295	18
7	Situazione urbanistico/edilizia	/	35
8	Valore di stima	€ 82.386,72 arrotondato a € 82.400,00	51
9	Valore d'asta	€ 78.905,00 arrotondato a € 78.900,00	53
10	Valore mutuo	/	/
11	Vendibilità	Buona	53
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	53
13	Occupazione	<p>Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere occupate dal sig. _____ in virtù di contratto di affitto di fondo rustico, formato dall'immobile utilizzato come deposito attrezzi agricoli e dai terreni, stipulato in data 01.02.2023 scadenza 10.11.2037 registrato all'Agenzia delle Entrate il 01.03.2023 al n. 002347 serie 3T codice identificativo T6N23T00234700RI – Contratto non opponibile poiché stipulato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento del 22.12.2022</p> <p>Il titolare del contratto di affitto ha fatto presente che dal 2005/2006 è conduttore del fondo in virtù di un contratto agricolo verbale al quale si fa riferimento anche nell'atto di divisione del 2007.</p>	36
14	Titolo di occupazione	Affittuario	36
15	Oneri condominiali	Nessuno	38
16	APE	/	/
17	Problematiche	Va tenuta sotto controllo la messa in sicurezza dello stabile	30



INDICE:

- PREMESSA	pg. 17
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 17
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	pg. 18
- Cap. 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	pg. 19
- Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	pg. 28
- Cap. 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	pg. 29
- Cap. 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI	pg. 30
- Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	pg. 35
- Cap. 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pg. 35
- Cap. 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	pg. 36
- Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 38
- Cap. 10 – ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	pg. 38
- Cap. 11 – SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 38
- Cap. 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	pg. 39
- Cap. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA	pg. 53
- Cap. 14 – ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA - PRECISAZIONE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	pg. 53



ALLEGATI

- 1 – Visura storica immobile C.T. Fg. 19 m.n. 4 – m.n. 5
 - 2 – Visura storica immobile N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 1 – sub 5 e sub 7
 - 3 – Visura storica immobile C.T. Fg. 19 m.n. 270 – m.n. 271 e m.n. 295
 - 4 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni
 - 5 – Elaborato planimetrico con elenco subalterni anno 2021
 - 6 – Planimetria catastale Fg. 19 m.n. 191 sub 7
 - 7 - Planimetria con individuazione mappali e individuazione immobili A – B – C
 - 8 – Planimetria stato di fatto su rilievo
 - 9 – Planimetria stato di fatto su catastale
 - 10 – Conc. Edilizia n. 28/01 del 21.12.2001 con elaborati grafici – DIA del 07.10.2006 per ripristino accesso passo carraio con elaborati grafici – Permesso di costruire n. 15/2007 del 13.03.2007 con elaborati grafici – III^ Piano Interventi: Elaborato 3 Norme tecniche operative art. 47 e 48 (estrapolati) - Elaborato 7/1 scheda immobile 53/D
 - 11 – Certificato di destinazione urbanistica
 - 12 – Nota di trascrizione del 10.09.1962 n. 6211 R.G. – 5365 R.P. Atto di compravendita Rep. 66 – Racc. n. 47 del 08.09.1962 Notaio Oscher Andriolo – Follina (TV)
 - 13 – Atto di divisione del 20.07.2007 Rep. n. 11857 Racc. n. 2340 Notaio Pietro Signorile – Noventa Vicentina (VI)
 - 14 – Ispezione ipotecaria sig.ra
 - 15 – Contratto di affitto di fondo rustico
 - 16 – Certificato di residenza storico sig.
 - 17 – Certificato di stato civile, di residenza storico e di morte sig.ra
- Elaborato fotografico
 - Ricevute spedizione perizia



IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Pantano Sonia

OGGETTO: E.I. n. 511/2022 R.G.

Custode giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE

Nell'udienza del 27.01.2023 l'Ill.ma Dott.ssa Rosato Maria Antonietta, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista

In tale udienza il Giudice conferisce all'esperto il seguente incarico:

VERIFICHI l'esperto, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione ex art 567 C.P.C. segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti o inadeguati;

Successivamente:

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficaria rispetto alla piena proprietà; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.



In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).



In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.



In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

L'esperto deve altresì ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto).

Ancora, deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale**

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.



L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.
(cfr. **SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita**)

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di *atto mortis causa*.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.



Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo**.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto *inter vivos* a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità**.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) **Situazioni di comproprietà**.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonchè prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti)

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI **limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga



l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;



• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l’immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l’esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l’esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell’immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l’eliminazione dello stesso.

Infine, l’esperto deve verificare l’esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l’esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell’esecuzione per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L’esperto stimatore deve precisare se l’immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l’esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l’occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l’occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l’occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l’esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l’esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l’esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell’occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell’esecuzione ed all’eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all’art. 2923, terzo comma, cod. civ.



Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;



- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

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



QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile 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 di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei **documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima).

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di



specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 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.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

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

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

In data 31.01.2023 è stata comunicata la nomina alla sottoscritta che il 07.02.2023 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito.



PREMESSA

Si fa presente che l'esecutata, _____ intestataria dei beni oggetto di perizia risulta essere deceduta in data _____

Alla data di redazione dell'elaborato peritale, nelle ispezioni ipotecarie, non risulta essere trascritto alcun atto relativo alla di dichiarazione di successione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 27.06.2023 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 01.02 - 10 e 13.09.2023 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico con elenco subalterni, planimetrie catastali e visure storiche) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

Il giorno 28.02.2024 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche all'Ufficio Anagrafe del Comune di Noventa Vicentina e successiva acquisizione telematica in data 06.03.2024;

I giorni 21 – 28.02 – 14.03 - 10.07 e 13.09.2023 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note e titoli c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 09.02.2024 richiesta via e.mail PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Pojana Maggiore (VI) di CDU con successiva acquisizione telematica in data 16.02.2024;

Il giorno 11.07.2023 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Pojana Maggiore (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di accesso agli atti con successiva acquisizione 21.07.2023;

Il giorno 20.09.2023 alle ore 10.00 ritrovo c/o l'immobile sito a Pojana Maggiore (VI) in Via Ponte Cazzola con un incaricato dell'IVG per effettuare il sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento, che non è stato effettuato a causa dell'assenza di parte esecutata o delegato che consentisse l'accesso;

Il giorno 18.01.2024 alle ore 9.30 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l'immobile sito a Pojana Maggiore (VI) in Via Ponte Cazzola alla presenza di un incaricato dell'IVG e del sig. _____ intestatario del contratto di affitto del fondo rustico;

Il giorno 08.03.2024 ricerca comparabili.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell'incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata ad alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.



RELAZIONE TECNICA

BENI IN COMUNE DI POJANA MAGGIORE (VI) – Via Ponte Cazzola

1.IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto: Proprietà per la quota di 1/1

A. Porzione laterale con destinazione di stalla/fienile di un immobile di tipo rurale residenziale, di altra proprietà, edificato ante '67 a 2 piani fuori terra. Attualmente non agibile, in quanto negli anni scorsi sono iniziate le opere di demolizione per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso autorizzati, poi sospesi. Accesso diretto dalla strada con passo carrabile insistente in parte anche su terreno di proprietà comunale e attraverso i terreni limitrofi posti a est di stessa proprietà.

A. Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7 Via Ponte Cazzola snc - P.T-1 - cat. C/6 - cl. 1 – consistenza 193 mq. – superficie catastale totale 176 mq. - rendita catastale € 159,48

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 191 sub 12 – m.n. 293 – m.n. 265 – m.n. 292 – m.n. 295 – m.n. 191 sub 10 – m.n. 191 sub 4

B. – C. Terreni agricoli pianeggianti, adibiti alla coltivazione dei comuni seminativi della zona, confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile A. Superficie catastale totale m. 8.866

Identificazione al N.C.E.U.:

B. Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 270 seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 81.81 – Deduz. B44;A9 – R.D. € 67,27 – R.A. € 42,25

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 271 – m.n. 142 – m.n. 131 – m.n. 125 – m.n. 135 – m.n. 268 e m.n. 295

C. Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 295 seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 06.85 – Deduz. B44;A9 – R.D. € 5,63 – R.A. € 3,54

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 296 – m.n. 273 – m.n. 270 – m.n. 268 – m.n. 191 sub 7

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza degli atti di successione e divisione trascritti a suo favore.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto.

E' stata eseguita la sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente gli immobili.





SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE/MAPPE SOGEI

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

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Pojana Maggiore (VI) a ca. 1,5 km a est dal centro della cittadina in una zona prevalentemente agricola con modesti insediamenti residenziali.

Trattasi di porzione laterale con destinazione di stalla/fienile di un immobile di tipo rurale residenziale, di altra proprietà, edificato ante '67 a 2 piani fuori terra. Attualmente non agibile in quanto negli anni scorsi sono iniziate le opere di demolizione per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso autorizzati, poi sospesi. Accesso diretto dalla strada provinciale Pojanese con passo carrabile insistente in parte anche su terreno di proprietà comunale e attraverso i terreni limitrofi posti a est, di ca. 8.866 mq. catastali, coltivati con i comuni seminativi della zona, confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile principale con il quale formano il compendio immobiliare.

Pojana Maggiore è un comune di ca. 4.220 abitanti ed è situato nella parte più meridionale della provincia di Vicenza. Il territorio di Pojana Maggiore si presenta completamente pianeggiante con modesti corsi d'acqua a carattere locale, quali il Ronengo e l'Alonte, che segna per un tratto il confine settentrionale e orientale del comune. Il territorio ha una vocazione prevalentemente agricola.

Frazioni del comune di Pojana Maggiore sono Cagnano, nel quale è collocata la maggior parte delle industrie, e Cicogna. Altre località o contrade sono: Ponte Cazzola, Paradiso, Scavezzà, Contellena-Lovato, Conche, Spello-Tognetti, Ponte Novo, Capitello.

Come in tutto il Basso Vicentino, fra le due guerre mondiali venne introdotta a Pojana la coltivazione del tabacco, che divenne ben presto così importante per l'economia del paese da superare di gran lunga le tradizionali colture del grano e del mais sempre meno redditizie. Il territorio comunale inoltre rientra nella zona di produzione del Prosciutto Veneto Berico-Euganeo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona in un contesto prevalentemente agricolo con modesti insediamenti residenziali

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (a km 4,5) – centri commerciali (a km 4,5) – farmacia (a km 1,5) – posta (a km 1,6) - banca (a km 1,7) - ospedale di Noventa Vicentina (a km 2) - scuola dell'infanzia (a km 1,5) - scuola primaria (a km 2) - scuola secondaria di 1^a grado (a km 7) - scuola secondaria di 2^a grado (Noventa Vicentina a km 2)

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti pubblici: Fermata bus - Casello Autostrada di Noventa Vicentina Valdastico A31 a km 6

Comuni limitrofi: Noventa Vicentina a km 1,9 – Collaredo a km 6,5 - Asigliano Veneto a km 7,4 – Sossano a km 9,5 – Orgiano a km 10 – Vicenza a km 49





PROSPETTO SUD/EST



TERRENI e PROSPETTO EST



PROSPETTO NORD/EST



PROSPETTO SUD





PORTICO



INGRESSO STALLA



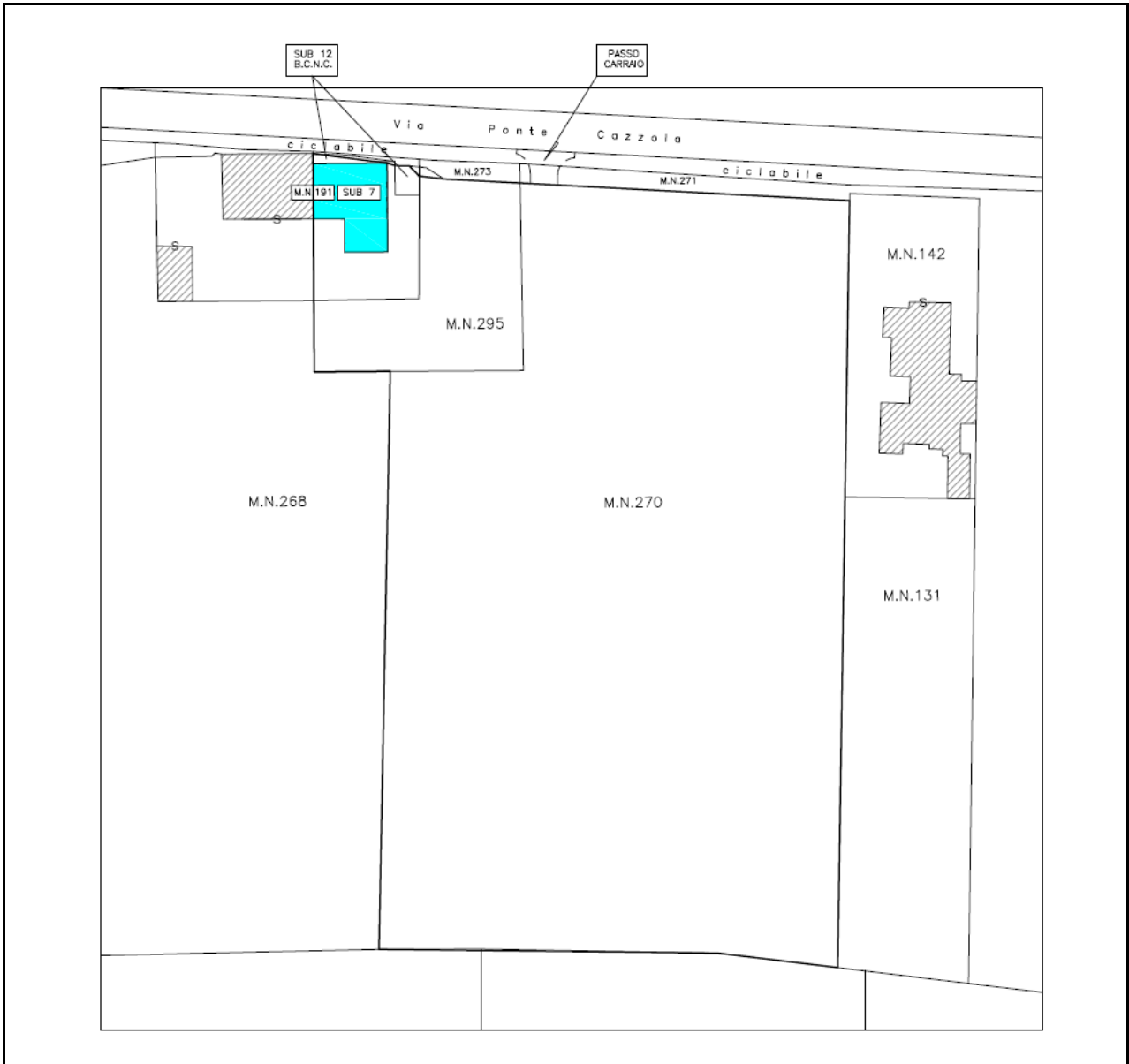
STALLA



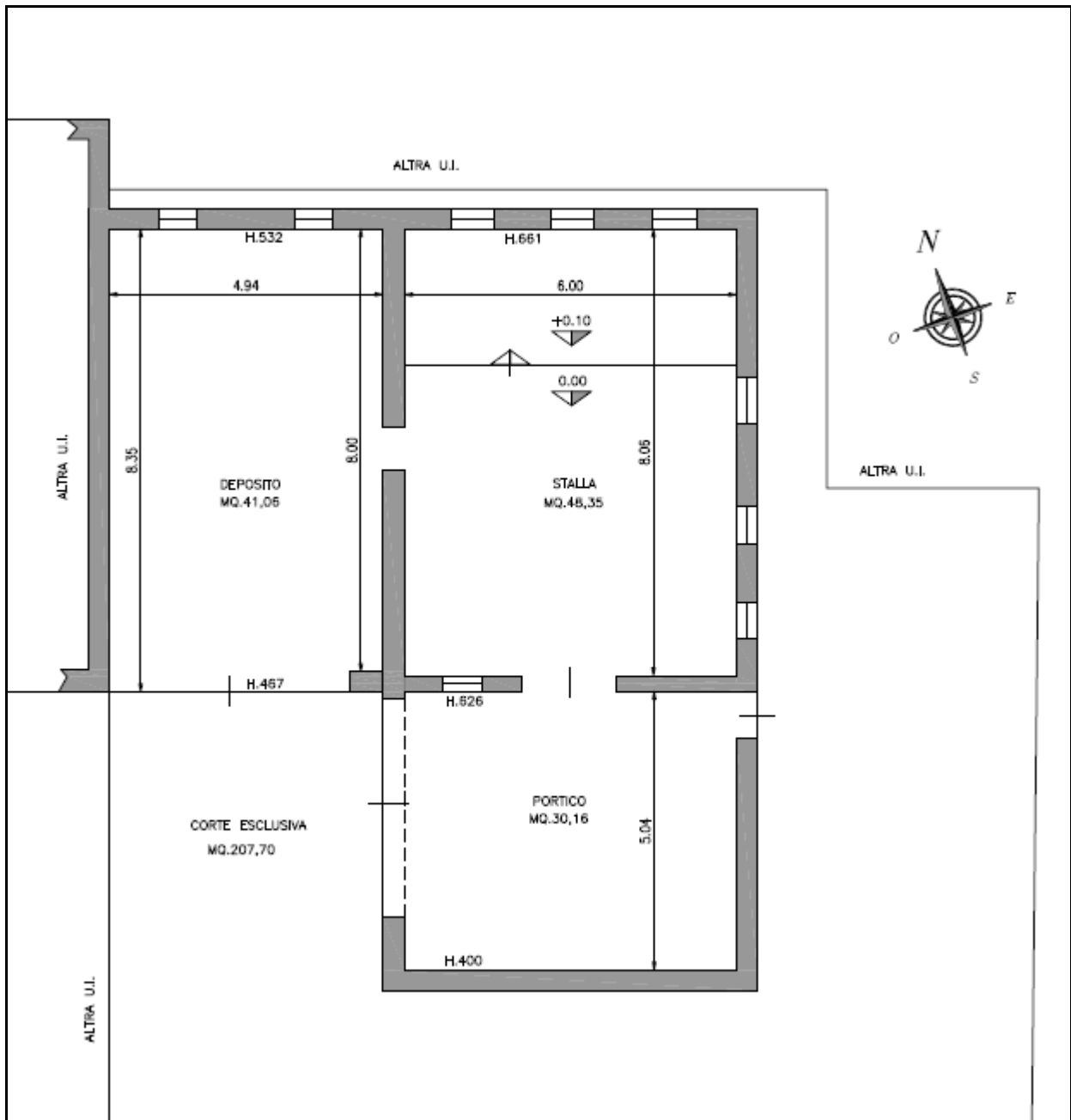
DEPOSITO



PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE MAPPALI E IMMOBILI A – B – C

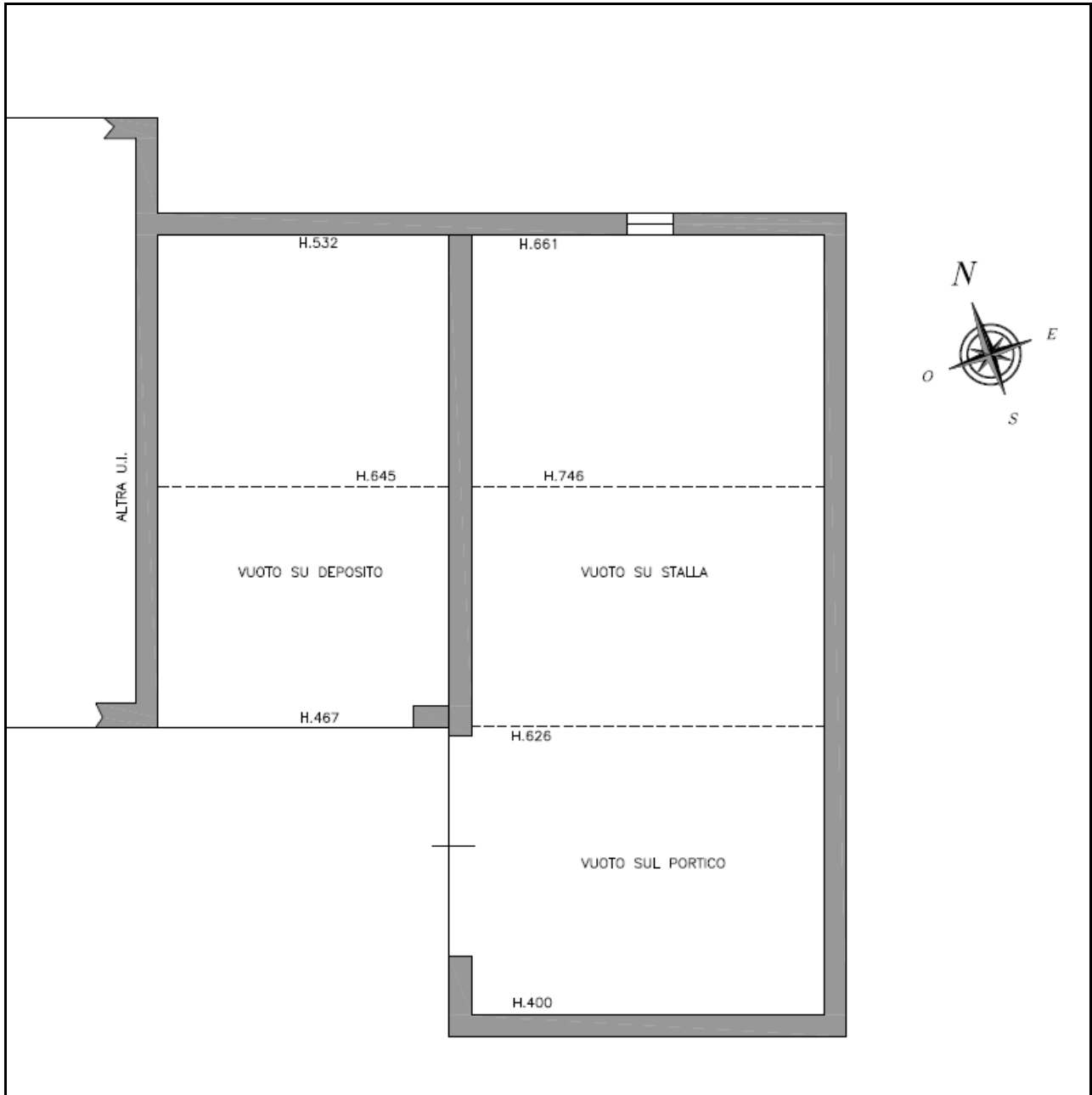


PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO



A. Descrizione unità edilizia di cui al punto A – B - C

Trattasi della porzione laterale con destinazione di stalla/fienile di un immobile di tipo rurale residenziale, di altra proprietà, edificato ante '67 a 2 piani fuori terra. Attualmente non agibile in quanto negli anni scorsi sono iniziate le opere di demolizione per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso autorizzati, poi sospesi. Accesso diretto dalla strada provinciale Pojanese con passo carrabile insistente in parte anche su terreno di proprietà comunale e attraverso i terreni limitrofi posti a est, di ca. 8.866 mq. catastali, coltivati con i comuni seminativi della zona, confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile rurale con il quale formano il compendio immobiliare.

A. . Porzione laterale a 2 piani con destinazione d'uso stalla/fienile di un immobile rurale residenziale, di altra proprietà, edificato ante '67. Attualmente inagibile per opere di demolizione. Corte esclusiva. In origine era composto da locale deposito e stalla al piano terra e soffitta e fienile al piano primo. Portico a tutta altezza con arco di ingresso.

B. - Terreno agricolo pianeggiante, coltivato con i comuni seminativi della zona, di superficie catastale pari a 81.81 are, confinante con il m.n. 295.

Accesso diretto dalla strada tramite accesso carraio insistente sul m.n. 271 di proprietà comunale.

C. - Terreno agricolo pianeggiante, coltivato con i comuni seminativi della zona, di superficie catastale pari a 0.85 are, al quale si accede attraverso il m.n. 270 e che consente di raggiungere anche la corte dell'immobile rurale.

Calcolo della superficie commerciale – Consistenza superfici**A. – B. – C.**

Destinazione	Sup. Lorda	R.M.	Sup. Comm.	Esposizione
Rustico su 2 piani	139,15	100%	139,15	Nord/est – sud/ovest
Corte Esclusiva	207,70	10%	20,77	/
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto A			159,92	
Seminativo arborato immobili B-C	8.866,00	100%	8.866,00	/
Superficie commerciale unità immobiliare di cui al punto B - C			8.866,00	

Calcolo delle superfici come da rilievo in loco

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Porzione di testa di vecchio edificio di tipo rurale a 2 livelli fuori terra con portico, originariamente stalla, soffitta e fienile ora dismesso e inagibile	Insufficiente
Fondazioni	/	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione in sasso con pilastri e mattoni a vista – solaio in parte rimosso e parzialmente esistente con travi e tavolato - degrado strutturale	insufficiente
Copertura	A 2 falde inclinate – struttura con travi in legno e tavelle in cotto - copertura in coppi	Insufficiente
Scala interna	/	/
Prospetti esterni	In parte con vecchio intonaco ammalorato e in parte con sasso a vista	Insufficiente
Sistemazioni esterne	Corte – prato privo di manutenzione	Insufficiente



A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	/	/
Infissi	Finestra con telaio in ferro e vetro semplice – inferriata	Insufficiente
Intonaci interni	/	/
Pavimenti	Battuto di cemento dove presente	Insufficiente
Rivestimenti	/	/
Corte esterna	Prato privo di manutenzione	Insufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	/	/
Impianto elettrico	/	/
Impianto riscaldamento	/	/
Impianto fognario	/	/
Bagni	/	/
Altri impianti	/	/

Qualità del cespite	Unità edilizia: Lo stato di conservazione è insufficiente
Necessità di interventi manutentivi urgenti	Nessuna Da tenere monitorata la sicurezza dell'edificio sul quale sono già stati realizzati degli interventi per garantirne la stabilità da parte del conduttore

B. – C. Terreni						
Unità	C.T.	Comune di Pojana Maggiore	Destinazione e Acronimo		Ha catastali	Stato
B.	Fg.19	m.n. 270	Seminativo arborato	SUP	00.81.81	Buono
C.	Fg.19	m.n. 295	Seminativo arborato	SUP	00.06.85	Buono

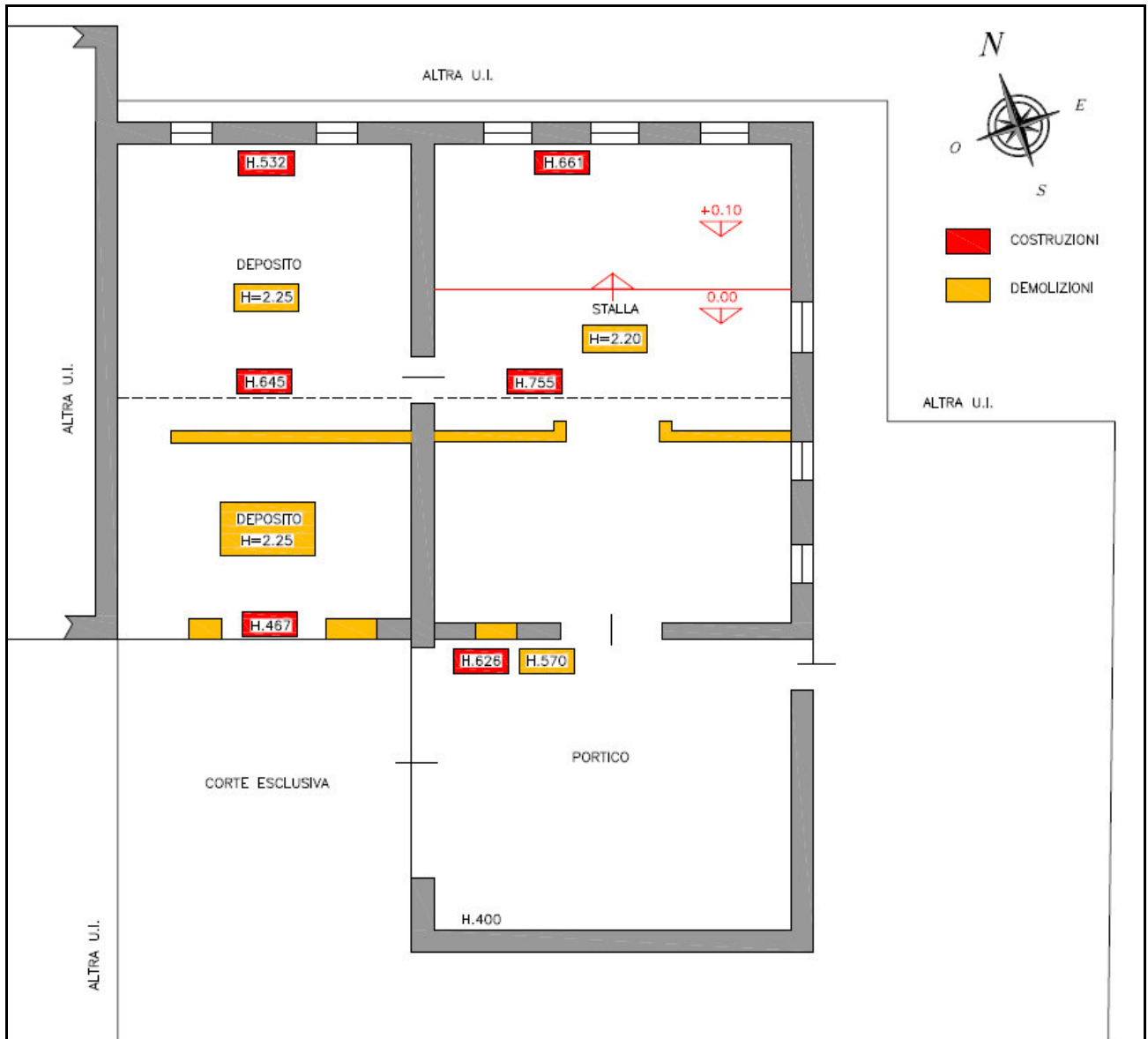
Lo stato di conservazione degli immobili di cui fa parte il compendio è da considerarsi insufficiente per l'edificio rurale dove non viene praticata alcuna manutenzione e buono per i terreni

Giudizio di regolarità catastale:

La situazione reale dei luoghi non corrisponde alla situazione riportata nelle planimetrie catastali. L'edificio è stato oggetto di demolizioni interne per lavori edili autorizzati, ai quali non è più stato dato seguito. Si ritiene stante lo stato dei luoghi di non dover procedere al momento ad un aggiornamento della planimetria catastale.

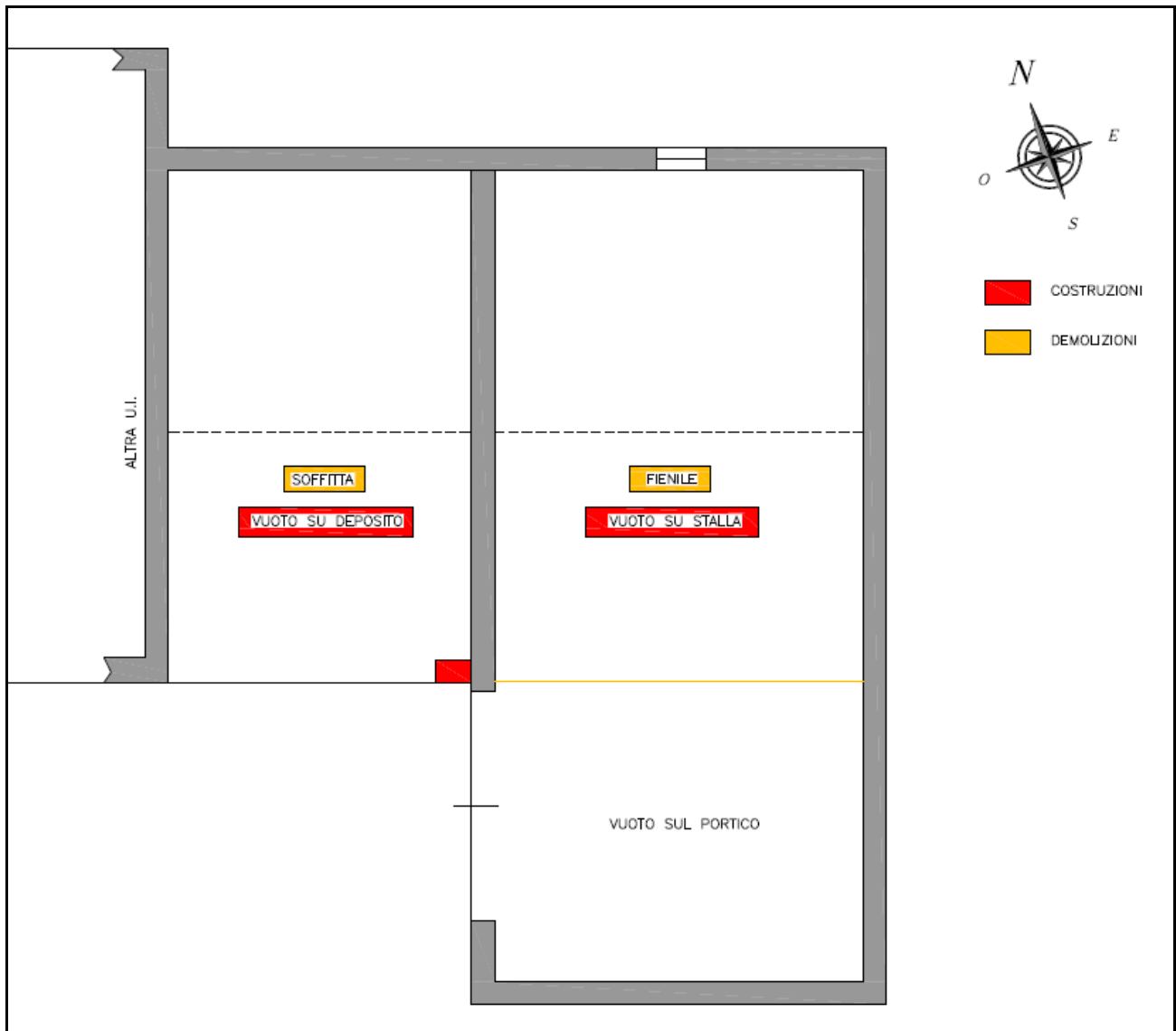


PLANIMETRIA STATO DI FATTO SU CATASTALE – FUORI SCALA



PIANTA PIANO TERRA





PIANTA PIANO PRIMO

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

DATI CATASTALI ATTUALI

Da ispezione effettuata in via telematica all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

A. Porzione laterale a 2 piani con destinazione d'uso stalla/fienile di un immobile rurale residenziale, di altra proprietà, edificato ante '67. Attualmente inagibile per opere di demolizione. Corte esclusiva. In origine era composto da locale deposito e stalla al piano terra e soffitta e fienile al piano primo. Portico a tutta altezza con arco di ingresso.

Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7 Via Ponte Cazzola snc - P.T-1 - cat. C/6 - cl. 1 – consistenza 193 mq. – superficie catastale totale 176 mq. - rendita catastale € 159,48

B. – C. Terreni agricoli pianeggianti, coltivati con i comuni seminativi della zona, confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile A. Superficie catastale totale m. 8.866



Identificazione al N.C.E.U.:

B. Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 270 seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 81.81 – Deduz. B44;A9 – R.D. € 67,27 – R.A. € 42,25

C. Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 295 seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 06.85 – Deduz. B44;A9 – R.D. € 5,63 – R.A. € 3,54

Intestati a:

Si certifica la corrispondenza formale dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Diritto: Quota 1/1

Ubicazione: Via Ponte Cazzola – Pojana Maggiore (VI)

PORZIONE DI UNITA' RURALE con destinazione di stalla/fienile di un immobile di tipo rurale residenziale, di altra proprietà, edificato ante '67 a 2 piani fuori terra. Attualmente non agibile in quanto negli anni scorsi sono iniziate le opere di demolizione per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso autorizzati, poi sospesi. Accesso diretto dalla strada con passo carrabile insistente in parte anche su terreno di proprietà comunale e attraverso i terreni limitrofi posti a est, di stessa proprietà, coltivati con i comuni seminativi della zona, confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile rurale.

A. Identificazione al N.C.E.U.:

A. Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7 Via Ponte Cazzola snc - P.T-1 - cat. C/6 - cl. 1 – consistenza 193 mq. – superficie catastale totale 176 mq. - rendita catastale € 159,48

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 191 sub 12 – m.n. 293 – m.n. 265 – m.n. 292 – m.n. 295 – m.n. 268 – m.n. 191 sub 10 – m.n. 191 sub 4

B. – C. Terreni agricoli coltivati con i comuni seminativi della zona, pianeggianti e confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile A. Superficie catastale totale m. 8.866. L'accesso avviene dalla Strada Provinciale Pojanese Noventa – Pojana Maggiore attraverso accesso carrabile insistente su terreno comunale che scavalca un fossato e una pista ciclabile.

Identificazione al N.C.E.U.:

B. Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 270 seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 81.81 – Deduz. B44;A9 – R.D. € 67,27 – R.A. € 42,25

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 271 – m.n. 142 – m.n. 131 – m.n. 125 – m.n. 135 – m.n. 268 e m.n. 295

C. Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 295 seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 06.85 – Deduz. B44;A9 – R.D. € 5,63 – R.A. € 3,54

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) m.n. 296 - m.n. 273 – m.n. 270 – m.n. 268 – m.n. 191 sub 7

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale



Dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pojana Maggiore a seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello SUAP, è stato rilevato che il compendio di cui fa parte l'edificio in oggetto è stato edificato antecedentemente al 1967 e, successivamente, i beni oggetto di stima sono stati interessati da:

- 21.12.2001 - Concessione n. 28/01 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un annesso rustico e ricavo di fabbricato ad uso abitazione identificati catastalmente Fg. 19 m.n. 4 e 5 (m.n. 4 fabbricato rurale con terreno di totali 668 mq. e m.n. 5 terreno agricolo di 18.260 mq.) – riguarda solamente la porzione m.n. 191 sub 7 (ex sub 5) ;
 - 16.12.2002 - Comunicazione di inizio lavori;
 - 21.12.2005 - D.I.A in variante alla c.e. n. 28/01;
 - 07.10.2006 - D.I.A - Autorizzazione per ripristino e sistemazione accesso carraio;
 - 13.03.2007 - Permesso di costruire n. 15/2007 a seguito domanda del 21.10.2005 per demolizione fabbricato esistente e costruzione di 2 fabbricati parte destinati a garage e parte ad annessi rustici di servizio del fondo di proprietà in funzione del quale era stato costituito un vincolo di destinazione d'uso del 30.01.2007 Rep. n. 11184 Notaio Signorile Pietro – Noventa Vicentina (VI) trascritto il 08.02.2007 ai n.ri 3677/2224 a favore del Comune di Pojana Maggiore contro i concessionari;
 - 13.03.2008 – Comunicazione di inizio lavori.
- Successive pratiche riguardanti la porzione a ovest di altra proprietà.

Alla data del sopralluogo risultavano essere stati eseguiti solamente alcuni lavori di demolizione all'interno del fabbricato che si presentava in stato di degrado anche strutturale.

Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere nella disponibilità dal sig. _____ in virtù di contratto di affitto di fondo rustico, formato dai terreni, dall'immobile e comprendente anche i m.n. 265 e 293, stipulato in data 01.02.2023 scadenza 10.11.2037 registrato all'Agenzia delle Entrate il 01.03.2023 al n. 002347 serie 3T codice identificativo T6N23T00234700RI – Contratto non opponibile poiché stipulato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento del 22.12.2022.

_____ durante il sopralluogo ha dichiarato di essere conduttore dei beni pignorati dall'anno 2006 in forza di contratto agricolo verbale, del quale viene fatto riferimento anche nell'atto di divisione del 20.07.2007 Rep. n. 11857 Notaio Signorile Pietro e di aver modo di dimostrare quanto asserito.

Note particolari: Va tenuta sotto controllo la messa in sicurezza dello stabile

PREZZO BASE € 78.905,00 arrotondato a € 78.900,00 (diconsi euro settantottomilanovecento/00)

5.RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E VARIAZIONI CATASTALI

Il primo atto di provenienza ante ventennio è stato reperito c/o l'Agenzia delle Entrate – Servizi telematici catastali e di Pubblicità Immobiliare

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. sez. C Fg. 2° m.n. 4 fabbricato rurale di ha 00.06.68 – m.n. 5a seminativo arborato di ha 01.82.60

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 08.09.1962

Atto di compravendita del 08.09.1962 Rep. n. 66 – Racc. n. 47 Notaio Oscher Andriolo – Follina (TV) trascritto a Vicenza il 10.09.1962 ai nr. 6211 R.G. – 5365 R.P.

a favore di

contro



Beni, siti in: Comune di Pojana Maggiore (VI) sez. C Fg. 2° m.n. 4 fabbricato rurale di ha 00.06.68
m.n. 5 seminativo arborato di ha 01.82.60
Totali ha 01.89.28

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 4 di 0668 mq. – m.n. 5 di 18.260 mq.

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN DATA 25.01.1992

Atto di successione per legge in morte di trascritto a Vicenza il 15.02.1995 ai n.ri
2391 R.G. – 1675 R.P.

a favore

contro

Beni, tra gli altri, siti in: Comune di Pojana Maggiore (VI) Fg. 19 m.n. 4 superficie 668 mq.
m.n. 5 superficie 18.260 mq.

Risulta trascritta in data 12.01.2023 ai n.ri 799/515 accettazione tacita di eredità in morte di da parte
delle eredi

accetta per la quota di 1/3 di piena proprietà, accettano per la quota
di 1/9 ciascuno di piena proprietà in rappresentazione della madre deceduta senza aver compiuto atti
che potessero comportare accettazione tacita di eredità relitta
L'accettazione tacita di eredità nasce dall'atto di divisione del 20.07.2007 Rep. n. 11857 Notaio Signorile Pietro
trascritto in data 01.08.2007 ai n.ri 21330 R.G. – 12708 R.P:

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN DATA 21.04.1994

Atto di successione per legge in morte d trascritto a Vicenza il 06.02.1999 ai n.ri
2568 R.G. – 1820 R.P.

a favore

contro

quota 1/3

Beni, oltre ad altri, siti in: Comune di Pojana Maggiore (VI) Fg. 19 m.n. 4 di ha 00.06.68
m.n. 5 di ha 01.82.60
Totali ha 01.89.28

Risulta trascritta in data 12.01.2023 ai n.ri 798/514 accettazione tacita di eredità in morte di da parte
degli eredi i quali la accettano per la quota di 1/9 ciascuno di piena proprietà.

L'accettazione tacita di eredità nasce dall'atto di divisione del 20.07.2007 Rep. n. 11857 Notaio Signorile Pietro
trascritto in data 01.08.2007 ai n.ri 21330 R.G. – 12708 R.P.



Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 5 (ora sub 7) e C.T. Fg. 19 m.n. 5 di ha 01.79.23 (ora m.n. 270 e m.n. 295)

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN DATA 23.11.2005

Atto di successione per legge in morte
n.ri 4867 R.G. – 2902 R.P.

trascritto a Vicenza il 18.02.2006 ai

a favore

contro

Beni, oltre ad altri, siti in: Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 5
C.T. Fg. 19 m.n. 5 di ha 01.79.23

Risulta trascritta in data 01.08.2007 ai n.ri 21331/12709 accettazione tacita di eredità in morte da
parte degli eredi signori nascente da atto Notaio Signorile Pietro –
Noventa Vicentina (VI) del 20.07.2007 Rep. n. 11857/2340 – m.n. 191 sub 7 (già sub 5) e m.n. 207 e 208 già m.n. 5

Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7 e C.T. Fg. 19 m.n. 207 di 8.360 mq. (ora m.n. 270 di 8.181 mq.) e m.n. 208 di 743 mq. (ora m.n. 295 di 685 mq.)

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN DATA 12.01.2007

Atto di successione per legge in morte di
9411 R.G. – 5665 R.P.

trascritto a Vicenza il 04.04.2007 ai n.ri

a favore

contro

Beni, oltre ad altri, siti in: Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 5
C.T. Fg. 19 m.n. 207 di are 83.60
C.T. Fg. 19 m.n. 208 di are 07.43

Risulta trascritta in data 01.08.2007 ai n.ri 21332/1271 accettazione tacita di eredità in morte da parte
degli eredi nascente da atto Notaio Signorile Pietro – Noventa Vicentina
(VI) del 20.07.2007



Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7 e sub 9 (ora sub 12) - C.T. Fg. 19 m.n. 207 di are 83.60 (ora m.n. 270 di are 81.81) e m.n. 208 di are 07.43 (ora m.n. 295 di are 06.85)

ATTO DI DIVISIONE IN DATA 20.07.2007

Atto di divisione del 20.07.2007 Rep. n. 11857 Racc. n. 2340 Notaio Signorile Pietro – Noventa Vicentina (VI) registrato a Vicenza il 31.07.2007 al n. 5177 serie IT trascritto a Vicenza il 01.08.2007 ai nr. 21330 R.G. – 12708 R.P. a favore di

contro

Beni, siti in: Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7 e m.n. 191 sub 9 (b.c.n.c. corte comune al m. n. 191 sub 3 – 4 – 7)

C.T. Fg. 19 m.n. 207 (ex 5/b e 5/a) di are 83.60

C.T. Fg. 19 m.n. 208 (ex 5/c e 5/a) di are 07.43 per un totale di are 91.03

In particolare le parti riconoscono e danno atto che sul m.n. 207 assegnato a _____ esiste un pozzo per attingere acqua, pertanto ai signori _____ viene espressamente attribuito il diritto di eduazione d'acqua a titolo personale..... le parti precisano che i beni divisi hanno accesso indipendente dalla via pubblica e viene pertanto estinto ogni diritto di passaggio sulla corte.

VARIAZIONI CATASTALI

Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U Fg. 19 m.n. 191 sub 7

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 4 - fabbricato rurale di are 06.68

31.03.1974 – Impianto meccanografico del 31.03.1974

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 4 – fabbricato rurale di are 10.05

24.01.2002 –Tipo mappale - Variazione del 24.01.2002 Pratica n. 576438 in atti dal 24.01.2002 (n. 1695.1/2002) – Immobile soppresso

Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 5

24.06.2002 – Pratica n. 194276 in atti dal 24.06.2002 COSTITUZIONE (n. 2985.1/2002)

06.10.2003 – Pratica n. 310063 in atti dal 06.10.2003 – Variazione di toponomastica (n. 37574.1/2003)

08.03.2005 – Variazione nel classamento del 08.03.2005 – Pratica n. VI0050082 in atti dal 08.03.2005 – Variazione di classamento (n. 3298.1/2005)

22.05.2007 – Frazionamento e fusione del 22.05.2007 – Pratica n. VI0230532 in atti dal 22.05.2007 – Frazionamento e fusione (n. 18477.1/2007) – immobile soppresso

Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7 (già sub 5)

22.05.2007 – Frazionamento e fusione del 22.05.2007 – Pratica n. VI0230532 in atti dal 22.05.2007 – Frazionamento e fusione (n. 18477.1/2007)

22.05.2008 – Variazione nel classamento del 22.05.2008 – Pratica n. VI0180329 in atti dal 22.05.2008 – Variazione di classamento (n. 8516.1/2008)

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie



Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 270 di ha 00.81.81

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 5 – seminativo arborato – cl.3 – ha 01.82.60

31.03.1974 – Impianto meccanografico del 31.03.1974

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 5 – seminativo arborato – cl.3 – ha 01.79.23

24.01.2002 – Variazione del 24.01.2002 – Pratica n. 576438 in atti dal 24.01.2002 (n. 1695.1/2002)
10.11.2006 – Frazionamento del 10.11.2006 - Pratica n. VI0252099 in atti dal 10.11.2006 (n. 252099.1/2006) –
Immobile soppresso

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 207 – seminativo arborato – cl.3 – ha 00.83.60

10.11.2006 – Frazionamento del 10.11.2006 – Pratica n. VI0252099 in atti dal 10.11.2006 (n. 252099.1/2006)

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 270 – seminativo arborato – cl.3 – ha 00.81.81

19.08.2020 – Frazionamento del 19.08.2020 – Pratica n. VI0072519 in atti dal 19.08.2020 (n. 72519.1/2020)

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 295 di ha 00.06.85

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 5 – seminativo arborato – cl.3 – ha 01.82.60

31.03.1974 – Impianto meccanografico del 31.03.1974

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 5 – seminativo arborato – cl.3 – ha 01.79.23

24.01.2002 – Variazione del 24.01.2002 – Pratica n. 576438 in atti dal 24.01.2002 (n. 1695.1/2002)
10.11.2006 – Frazionamento del 10.11.2006 – Pratica n. VI0252099 in atti dal 10.11.2006 (n. 252099.1/2006) –
Immobile soppresso

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 208 – seminativo arborato – cl.3 – ha 00.07.43

10.11.2006 – Frazionamento del 10.11.2006 – Pratica n. VI0252099 in atti dal 10.11.2006 (n. 252099.1/2006)

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 272 – seminativo arborato – cl.3 – ha 00.06.89

19.08.2020 – Frazionamento del 19.08.2020 – Pratica n. VI0072519 in atti dal 19.08.2020 (n. 72519.1/2020)

Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 295 – seminativo arborato – cl.3 – ha 00.06.85

01.03.2021 – Frazionamento del 01.03.2021 -Pratica n. VI0021173 in atti dal 01.03.2011 presentato il 26.02.2021 (n. 21173.1/2021)



6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pojana Maggiore a seguito istanza di accesso agli atti tramite lo Sportello SUAP, è stato rilevato che il compendio di cui fa parte l'edificio in oggetto è stato edificato antecedentemente al 1967 e, successivamente, i beni oggetto di stima sono stati interessati da:

- 21.12.2001 - Concessione n. 28/01 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di un annesso rustico e ricavo di fabbricato ad uso abitazione identificati catastalmente Fg. 19 m.n. 4 e 5 (m.n. 4 fabbricato rurale con terreno di totali 668 mq. e m.n. 5 terreno agricolo di 18.260 mq.) – riguarda solamente la porzione m.n. 191 sub 7 (ex sub 5) ;
- 16.12.2002 - Comunicazione di inizio lavori;
- 21.12.2005 - D.I.A in variante alla c.e. n. 28/01;
- 07.10.2006 - D.I.A - Autorizzazione per ripristino e sistemazione accesso carraio;
- 13.03.2007 - Permesso di costruire n. 15/2007 a seguito domanda del 21.10.2005 per demolizione fabbricato esistente e costruzione di 2 fabbricati parte destinati a garage e parte ad annessi rustici di servizio del fondo di proprietà in funzione del quale era stato costituito un vincolo di destinazione d'uso del 30.01.2007 Rep. n. 11184 Notaio Signorile Pietro – Noventa Vicentina (VI) trascritto il 08.02.2007 ai n.ri 3677/2224 a favore del Comune di Pojana Maggiore contro i concessionari;
- 13.03.2008 – Comunicazione di inizio lavori.

- Successive pratiche riguardanti la porzione a ovest di altra proprietà.

L'edificio è stato oggetto di demolizioni interne per lavori edili autorizzati, ai quali non è più stato dato seguito.

Alla data del sopralluogo risultavano essere stati eseguiti solamente alcuni lavori di demolizione all'interno del fabbricato che si presentava in stato di degrado anche strutturale.

Certificato di destinazione urbanistica:

E' stato acquisito il C.D.U. prot. n. AOO.uc_bvvi.16/02/2024.0001419 del 16.02.2024 che certifica che i beni censiti in Comune di Pojana Maggiore al Fg. 19 mappali 191 – 270 e 295 ricadono nei confronti del P.I. vigente:

- *all'interno della zona sismica 3 (dal 16.05.2021);*
- *all'interno della zona E Agricola (art. 15);*
- *in Viabilità – Fasce di rispetto (art. 36);*

ed in particolare il mapp. n. 191 del Fg. 19 ricade in:

- *edifici di interesse storico – architettonico – ambientale di PRG (n. ni 53/D) – art. 47 Elab. 7.1*

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche.

Si allegano per maggior completezza Elaborato 3 ed Elaborato 7.1 - III^ Piano Interventi (vedi allegato 10)

7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari in virtù di:

- Atto di successione del 25.01.1992 in morte di trascritto a Vicenza il 15.02.1995 ai n.ri 2391 R.G. – 1675 R.P.
- Atto di successione del 23.11.2005 in morte di trascritto a Vicenza il 18.02.2006 ai n.ri 4867 R.G. – 2902 R.P.
- Atto di divisione del 20.07.2007 Rep. n. 11857 Racc. n. 2340 Notaio Signorile Pietro – Noventa Vicentina (VI)

risultano essere intestate, per la quota di 1/1, a:



Stato di occupazione: Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultano essere nella disponibilità dal sig. n virtù di contratto di affitto di fondo rustico, formato dai terreni, dall'immobile e comprendente anche i m.n. 265 e 293, stipulato in data 01.02.2023 scadenza 10.11.2037 registrato all'Agenzia delle Entrate il 01.03.2023 al n. 002347 serie 3T codice identificativo – Contratto non opponibile poiché stipulato successivamente alla data di trascrizione del pignoramento del 22.12.2022.

durante il sopralluogo ha dichiarato di essere conduttore dei beni pignorati dall'anno 2006 in forza di contratto agricolo verbale, del quale viene fatto riferimento nell'atto di divisione del 20.07.2007 Rep. n. 11857 Notaio Signorile Pietro, e di aver modo di dimostrare quanto asserito.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	No
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	No
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale	No
Altre limitazioni d'uso	Sì
Provvedimenti di imposizioni vicoli storico-artistici	No
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	No
Vincoli	Sì

- COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO – Atto del 30.01.2007 Rep. n. 11184 Notaio Signorile Pietro – Noventa Vicentina (VI) trascritto il 08.02.2007 ai n.ri 3677 R.G. – 2224 R.P.
 Con l'atto sopracitato viene costituito vincolo di destinazione d'uso a favore del Comune di Pojana Maggiore contro:

relativamente al progetto che ha ricevuto parere favore dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pojana Maggiore in data 21.10.2005 prot. n. 147, per l'esecuzione dei lavori di costruzione di 2 annessi rustici, da insistere sull'immobile in Comune di Pojana Maggiore Fg. 19 m.n. 191 ente urbano di are 10.05 (derivante dalla fusione dei m.n. 4 di are 06.68 e 5/b di are 03.37, giusta denuncia di cambiamento, mod. 3/spc n. 576438 del 28.12.2001), 206 (ex 5/a, già 5/a) di are 88.20e 208(ex 5/c, già 5/a) di are 07.43, e ciò fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, impegnandosi a non modificarne la destinazione, nei limiti e termini previsti dalla legge 05.03.1985 n. 24, senza il preventivo benessere dell'amministrazione comunale.

- DIRITTO DI EDUZIONE ACQUA DA POZZO ESISTENTE sul m.n. 270 - Atto di divisione del 20.07.2007 Rep. n. 11857/2340 Notaio Signorile Pietro – Noventa Vicentina (VI) trascritto il 01.08.2007 ai n.ri 21330 R.G. - 12708 R.P.
 Con l'atto sopracitato *in particolare le parti riconoscono e danno atto che sul m.n. 207 assegnato a* *esiste*
un pozzo per attingere acqua, pertanto ai signori *viene espressamente attribuito il*
diritto di eduazione d'acqua a titolo personale..... le parti precisano che i beni divisi hanno accesso indipendente dalla
via pubblica e viene pertanto estinto ogni diritto di passaggio sulla corte.

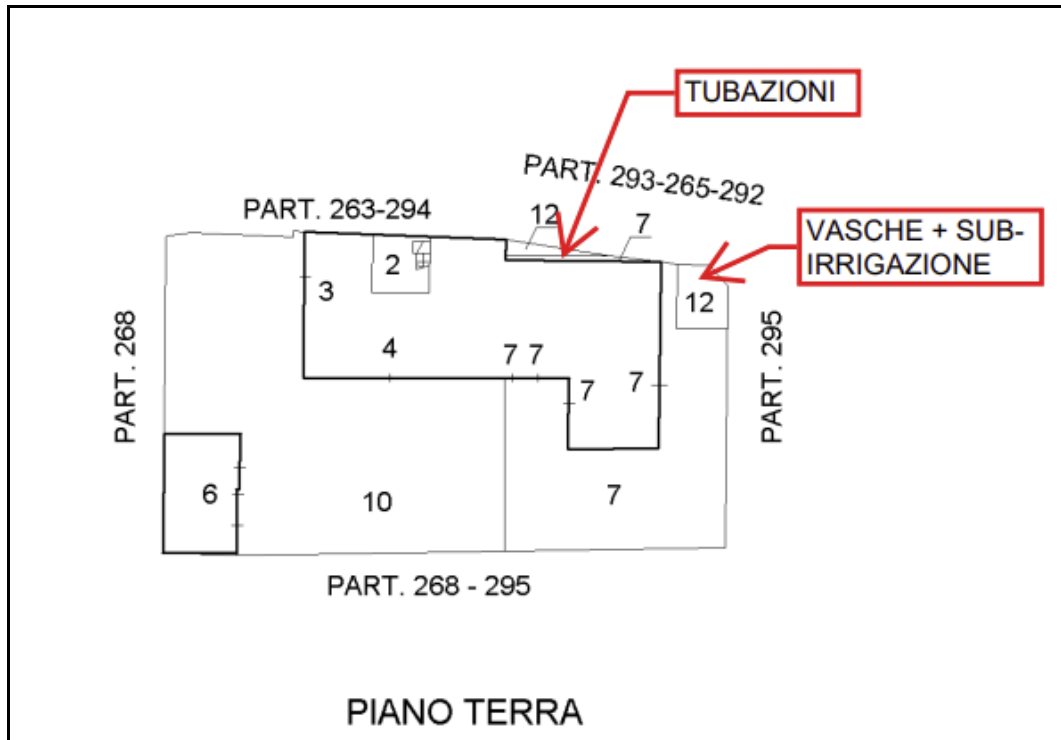
COSTITUZIONE DI SERVITU' COATTIVA – Consorzio di Bonifica Adige – Euganeo – Este – Atto amministrativo del 27.02.2017 Rep. n. 1718 Racc. n. 2017 trascritto il 24.03.2017 ai n.ri 5817 R.G. 4190 R.P.
 Con l'atto sopracitato viene costituito vincolo di servitù coattiva di condotta sotterranea permanente a favore del Demanio dello Stato Ramo Bonifica contro:



Ha per oggetto la fascia di terreno avente la larghezza di 50 cm sui beni in Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fig. 19 m.n. 207 per 36 mq. come identificato nell'allegato all'atto.

SI SEGNALE INOLTRE CHE :

le vasche fognarie con le relative tubazioni e sub irrigazione della parte di immobile di proprietà confinante a ovest con il bene oggetto di perizia, insistono sul m.n. 191 sub 12 (b.c.n.c) e sul m.n. 293 pertanto deve essere garantito l'accesso per tali impianti.



ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CORSO DELLA PROCEDURA:

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 18.11.2019 ai n.ri 25455 R.G. – 4224 R.P.

Decreto Ingiuntivo del 29.10.2019 Rep. n. 1812 emesso dal Tribunale di Vicenza – c.f. 80027200247 Notaio Cardarelli
Capitale € 17.101,50 – Totale € 25.000,00

a favore di
quota 1/1

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fig. 19 m.n. 191 sub 7
C.T. Fig. 19 m.n. 207 di are 83.60
C.T. Fig. 19 m.n. 208 di are 07.43



TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento in data 22.12.2022 ai n.ri 29364 R.G. – 20574 R.P.

Atto giudiziario in data 24.11.2022 Rep. n. 6029 emesso da UNEP presso il Tribunale di Vicenza – c.f. 80027200247
Nota trascritta, oltre interessi e spese, per la somma di € 54.202,06

a favore di
quota 1/1

a carico di

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Pojana Maggiore (VI) N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7
Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 270 di are 81.81
Comune di Pojana Maggiore (VI) C.T. Fg. 19 m.n. 295 di are 06.85
Comune di Noventa Vicentina (VI) N.C.E.U. Fg. 10 m.n. 66 sub 2 e m.n. 66 sub 3

Il m.n. 270 deriva dal frazionamento del 19.08.2020 Pratica n. VI0072519 con il quale è stato soppressa la particella 207 di are 83.60.

Il m.n. 295 deriva dal frazionamento del 01.03.20121 Pratica n. VI021173 con il quale è stata soppressa la particella 272 derivante a sua volta da variazione in soppressione e frazionamento del 19.08.2020 che ha costituito le particelle 272 – 273 e soppresso la particella 208 di are 07.43

DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA No

DIFFORMITA' CATASTALI DA REGOLARIZZARE Si

9. VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

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

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

Il fabbricato si gestisce autonomamente.

Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	Nessuna
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	Nessuna
Spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprensive dei pregressi)	Nessuna
Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato	Nessuna
Dotazioni condominiali	Nessuna



VALUTAZIONE:

Trattasi di porzione laterale con destinazione di stalla/fienile di un immobile di tipo rurale residenziale, di altra proprietà, edificato ante '67 a 2 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Pojana Maggiore (VI) loc. Ponte Cazzola censito al N.C.E.U. Fg. 19 m.n. 191 sub 7. Attualmente non agibile in quanto negli anni scorsi sono iniziate le opere di demolizione per lavori di ristrutturazione e cambio d'uso autorizzati, poi sospesi. Accesso diretto dalla strada con passo carrabile insistente in parte anche su terreno di proprietà comunale e attraverso i terreni limitrofi posti a est, di stessa proprietà, coltivati con i comuni seminativi della zona, confinanti tra loro e con la corte esclusiva dell'immobile rurale.

Metodo di valutazione:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

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

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;



con **“superficie esterna lorda (SEL)”** viene indicata “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”;

Inoltre, la **“SEL”** viene calcolata

comprendendo:

- 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 e le 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;

non comprendendo:

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

con **“segmento di mercato”** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc..);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc..);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con **“rapporto mercantile”** viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

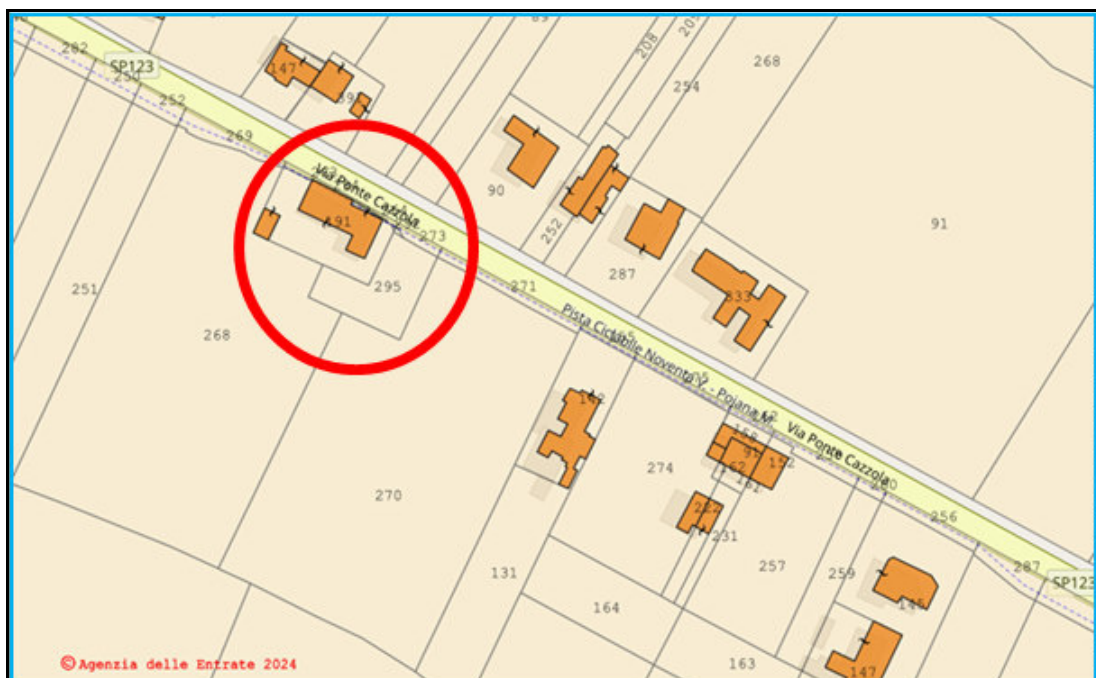
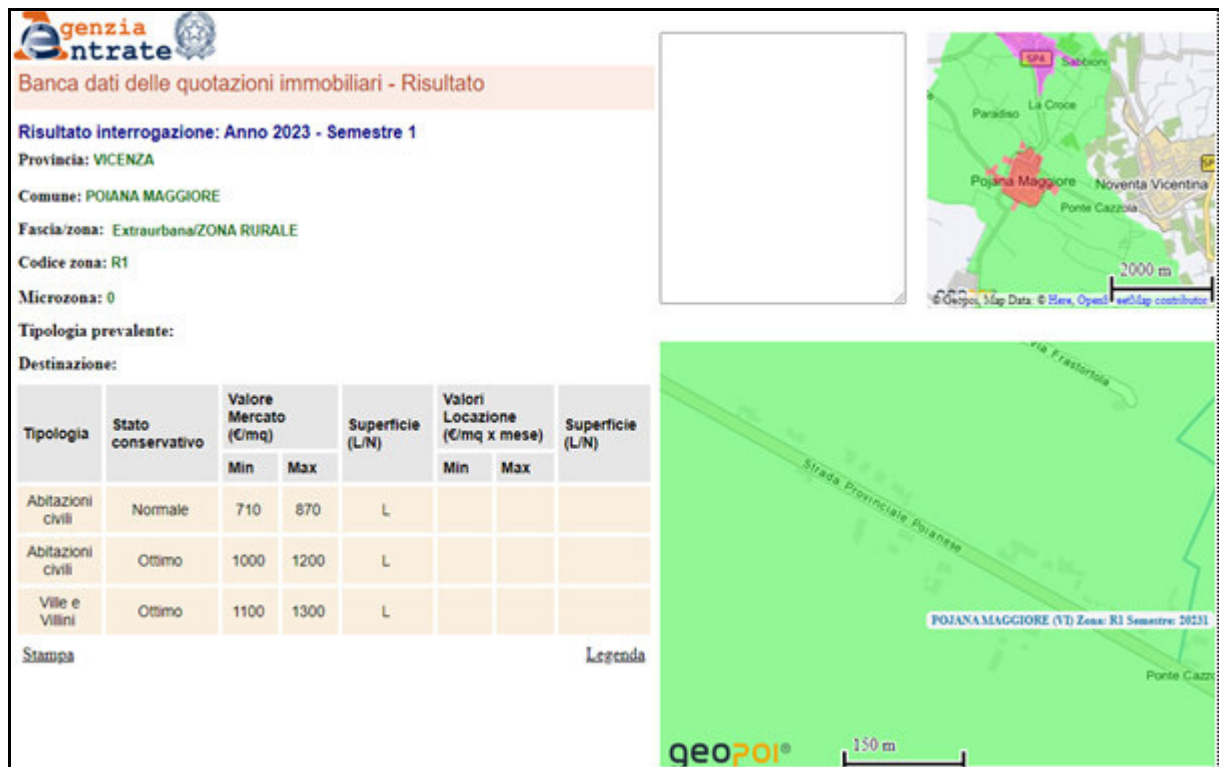


Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **POJANA MAGGIORE** in zona OMI **R1** Extraurbana ZONA RURALE a destinazione AGRICOLA. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati in zona periferica oppure a ridosso dei nuclei abitati. Il mercato è quello del nuovo o ristrutturato a nuovo, la domanda è costituita da lavoratori e imprenditori agricoli per investimenti immobiliari aziendali.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

Si sono considerati **n. 10 comparabili** oggetto di compravendite reali, tutti in periodo recente, ultimi due anni. I comparabili sono ubicati nelle zone rurali del comune di POJANA MAGGIORE e del limitrofo comune di NOVENTA VICENTINA, corrispondenti alla più vicina categoria catastale **C/2**. Si è calcolato il valore medio unitario ponderato, di questi si è fatto anche il valore minimo e il valore massimo, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS**.



Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

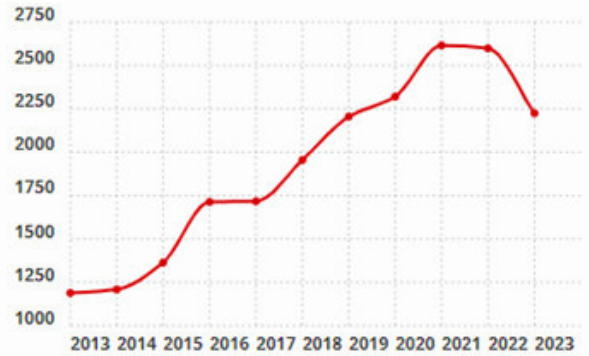
Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

3° trimestre 2023

Vendite Residenziali Vicenza

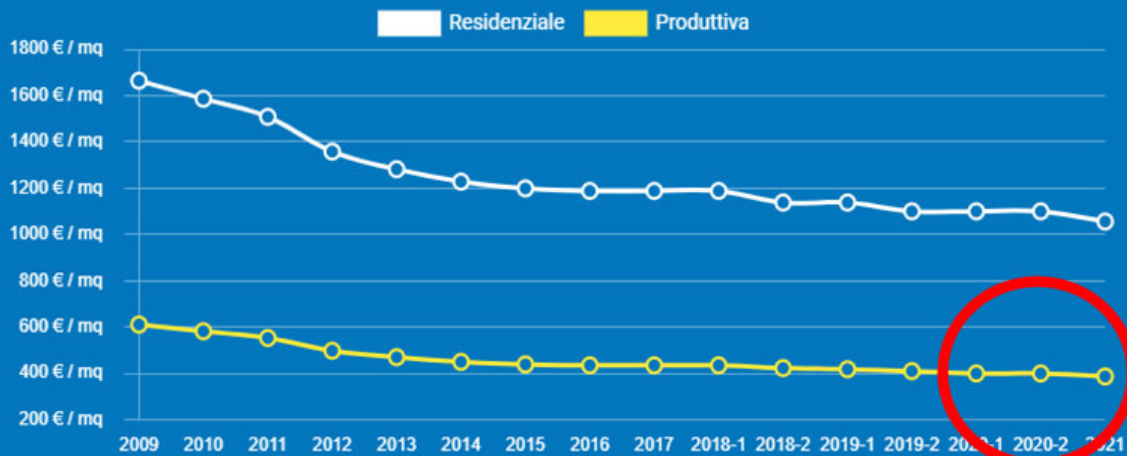


Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a **Poiana Maggiore (VI)**, relativamente al segmento di mercato della tipologia fabbricati a uso commerciale-produttivo. Dal grafico si può notare l'andamento costante dei prezzi immobiliari. (Banca Dati Agenzia delle Entrate)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Ponte Cazzola,1 - Poiana Maggiore





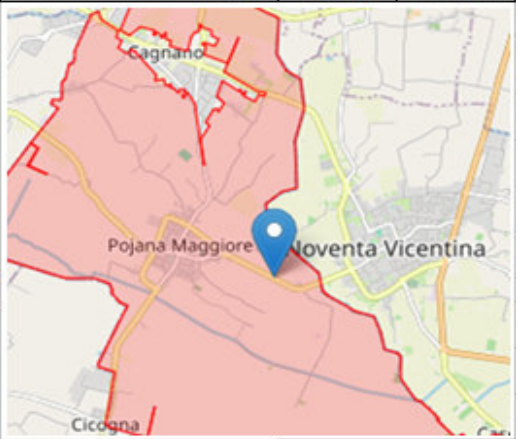




Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Poiana Maggiore



TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Pojana Maggiore**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il **segmento produttivo più simile per destinazione attuale d'uso**.

 Magazzini					
Valore minimo <i>Euro</i> 1,05	Valore medio <i>Euro</i> 1,47	Valore massimo <i>Euro</i> 1,90			
 Laboratori					
Valore minimo <i>Euro</i> 1,48	Valore medio <i>Euro</i> 1,89	Valore massimo <i>Euro</i> 2,30			
 Capannoni tipici					
Valore minimo <i>Euro</i> 1,33	Valore medio <i>Euro</i> 1,76	Valore massimo <i>Euro</i> 2,19			
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>					
 Capannoni produttivi					
Valore minimo <i>Euro</i> 1,36	Valore medio <i>Euro</i> 1,79	Valore massimo <i>Euro</i> 2,23			
					
			Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²	
			Magazzini	€ 1,47	€ 17,64
			Laboratori	€ 1,89	€ 22,68
			Capannoni tipici	€ 1,76	€ 21,12
			Capannoni produttivi	€ 1,79	€ 21,48
			MEDIA	€ 1,73	€ 20,73
 Magazzini					
Valore minimo <i>Euro</i> 228	Valore medio <i>Euro</i> 319	Valore massimo <i>Euro</i> 409			
 Laboratori					
Valore minimo <i>Euro</i> 255	Valore medio <i>Euro</i> 329	Valore massimo <i>Euro</i> 403			
 Capannoni tipici					
Valore minimo <i>Euro</i> 247	Valore medio <i>Euro</i> 324	Valore massimo <i>Euro</i> 400			
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>					
 Capannoni produttivi					
Valore minimo <i>Euro</i> 251	Valore medio <i>Euro</i> 329	Valore massimo <i>Euro</i> 406			
			Valore a m ² di sup. commerciale SEL		
			Magazzini	€ 319,00	
			Laboratori	€ 329,00	
			Capannoni tipici	€ 324,00	
			Capannoni produttivi	€ 329,00	
			MEDIA	€ 325,25	

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili PRODUTTIVI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 20,73	6,374%
		Media Valore Mercato		€ 325,25	

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ANNI 2021 - 2023

Il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

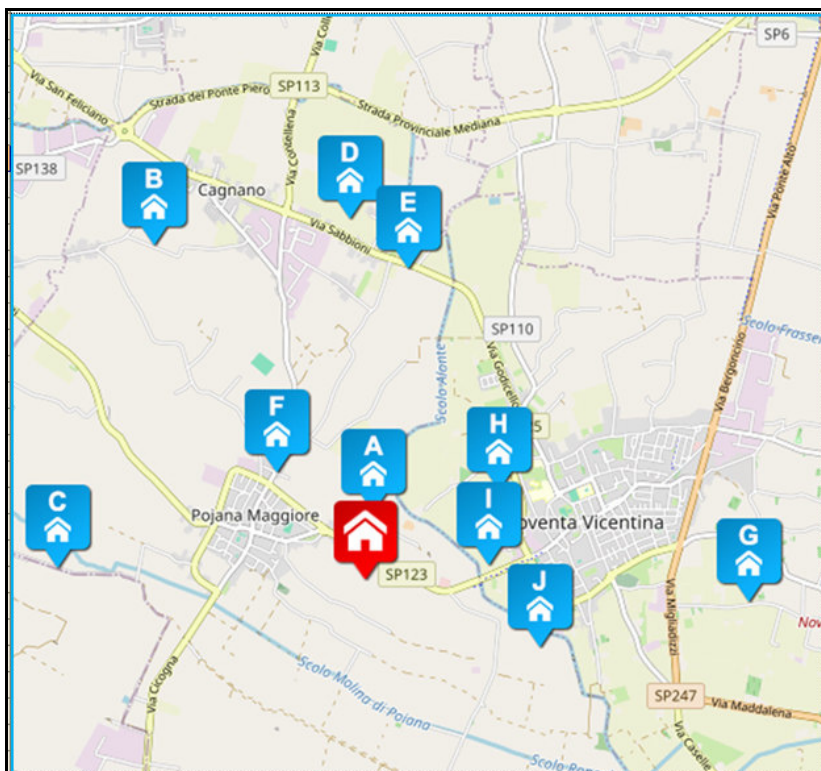
Con tale finalità è stato individuato tramite una ricerca in **Conservatoria**, un preciso aggregato di CPV negli anni **2021-2023** e rappresentante un determinato segmento di mercato residenziale-rurale come segue:



A	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 5.300,00 €, ubicato nel comune di POJANA MAGGIORE (VI), VIA FRASTORTOLA, 17, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 409 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);			
	15/11/2023	Superficie commerciale	91,30	Prezzo € 5.300,00
B	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 12.000,00 €, ubicato nel comune di POJANA MAGGIORE (VI), VIA SCAVEZZA', snc, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 151 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 72,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);			
	15/05/2022	Superficie commerciale	72,60	Prezzo € 12.000,00
C	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 10/2022 al prezzo di 10.000,00 €, ubicato nel comune di POJANA MAGGIORE (VI), VIA SALBRO, 18, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 5 mapp. 43 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 290,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);			
	15/10/2022	Superficie commerciale	290,40	Prezzo € 10.000,00
D	Immobile in categoria catastale C/2 - F/2 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di POJANA MAGGIORE (VI), VIA CREMONINE, snc, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 198 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 365,86 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);			
	15/03/2021	Superficie commerciale	365,86	Prezzo € 75.000,00
E	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 2.500,00 €, ubicato nel comune di POJANA MAGGIORE (VI), VIA SABBIONI, snc, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 465 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 19,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);			
	15/07/2021	Superficie commerciale	19,80	Prezzo € 2.500,00
F	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 11/2021 al prezzo di 19.796,00 €, ubicato nel comune di POJANA MAGGIORE (VI), VIA PONTE ALTO, snc, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 16 mapp. 66 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 231,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);			
	15/11/2021	Superficie commerciale	231,00	Prezzo € 19.796,00
G	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di NOVENTA VICENTINA (VI), VIA BOSCO, snc, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 266 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 144,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);			
	15/05/2022	Superficie commerciale	144,10	Prezzo € 50.000,00



H	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 8.650,00 €, ubicato nel comune di NOVENTA VICENTINA (VI), VIA UMBERTO MASOTTO, 8, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 6 mapp. 124 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 72,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/03/2023	Superficie commerciale	72,60	Prezzo	€ 8.650,00
I	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 07/2023 al prezzo di 20.000,00 €, ubicato nel comune di NOVENTA VICENTINA (VI), VIA GIACOMO MATTEOTTI, 25, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 7 mapp. 23 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 96,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/07/2023	Superficie commerciale	96,80	Prezzo	€ 20.000,00
J	Immobile in categoria catastale C/2 compravenduto nel 11/2022 al prezzo di 1.500,00 €, ubicato nel comune di NOVENTA VICENTINA (VI), VIA ANTICORTE, 59, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 7 mapp. 1123 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 18,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/11/2022	Superficie commerciale	18,70	Prezzo	€ 1.500,00

	Data	Prezzo	Sup. Cat.Tot.	Prezzo medio €/mq		
A	15/11/2023	€ 5.300,00	91,30	=	€ 58,05	
B	15/05/2022	€ 12.000,00	72,60	=	€ 165,29	Prezzo minimo
C	15/10/2022	€ 10.000,00	290,40	=	€ 34,44	€ 34,44
D	15/03/2021	€ 75.000,00	365,86	=	€ 205,00	
E	15/07/2021	€ 2.500,00	19,80	=	€ 126,26	Prezzo medio
F	15/11/2021	€ 19.796,00	231,00	=	€ 85,70	€ 145,92
G	15/05/2022	€ 50.000,00	144,10	=	€ 346,98	
H	15/03/2023	€ 8.650,00	72,60	=	€ 119,15	Prezzo massimo
I	15/07/2023	€ 20.000,00	96,80	=	€ 206,61	€ 346,98
J	15/11/2022	€ 1.500,00	18,70	=	€ 80,21	



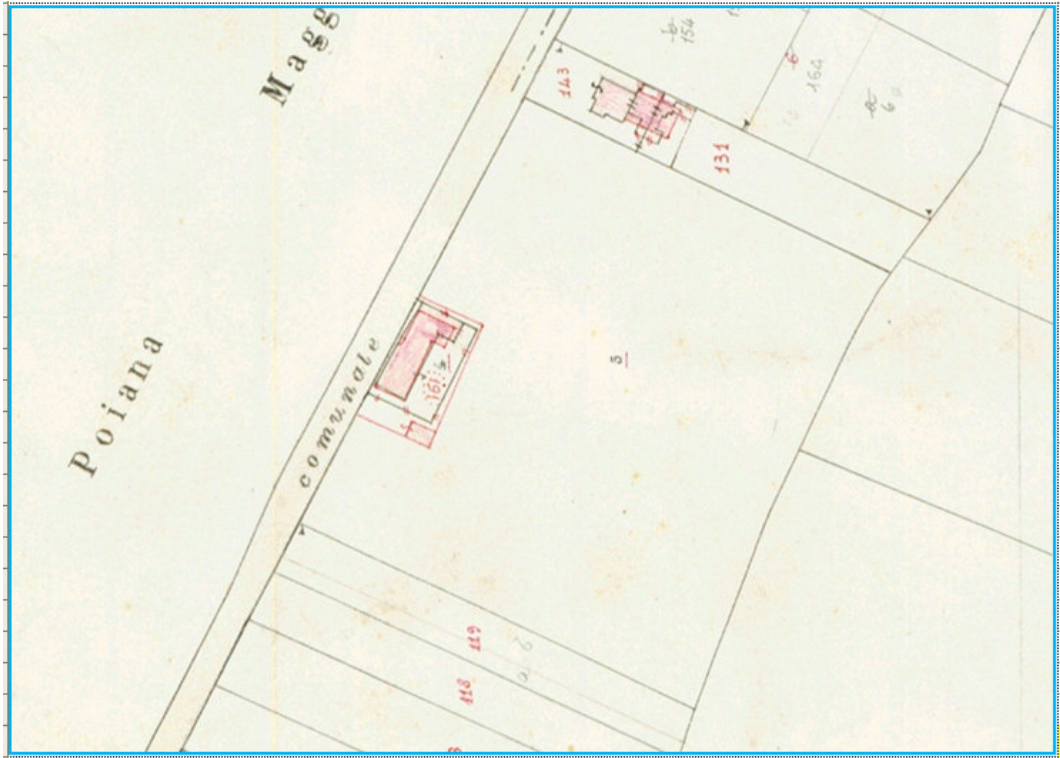
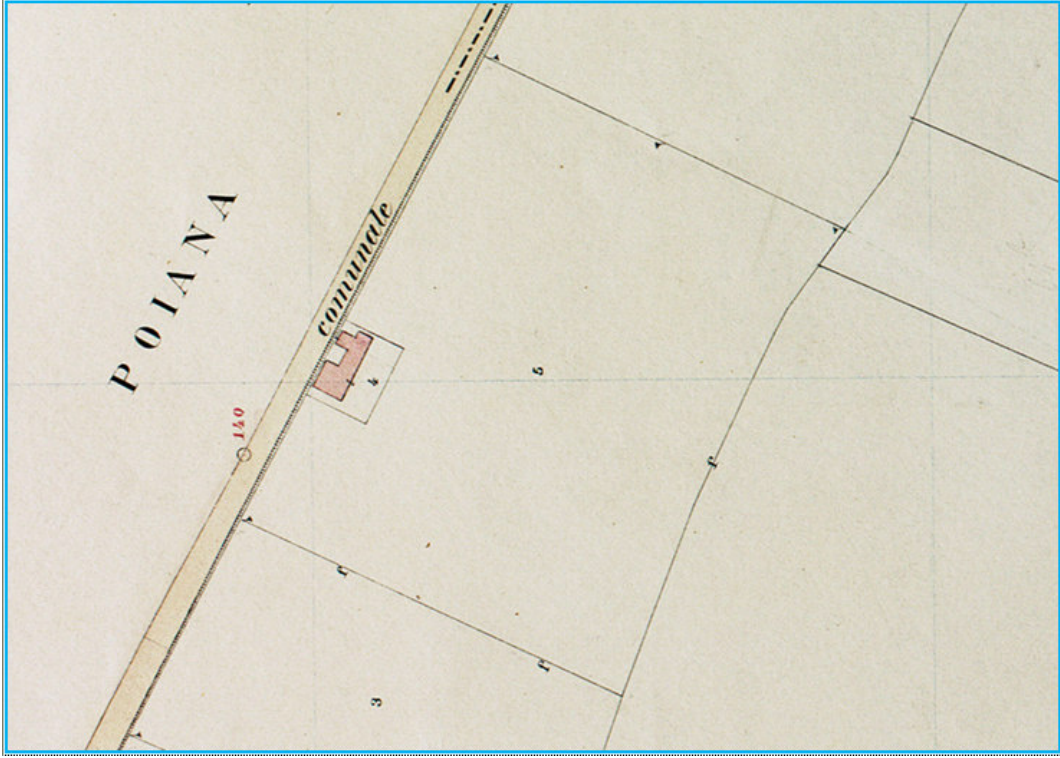
IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di	POJANA MAGGIORE		Ubicazione	via Ponte Cazzola snc		
						
Descrizione	Annesso Rustico		piano	T - 1	Edificato ante anno 1967 c.e. 2001 D.I.A. 2005 p.d.c. 2007	
Tipologia	Trattasi di annesso rustico inagibile su 2 piani affiancato ad immobile residenziale di altra proprietà composto da: deposito, stalla e portico al piano terra; vuoto sul deposito e sulla stalla al piano primo. Corte esclusiva e ampia superficie di terreno agricolo, con accesso indipendente, dal quale si può accedere all'immobile. La stalla presenta una altezza al colmo di 7,46 mt. mentre il deposito presenta un'altezza al colmo di 6,45 mt. Attualmente è censito alla scheda n. 53 del comune di Pojana, art. 9 delle N.T.A. per il grado di tutela D.					
	Comune	fg	mapp	Annesso	Sub - Altro	Sub - Altro
	POJANA MAGGIORE	19	191	Sub. 7 Cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	139,15	100%	139,15	Quantitativa
	Legnaia	LEG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Fienile	FIE	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Legnaia	LEG	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Corte esclusiva	COR	207,70	10%	20,77	Quantitativa
	Servitù	SER			SI	Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
				Superficie commerciale	159,92	Mq.
Valutazione	La valutazione viene effettuata mediante la comparazione con comparabili in diverso stato di manutenzione, poiché il fabbricato in oggetto si trova in stato insufficiente di conservazione si applica il prezzo medio (Prezzo Medio €/m ² Comparabili).					
	COMPARABILI		Prezzo minimo	Prezzo medio	Prezzo massimo	
			€ 34,44	€ 145,92	€ 346,98	
				€/mq	sup. comm.	Valore
Valore di Mercato			€ 145,92	159,92	€ 23.335,17	
Data formazione prezzo	08/03/2024					
Provenienza Dato	Atto di divisione del 20.07.2007 rep.n. 11.857 e racc.n. 2.340 Notaio dottor PIETRO SIGNORILE – in Noventa Vicentina (VI)					
Bagni in dotazione	n. 0					





IMMAGINI TERRENI



MAPPE CATASTO TERRENI



IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI

Comune di	POJANA MAGGIORE		via Ponte Cazzola			
						
Descrizione	Terreni Agricoli	Ubicazione	Pianeggiante			
Tipologia	Terreno agricolo di piena ed esclusiva proprietà, costituito da 2 particelle di terreno di forma regolare allungata, con accesso diretto dalla via pubblica. Il terreno presenta una buona fertilità con una discreta dotazione di sostanza organica, di struttura sciolta e profondo, con una tessitura di medio impasto tendente all'argilloso. Attualmente viene coltivato a seminativo con cereali e leguminose in rotazione, è possibile effettuare irrigazioni di soccorso. Urbanisticamente ricade in " Zona E/2 - Agricola " - art. 15 del P.I. vigente e in parte nella fascia di rispetto di Viabilità art. 36; come da CDU del 16.02.2024 rilasciato dal comune di Pojana Maggiore.					
Dati Censuari	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	POJANA MAGGIORE	19	270	Semin Arbor	8.181,00	€ 67,27
			295		685,00	€ 5,63
	TOTALE					8.866,00
Grado di Fertilità	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SAU Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. semin arbor	SEI	8.866,00	100%	8.866,00	Quantitativa
	Sup tare produttive	STP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Colture Arboree	COA			NO	Quantitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
	Intercluso	INT			NO	Qualitativa
Superficie commerciale					8.866,00	Mq.
Attuali Intestati						
Provenienza dato	Atto di divisione del 20.07.2007 rep.n. 11.857 e racc.n. 2.340 Notaio dottor PIETRO SIGNORILE – in Noventa Vicentina (VI)					
Data formazione prezzo	08/03/2024					
Fabbricati Rurali	si					



VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di Pojana Maggiore ha una superficie di kmq 28 il territorio si sviluppa a una quota 14 m. s.l.m. ed è abitato da 4.517 persone. Dista circa 30 km da Vicenza, l'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. In parte del suo territorio è prodotto il vino doc denominato "Vicenza". Confina con i comuni di Asigliano Veneto, Cologna Veneta (VR), Montagnana (PD), Noventa Vicentina, Orgiano, Roveredo di Guà (VR), Saletto. Le particelle sono accatastate come seminativo arborato, ma di fatto da anni sono coltivate agronomicamente a seminativo in rotazione. Il più probabile valore di mercato viene calcolato moltiplicando il valore massimo per i principali coefficienti agronomici (*fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza edizioni exeo*).

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	38.000,00 €	82.000,00 €
Fertilità: il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime della zona;		Buona	0,90
Giacitura: pendenza inferiore al 5% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;		Pianeggiante	1,00
Accesso: diretto da strada secondaria principale (statale o principale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;		Buono	1,00
Forma: fondo costituito da più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);		Regolare	1,00
Ubicazione: ubicato nel raggio che va da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
Ampiezza: fondo costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore per più del 50% di quella media della zona. prossima a quella media della zona;		Piccolo appezzamento	0,95
			66.604,50 €
Valore unitario area AGRICOLA a seminativo	Valore/m ²	6,66 €	
Superficie catastale	mq	8866,00	
Valore mercato area AGRICOLA a seminativo	Euro	59.051,55 €	
Valore Totale Terreni			59.051,55 €



VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
159,92	Sub. 7 Cat. C/6	€ 23.335,17

AGGIUNTE	
Terreni agricoli mapp. 270 - 295	€ 59.051,55
	€ -
Totale =	€ 59.051,55
DETRAZIONI	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 82.386,72
---------------------	-------------

arrotondato a	€ 82.400,00
---------------	--------------------

ottantaduemilaquattrocento/00

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle il **valore di mercato dei beni pignorati, pari a € 82.386,72 arrotondato a € 82.400,00 (diconsi euro ottantaduemilaquattrocento/00)**



VALORE SEMINATIVO

EXEO bookstore pubblicazioni digitali professionali



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023
COMUNE DI POJANA MAGGIORE (VI)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	38000	82000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo	
Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	PICCOLO APP
€ 66.605/ha	

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;



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

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.) – UNITA' A	€	23.300,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 23.300,00)	€	19.805,00
- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.) – UNITA' B - C	€	59.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	59.100,00
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia		Nessuna
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei progressi)		Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuna

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 78.905,00 arrotondato a € 78.900,00 (diconsi euro settantottomilanovecento/00)

Giudizio di vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **buona**. Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

Forme di pubblicità

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

**14. ACQUISIZIONE DI CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE DELL'UFFICIO ANAGRAFE E CCIAA – PRECISAZIONE
REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

08 Marzo 2024

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente

