

Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

contro

R.G.E. 747/2014Giudice: **Dott. Giulio BORELLA**

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 04/04/2017

Esperto stimatore: geom. Simone Bernardi
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 2139
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 90
CF: BRNSMN74S08A703G
con studio in Rosà (VI) Via Campagnola, 15/b
telefono: 0424581902
fax: 0424581902
email: info@simonebernardi.it
email (pec): info@pec.simonebernardi.it



* * * * *

INDICE

INDICE	2
Premesse – Introduzione.....	4
1.1 QUESITO.....	4
1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
Scheda sintetica e indice.....	6
0 Controllo preliminare: Verifica documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	8
VERIFICA PRELIMINARE	8
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE	9
1.1 DIRITTO	9
1.2 BENE	9
1.3 UBICAZIONE.....	10
1.4 DESCRIZIONE	11
1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI.....	14
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	15
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI.....	15
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	15
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	16
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	16
2.5 CONFINI.....	17
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	18
3.1 TITOLI URBANISTICI.....	18
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	18
3.3 ABUSI	18
3.4 SANABILITA' E COSTI.....	19
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	20
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	20
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	22
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI.....	22
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	22
4.5 FORME DI PUBBLICITA'	23
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	24
5.1 DEBITORE	24
5.2 LOCAZIONE.....	24
5.3 COMODATO.....	24
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	24
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	25
5.6 ALTRO	25
5.7 SINE TITULO.....	25
5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	25
6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....	26
6.1 PERTINENZE.....	26
6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	26
6.3 SERVITU'.....	26
6.4 CONVENZIONI EDILIZIE	26
6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	26
6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	26
6.7 PRELAZIONE AGRARIA	26
6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI	26
6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI....	28
6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.)	28
7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI.....	29



7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE.....	29
7.2	REGIME PATRIMONIALE	29
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	29
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	29
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	30
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	31
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	31
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	33
8.1	GIUDIZIO	33
8.2	SEPARAZIONE QUOTA	33
8.3	DIVISIONE TOTALE.....	33
8.4	VALORE QUOTA	33
9	Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI	34
9.1	NOTE.....	34
9.2	CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.....	34
	ALLEGATI	35
	ELENCO ALLEGATI.....	35

* * * * *



Premesse – Introduzione

In evasione all'incarico ricevuto in data 21.11.2016 dal Dott. Giulio BORELLA – quale G.E. nella procedura in oggetto – e dopo l'accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito, si risponde al seguente:

1.1 QUESITO

Vedi verbale relativo.



1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

ad espletamento dell'incarico conferito:

- In data 29.11.2016, sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto.
- In data 29.11.2016, è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune di Longare; la visione documenti ed estrazione in copia semplice è stato effettuato in data 07.03.2017 presso gli uffici di competenza.
- L'inizio delle operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17.01.2017 ore 14.30 (raccomandata AR agli esecutati è stata spedita dal custode nominato) con appuntamento presso gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Longare e catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di **Longare**:

- **C.F.: fg. 14 - m.n. 250 sub 1** (salvo quanto oggetto d'esecuzione);
- **C.F.: fg. 14 - m.n. 250 sub 2** (salvo quanto oggetto d'esecuzione);
- In data 09.03.2017 è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito).
- In data 17.01.2017 e 02.04.2017 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.



- In data 03.04.2017 sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”.



Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d’esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l’acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

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



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



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA ESPROPRIATIVA



Scheda sintetica e indice

Diritto (cfr pag. 9): 1/1 di piena proprietà (sub 2 – appartamento), ½ di proprietà (sub 1 – garage e cantina).

Bene (cfr pag. 9): Appartamento (p. terra) con annesso garage e cantina comune (p. terra e p. interrato).

Ubicazione (cfr pag. 10): Comune di Longare, Via Colombina al civico n. 6.

Stato (cfr pag. 11): Normale.

Lotti (cfr pag. 31): No.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 15): Comune di Longare (VI) (cod. cat. E671) - C.F. - foglio 14°

1) mappale n. 250 sub 2: Via R. Colombina¹, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 114 mq, Totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita euro 253,06.

2) mappale n. 250 sub 1: Via R. Colombina², piano S1-T, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, rendita euro 49,17.

Oltre:

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

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 16): No, fermo quanto già indicato nel rapporto di stima e nella check list.

Irregolarità/abusi (cfr pag. 18): Sono state riscontrate delle difformità/incongruenze.

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 32): € 128.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 22): Sufficiente.

Motivo (cfr pag. 22): Localizzazione, stato conservativo immobile.

Pubblicità (cfr pag. 23): Siti/editoria specializzata nel settore di vendite all'asta.

Occupazione (cfr pag. 24): Occupato dall'esecutato.

Titolo di occupazione (cfr pag. 24): Proprietà.

Oneri (cfr pag. 28): Nulla da osservare (Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato).

Varie (cfr pag. 34): Si evidenzia e si richiama quanto segue: quanto indicato nel punto 1.2 "Bene"; quanto indicato nel punto 1.5 "Necessità di interventi manutentivi urgenti"; quanto indicato nel punto 2.4 "Giudizio di regolarità/docfa"; quanto indicato nel punto 3.3 "Abusi" e 3.4 "Sanabilità e costi".

¹ In sede di sopralluogo, effettuato in data 17.01.2017 si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Longare in Via Colombina al civico n. 6.

² Si richiama quanto indicato alla nota 1 a piè di pagina.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 747/2014 (B.C.V./Z. A.)



APE (cfr pag. 14): Indice di prestazione energetica: G (240.4430
Kwh/Mq/anno).

Allegati (cfr pag. 35)



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

VERIFICA PRELIMINARE

Dal controllo preliminare è emerso che il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relativi all'immobile pignorato.

È stato inoltrato telematicamente con PCT in data 09.03.2017 il documento di verifica della completezza della documentazione (cfr. Allegato 14), evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati "NON COMPLETA" con riportato:

" [...] Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione: *La documentazione è completa* salvo:

- Si richiama quanto indicato nella NOTA 01, si rendono necessarie le opportune indagini al fine di verificare la correttezza nei passaggi di proprietà, con relative quote.
- Si richiama quanto indicato nella NOTA 02, si rendono necessarie le opportune indagini.
- Manca lo stato civile e la comunione dei beni dell'esecutato, lo scrivente ha effettuato richiesta presso il Comune di Longare e sta attendendo riscontro. [...]"

◇ ◇ ◇



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

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

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

- (*DATO OSCURATO*) nato a (*DATO OSCURATO*) – c.f.:
(*DATO OSCURATO*)

Fig. 14 m.n. 250 sub 2

Quota: **1/1** Diritto: **di piena proprietà**

NOTA 01: Dagli accertamenti del caso (visura catastale - cfr. **Allegato 4 - 5**), risulta che la quota di proprietà dell'esecutato nelle visure catastali è errata, nello specifico:

- Formula errata: “[...] (*DATO OSCURATO*) nato a (*DATO OSCURATO*), (*DATO OSCURATO*), (1) Proprietà per ½ [...]”
- Formula corretta: “[...] (*DATO OSCURATO*) nato a (*DATO OSCURATO*), (*DATO OSCURATO*), (1) Proprietà per 1/1 [...]”.

Tale affermazione è riscontrabile dagli atti di provenienza dell'immobile: Atto di Donazione in data 08.02.1975 n. 26399 di rep., Notaio Dr. Giustino Feriani, trascritto in data 14.02.1975 ai n. 1199/939. Successivamente con Atto di individuazione immobili in data 07.10.1976 n. 29387 di rep., Notaio Giustino Feriani, trascritto il 27.10.1976 ai n. 9194/7402 (cfr. **Allegato 2**).

Per completezza, si riporta quanto indicato nell'atto sopracitato: “[...] A) (*DATO OSCURATO*) in proprietà esclusiva: l'appartamento al piano terra, da identificare come segue: M.N. 250 sub 2 – piano terra – vani cat. 5 – unità dichiarata in data 26/3/1976 con scheda registrata al N. 60 [...] C) a (*DATO OCURATO*) in comunione e in parti equali: la cantina al piano sottostrada e il garage al piano terra, il tutto da identificare come segue: M.N. 250 sub 1 – piano ST e terra di mq 50 – unità dichiarata in data 26/3/1976 con scheda registrata al N. 59. [...]” (cfr. **Allegato 2**).

e

Fig. 14 m.n. 250 sub 1

Quota: **1/2** Diritto: **di proprietà**

1.2 BENE

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Longare (VI)** (cod. cat. E671) - C.F. - **foglio 14°**



- 1) **mappale n. 250 sub 2:** Via R. Colombina³, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 114 mq, Totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita euro 253,06.
- 2) **mappale n. 250 sub 1:** Via R. Colombina⁴, piano S1-T, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, rendita euro 49,17.

Oltre:

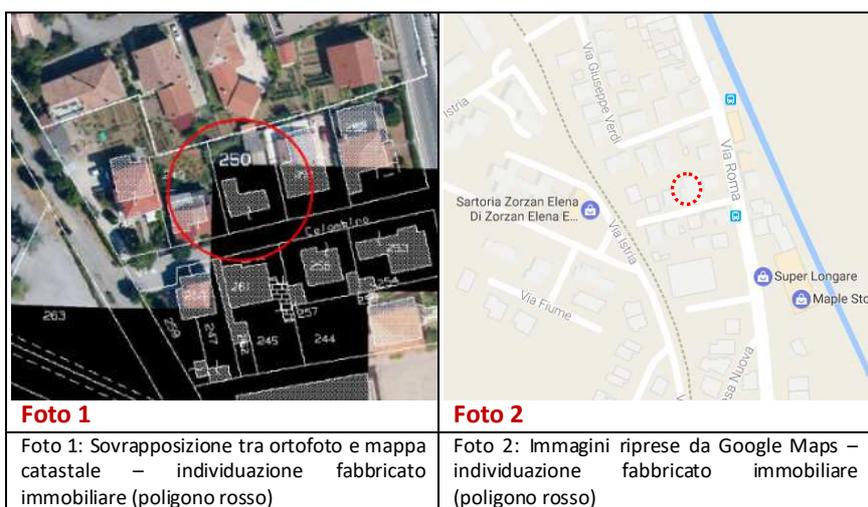
Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

Sul punto si precisa che appare opportuno/doveroso la definizione dell'area scoperta che – dalle ricerche/apprendimenti – appare comune (??) a tutti i sub e, pertanto, sarebbe da definire anche catastalmente in tal senso (con elaborato planimetrico).

Come da atto di provenienza: “[...] Per quanto attiene alle parti comuni dell'edificio e alla disciplina dei relativi rapporti, le parti fecero espresso riferimento alle norme del C.C. regolanti il condominio negli edifici (artt. 1117 e ss C.C.) [...]” (cfr. Allegato 2).

1.3 UBICAZIONE

Il fabbricato condominiale (su cui si inseriscono le unità in oggetto di pignoramento) è localizzato nel Comune di Longare, nello specifico in Via Colombina al civico n. 6.



Trattasi di un fabbricato condominiale residenziale, ubicato in zona residenziale; dista circa 600 metri dal centro cittadino. In esso sono

³ In sede di sopralluogo, effettuato in data 17.01.2017 si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Longare in Via Colombina al civico n. 6.

⁴ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 747/2014 (B.C.V./Z. A.)



presenti i servizi di una cittadina di circa 5.600 abitanti. Vi è presente un sistema di trasporto pubblico locale su gomma.

L'immobile in oggetto, è un appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato ed garage al piano terra, per una superficie totale ragguagliata di circa 135.60 mq.

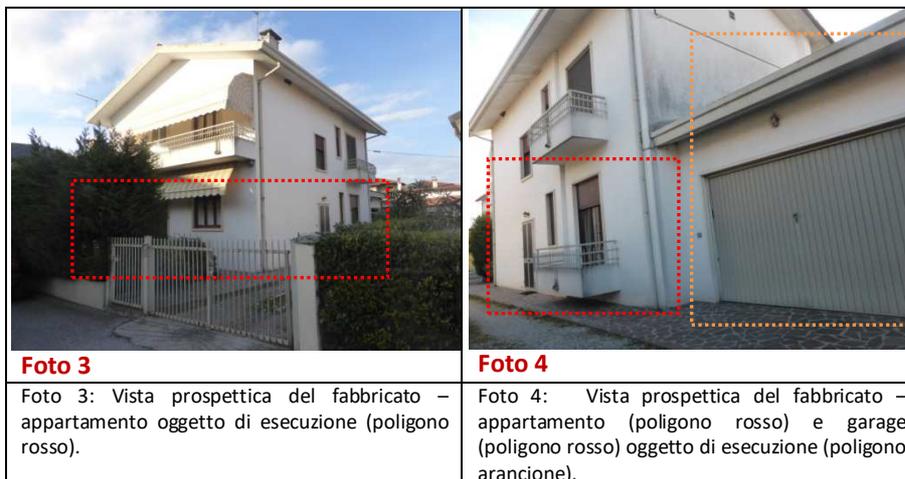
1.4 DESCRIZIONE

L'impianto edilizio dell'immobile risale inizio anni Settanta, con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca.

Trattasi di un appartamento al piano terra con annessa cantina al piano interrato ed garage al piano terra.

Ci sono parti in comune e sono: corte.

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO



L'appartamento si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere di cui una annesso terrazzo, centrale termica (non collegata ai vani principali).

Inoltre annesso all'appartamento vi è un garage al piano terra ed una cantina al piano interrato.

Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in piastrelle, ad esclusione delle camere che sono in parquet, del garage e della cantina in cemento liscio. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono con invetriate in legno e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a elementi radianti con caldaia autonoma, impianto elettrico.



Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo in data 17.01.2017, non sussistono problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile.

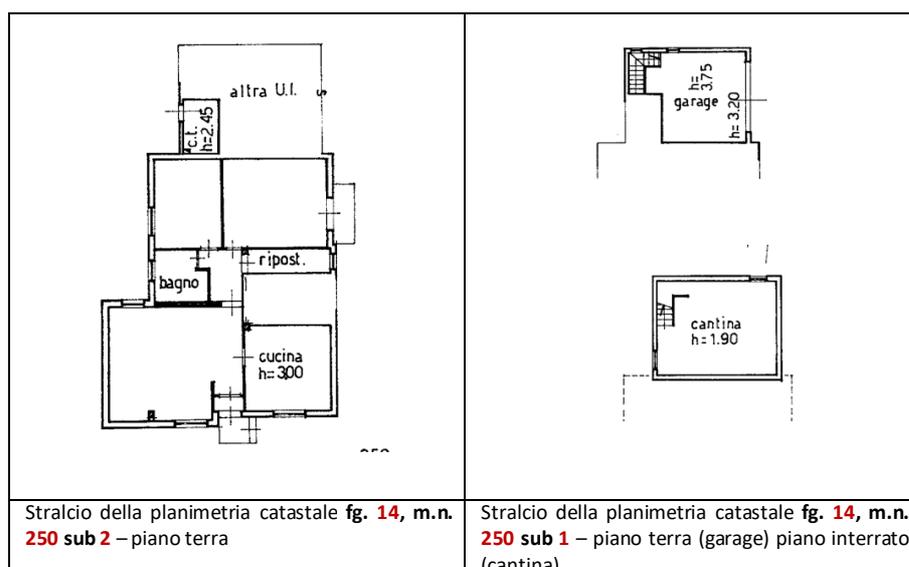
Per completezza, solo il locale cantina risulta allo stato grezzo.

Segue "Prospetto superficie raggugiata" (cfr. Allegato 20)

Prospetto Superficie raggugiata							
u.m.	SUPERFICIE LORDA		SUPERFICIE RAGG.TA			IMPORTO €	
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale		
lotto Unico - Longare (VI), Via Colombina							
fg 14 m.n. 250 sub 1 (quota al 50% = 1/2)							
PIANO INTERRATO							
Cantina (sup. al 50% = 1/2 prop)	mq	6,50 5,05 16,41	16,41	0,35	6,50 5,05	5,74	
PIANO TERRA							
Garage/CT (sup. al 50% = 1/2 prop)	mq	6,50 5,05 16,41	16,41	0,50	6,50 5,05	8,21	
totale sub 1	mq				A	13,95	
fg 14 m.n. 250 sub 2							
PIANO TERRA							
Alloggio/Sup. principale	mq	5,90 11,00 64,90		1,00	5,90 11,00	64,90	
	mq	6,65 9,00 59,85		1,00	6,65 9,00	59,85	
	mq	-5,60 0,60 -3,36		1,00	-5,60 0,60	-3,36	
	mq	-4,10 0,30 -1,23	118,93	1,00	-4,10 0,30	-1,23	
Terrazzo	mq	4,10 1,00 4,10		0,25	4,10 1,00	1,03	
	mq	1,70 1,10 1,87	5,97	0,25	1,70 1,10	0,47	
totale sub 2	mq				B	121,65	
TOTALE (ragguagliato: sub 1+2)						A+B	135,60
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO							Vedi MCA

Inoltre, si riporta nel seguito:

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



Stralcio della planimetria catastale **fg. 14, m.n. 250 sub 2** – piano terra

Stralcio della planimetria catastale **fg. 14, m.n. 250 sub 1** – piano terra (garage) piano interrato (cantina)

- **Schema grafico** dell'immobile (rilievo sommario stato dei luoghi) (cfr. Allegato 11 e 11-A):

<p>Planimetria dei luoghi fig. 14, m.n. 250 sub 2 – piano terra</p>	<p>Planimetria dei luoghi fig. 14, m.n. 250 sub 1 – piano terra (garage) piano interrato (cantina)</p>

RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI

<p>Foto 5 Foto 5: Soggiorno</p>	<p>Foto 6 Foto 6: Bagno</p>
<p>Foto 7 Foto 7: Garage</p>	<p>Foto 8 Foto 8: cantina</p>

Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. Allegato 21).



1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'impianto edilizio non necessita di interventi manutentivi urgenti, ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature, ...).

Si precisa che in sede di sopralluogo del 17.01.2017, vi era presenza di muffa in alcuni ambienti dell'immobile pignorato.

Inoltre, si precisa che il locale cantina dell'immobile in oggetto è allo stato grezzo.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile rientra – come da giudizio di prestazione – nella classe energetica G (240.4430 Kwh/Mq/anno): il presente attestato non può essere registrato presso il portale della Regione Veneto in quanto mancano i dati statistici, forniti dall'ENEA, nella sezione “Riferimenti [...] se esistenti”; pertanto si allega la presente al fine di avere un'indicazione sulla prestazione energetica dell'edificio. (cfr. Allegato 13 e 13-A).



2 Quesito 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Longare (VI)** (cod. cat. E671) - C.F. - **foglio 14°**

- 1) **mappale n. 250 sub 2:** Via R. Colombina⁵, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 114 mq, Totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita euro 253,06.
- 2) **mappale n. 250 sub 1:** Via R. Colombina⁶, piano S1-T, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, rendita euro 49,17.

Oltre:

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

2.2 VARIAZIONI STORICHE

Comune di **Longare (VI)** (cod. cat. E671) - C.F. - **foglio 14°**

- 1) **mappale n. 250 sub 2:** Via R. Colombina⁷, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 114 mq, Totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita euro 253,06.

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

07.02.2011 – Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 07/02/2011 protocollo n. VI0042454 in atti dal 07/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 11921.1/2011).

01.01.1992 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Annotazioni: rif. p*76 60.

26.03.1976 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/03/1976 in atti dal 11/10/1999 FRAZION., CLS (n. 58.1/1976). Annotazioni: rif. p*76 60.

26.03.1976 – Dati derivanti da: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 26/03/1976 in atti dal 30/05/1990 (n. 58/1976). Annotazioni: da verificare.

lm. mec. – Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

- 2) **mappale n. 250 sub 1:** Via R. Colombina⁸, piano S1-T, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, rendita euro 49,17.

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

⁵ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.

⁶ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.

⁷ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.

⁸ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.



07.02.2011 – Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 07/02/2011 protocollo n. VI0042448 in atti dal 07/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 11917.1/2011).

01.01.1992 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO. Annotazioni: rif. p*76 59.

26.03.1976 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/03/1976 in atti dal 11/10/1999 FRAZION., CLS (n. 58.1/1976). Annotazioni: rif. p*76 59.

26.03.1976 – Dati derivanti da: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 26/03/1976 in atti dal 30/05/1990 (n. 58/1976). Annotazioni: da verificare.

Im. mec. – Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Oltre:

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

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente e nella check list (cfr. Allegato 14).

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme.

- conforme

- non conforme

L'immobile oggetto di pignoramento risulta da aggiornare catastalmente stanti le - seppur lievi - difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi (cfr. allegato 12 e 12-A), ovvero sulla distribuzione (modifiche interne e/o prospettiche) e quant'altro come da successivo punto 3. Non si prevede la "regolarizzazione" dl corpo accessorio (di cui al successivo punto 3) in quanto non regolare e non regolarizzabile (sotto il profilo amministrativo).

Si richiama, altresì, quanto indicato al punto 1.2: sul punto si precisa che appare opportuno/doveroso la definizione dell'area scoperta che – dalle ricerche/apprendimenti – appare comune (??) a tutti i sub e, pertanto, sarebbe da definire anche catastalmente in tal senso (con elaborato planimetrico). Il tutto oltre all'aggiornamento della sagoma nella mappa catastale.



Risulta, pertanto, da predisporre denuncia di variazione docfa con importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.000,00.

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € 1.000,00

2.5 CONFINI

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

Comune di **Lonigo (VI)** (cod. cat. E682) - C.F. - **foglio 14°**

mappale n. 250

a nord: m.n. ***;

ad est: m.n. 251;

a sud: con asse stradale – Via Colombina;

ad ovest: m.n. 249;

se riferito alla singola unità:

- **Sub 2:** muri perimetrali ed altra unità – sub 3 (Nord); muri perimetrali e altra unità (Est); muri perimetrali su due lati (Sud, Ovest).
- **Sub 3:**
- Piano interrato: muri perimetrali su quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest).
- Piano terra: muri perimetrali su due lati (Nord, Est), altra unità – sub 2 (Sud); muri perimetrali ed altra unità – sub 2 (Ovest).



3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI

Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso (cfr. Allegato 8) e presa visione documenti del 07.03.2017 presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Longare, lo stesso ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. Allegato 9):

- LICENZA EDILIZIA N. **775** (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *rinnovo licenza edilizia n. 775 per l'ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione*, presentata in data 07.08.1973 (protocollo n. 1671), rilasciata in data 03.10.1973.
- LICENZA EDILIZIA N. **56/1974** (Protocollo n. 1185) per lavori di: *ristrutturare ed ampliare previa demolizione parziale*, presentata in data 26.04.1974 (protocollo n. dato non conosciuto), rilasciata in data 12.07.1974, abitabilità rilasciata in data 22.11.1975.

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Certificato di Abitabilità N. **56/1974** (Protocollo n. dato non conosciuto) per destinazione RESIDENZIALE rilasciato il 22.11.1975, i cui lavori sono stati iniziati in data 08.01.1975 e ultimati in data 08.11.1975 (cfr. Allegato 10).

3.3 ABUSI

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 30.11.2016, sono state riscontrate delle - seppur lievi - difformità sulle unità di cui trattasi (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che appaiono sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne), il tutto oltre alla presenza di cantina interrata non rinvenuta nelle pratiche messe a disposizione dal competente ufficio.

La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie derivanti, ecc.. Si precisa che per la regolarizzazione del sub 1 è prescritta istanza a firma congiunta di tutti gli aventi titolo (sub 2 in oggetto e sub 3 in capo a terzi).

Si evidenzia, tuttavia, la presenza di due costruzioni accessorie ad uso garage (utilizzate singolarmente a servizio dei rispettivi alloggi) sull'angolo nord-est del lotto (in area comune), che non risultano



autorizzate e non sanabili: per queste si prevede, pertanto, la demolizione con rimessione in pristino stato.

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano modesti oneri di regolarizzazione amministrativa, oltre a quella catastale già dimessa al precedente punto 2, oltre ai costi di rimessione in pristino. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 1.000,00.

3.3 Costi regolarizzazione edilizia = **€ 3.000,00**



4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."



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

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

Applicazione dei procedimenti di valutazione

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

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

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

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

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

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.



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

4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Comune di **Longare (VI)** (cod. cat. E671) - C.F. - **foglio 14°**

- 1) Per la quota di **1/1 di proprietà**
mappale n. 250 sub 2: Via R. Colombina⁹, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 114 mq, Totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita euro 253,06.
- 2) Per la quota di **1/2 di proprietà**
mappale n. 250 sub 1: Via R. Colombina¹⁰, piano S1-T, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, rendita euro 49,17.
Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc e quanto indicato nella provenienza.

4.2.1 VALORE	€	151.000,00
--------------	---	-------------------

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama **allegato 15**.

4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo "Market Comparison Approach" sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con i relativi atti di provenienza:

Comparabile A. **fg 14 - mn. 643 sub 2-8** – Atto di Compravendita rep. 83.430 in data 29.04.2016 notaio Piovone Porto Godi;

Comparabile B. **fg 14 - mn. 423 sub 5-3-8** – Atto di Compravendita rep. 61.344 in data 07.03.2016 notaio Di Marco;

Comparabile C. **fg 14 - mn. 745 sub 18-6** – Atto di Compravendita rep. 21.300 in data 21.12.2016 notaio F. Boschetti.

4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

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

⁹ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.

¹⁰ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. **747/2014** (B.C.V./Z. A.)



4.5 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita dell'immobile: siti/editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta.



5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

- (*DATO OSCURATO*) nato a (*DATO OSCURATO*) – c.f.:
(*DATO OSCURATO*)

Fg. 14 m.n. 250 sub 2

Quota: 1/1 Diritto: **di piena proprietà**

e

Fg. 14 m.n. 250 sub 1

Quota: 1/2 Diritto: **di proprietà**

5.2 LOCAZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, sono risultati occupati dall'esecutato con propria famiglia.

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza 2 con nota del 21.12.2016 risulta che: “[...] *In relazione alla richiesta atti per l'esecuzione immobiliare cui all'oggetto, si comunica esito **negativo** presso l'Ufficio di Vicenza 2. [...]*” (cfr. Allegato 19).

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

5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Relativamente all'assegnazione al coniuge, dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Servizi Demografici di Longare, giusta richiesta di Stato civile, in data 01.12.2016 sono pervenute le seguenti informazioni:

- Certificato di residenza: “[...] Visti gli atti d'ufficio si certifica che (*DATO OSCURATO*), nato a (DATO OSCURATO) è iscritto all'anagrafe della popolazione residente in questo comune dalla nascita ed ha abitazione in Via R. Colombina n. 6, è di stato civile:coniugato [...]”.
- Certificato di Stato di Famiglia: “[...]Visto gli atti d'ufficio; certifica che nell'Anagrafe della Popolazione residente di Longare, con abitazione in Via R. Colombina n. 6, è iscritta la famiglia di (*DATO OSCURATO*) così composta: (*DATO OSCURATO*), nato il (*DATO OSCURATO*), Atto N. 60 P. I S. A Anno 1951 di Longare (VI); (*DATO OSCURATO*), nata il (*DATO OSCURATO*), Atto N. 873 P. I S. A Anno 1956 di Vicenza (VI) [...]”.



- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio: "[...] Dal registro degli atti di matrimonio dell'anno 1973 atto N. 32 parte II Serie A Uff. risulta che (*DATO OSCURATO*), nato il (*DATO OSCURATO*) e (*DATO OSCURATO*), nata il (*DATO OSCURATO*) hanno contratto matrimonio a Longare il giorno dieci del mese di Novembre anno millenovecentosettantatre (1973).
Annotazioni: con atto in data 15/05/1987 del Dr. Giuseppe Feriani, Notaio di Vicenza, i coniugi: (*DATO OSCURATO*) e (*DATO OSCURATO*) entrambi residenti in Longare, hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. [...]" (cfr. Allegato18).

5.5 AFFITTO AZIENDA

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano contratti di affitto ad aziende, in quanto l'appartamento è adibita ad uso residenziale.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

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

Nulla da osservare.



6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

Si richiamano i precedenti punti 1, 2, 3 e 5.

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Non risultano diritti reali minori.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Non risultano convenzioni.

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non vi sono vincoli storico – artistici.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non vi sono contratti sull'attitudine edificatoria.

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Non vi è prelazione agraria.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, 6.3.

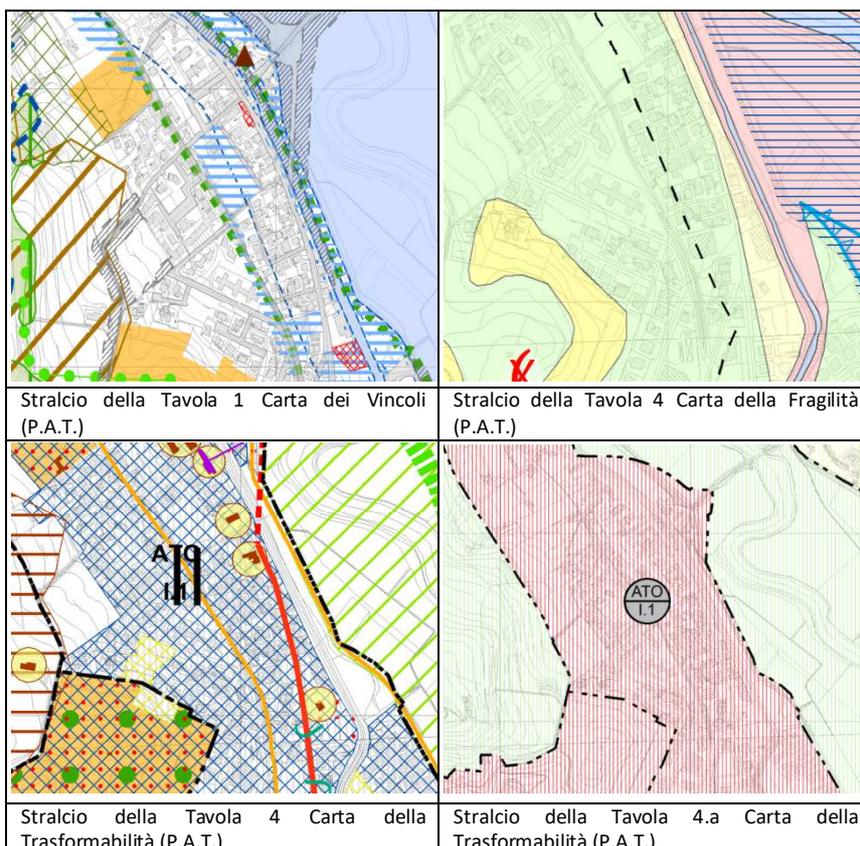
Inoltre, dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. (la Regione Veneto ha approvato con DGR 2391 del 14/10/2010. Ai sensi dell'art. 48, comma 5bis della L.R. 11/2004) e la Variante del Piano degli Intervento – V.P.I. (Approvato con D.C.C. n. 41 del 29.09.2014 e D.C.C. n. 16 del 18.05.2015) dove risultano i seguenti vincoli e/o tutele:

- P.A.T.:

- Pianificazione di livello superiore – Ambiti naturalistici di livello regionale (Art. 19 N.D.A. del P.T.R.C.) – Tavola 1.
- Fascia di rispetto – Idrografia/rispetto idraulico – servitù idraulica R.D. 368/1904 – R.D. 523/1904 (art. 10 delle norme tecniche) – Tavola 1.
- Compatibilità geologica – area idonea (Art. 15.2 delle norme tecniche) – Tavola 3.



- Zona di tutela – Zona di tutela L.R. 11/04 art. 41 (Art. 10 delle norme tecniche) – Tavola 3.
- Individuazione degli Ambienti Territoriali Omogenei (A.T.O.) – A.T.O. I.1: ATO “I” del sistema insediativo: Longare (Artt. 25,26,28,2,29 delle norme tecniche) – Tavola 4.a.
- Azioni strategiche – area di urbanizzazione consolidata (Art. 20 delle norme tecniche) – Tavola 4.



V. P.I.:

- Zona C1 (Art. 48 Norme Tecniche) – Tavola 1.04.



6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'immobile non è inserito in condominio (ad eccezione delle parti condominiali disciplinate dall' art. 1117 cc).

Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

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

Nulla da evidenziare.



7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

L'unità immobiliari in oggetto, sono pervenute al debitore

Atto di Donazione in data 08.02.1975 n. 26399 di rep., Notaio Dr. Giustino Feriani, trascritto in data 14.02.1975 ai n. 1199/939. Successivamente con Atto di individuazione immobili in data 07.10.1976 n. 29387 di rep., Notaio Giustino Feriani, trascritto il 27.10.1976 ai n. 9194/7402 (cfr. Allegato 2).

Per completezza, si riporta quanto indicato nell'atto sopracitato: "[...] A) (*DATO OSCURATO*) in proprietà esclusiva: l'appartamento al piano terra, da identificare come segue: M.N. 250 sub 2 – piano terra – vani cat. 5 – unità dichiarata in data 26/3/1976 con scheda registrata al N. 60 [...] C) (*DATO OSCURATO*) in comunione e in parti equali: la cantina al piano sottostrada e il garage al piano terra, il tutto da identificare come segue: M.N. 250 sub 1 – piano ST e terra di mq 50 – unità dichiarata in data 26/3/1976 con scheda registrata al N. 59. [...]" (cfr. Allegato 2).

Il tutto anche come confermato dalla documentazione relativa alla provenienza depositata dal difensore del creditore del precedente in data 20.03.2017.

Diritto trasferito all'odierno debitore/esecutato:

- piena proprietà per l'intero (1/1) relativamente al sub 2;
- per la quota di 1/2 relativamente al sub 1.

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni, come da relativo certificato del 01.12.2016 (cfr. Allegato 18). Si richiama quanto indicato al punto 5.4.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- (*DATO OSCURATO*) (debitore): per provenienze anni 1975 e 1976.

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **ISCRITTE**, a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione del 17.01.2017 e 02.04.2017):



- ipoteca **volontaria**, stipulata il 14.06.2007 a firma del Notaio G.P. Boschetti al n. 217235/36294 di repertorio, iscritta il 21.06.2007 ai n. 16891/4314, a favore di “

(*DATO OSCURATO*) ”

contro il debitore, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Immobili colpiti:

- Longare – fg. 14 – m.n. 250 sub 2 (quota 1/1 di proprietà)
- Longare – fg. 14 – m.n. 250 sub 1 (quota 1/2 di proprietà).

Importo capitale: € 100.000,00

Importo totale: € 200.000,00

Durata mutuo: 15 anni.

(cfr. Allegato 1).

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **TRASCRITE**, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione del 17.01.2017 e 02.04.2017):

- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 27.10.2014 dell'Ufficiale Giudiziario n. 10060/2014 di repertorio, trascritto il 25.11.2014 ai nn. /1825913656 a favore di “(*DATO OSCURATO*)” e contro il debitore.

Immobili colpiti:

- Longare – fg. 14 – m.n. 250 sub 2 (quota 1/1 di proprietà)
- Longare – fg. 14 – m.n. 250 sub 1 (quota 1/2 di proprietà).

(cfr. Allegato 1).

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **CANCELLATE** le seguenti ipoteche (giusta ispezione del 17.01.2017 e 02.04.2017):

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/1996 - Registro Particolare 242
Registro Generale 1252
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3254 del 15/11/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/2003 - Registro Particolare 5758
Registro Generale 26182
Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Repertorio 196327/31353 del 21/10/2003

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 747/2014 (B.C.V./Z. A.)



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in LONGARE(VI)

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 178 del 03/08/2007 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 03/07/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 07/08/2007 (Art. 13, comma
8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE CONTRO del 27/03/2007 - Registro Particolare 2088
Registro Generale 8251

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE UNO S.P.A. Repertorio
107670/124 del 20/03/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77
DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Immobili siti in LONGARE(VI)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2567 del 23/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
(cfr. Allegato 1).

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

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

È da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in
lotti per la seguente motivazione: l'articolazione strutturale interna
dell'appartamento non consente un frazionamento (necessario
considerare prima di svolgere l'opera varie aspetti: posizionamento
scarichi bagno, finestre, possibilità di realizzare "bussola" d'ingresso o
porte di accesso, ecc...) in quanto non consentirebbe di garantire l'attuale
uso dell'appartamento (abitativo) e una perdita di valore dell'immobile.

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Longare (VI)** (cod. cat. E671) - C.F. - **foglio 14°**

- 1) Per la quota di **1/1 di proprietà**

mappale n. 250 sub 2: Via R. Colombina¹¹, piano T, categoria A/3,
classe 2, consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 114 mq,
Totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita euro 253,06.

¹¹ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 747/2014 (B.C.V./Z. A.)



2) Per la quota di **1/2 di proprietà**

mappale n. 250 sub 1: Via R. Colombina ¹², piano S1-T, categoria C/6, classe 1, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, rendita euro 49,17.

Oltre:

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

Sul punto si precisa che appare opportuno/doveroso la definizione dell'area scoperta che – dalle ricerche/apprendimenti – appare comune (??) a tutti i sub e, pertanto, sarebbe da definire anche catastalmente in tal senso (con elaborato planimetrico).

Riepilogo:

– Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata):	mq.	135,60
– Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	151.000,00
– Data della valutazione		03.04.2017
– Spese di regolarizzazione delle difformità		
2.4 Sanabilità catastale	€	1.000,00
3.4 Sanabilità edilizia/urbanistica	€	3.000,00
– Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€	147.000,00
– Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	€	22.650,00
– Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
– Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
– Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	128.000,00

¹² Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota 3 a piè di pagina.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 747/2014 (B.C.V./Z. A.)



8 Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'

8.1 GIUDIZIO

Non divisibile (come richiamato al precedente punto 7.6).

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Non divisibile e non necessario.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Non divisibile e non necessario.

8.4 VALORE QUOTA

Non divisibile e non necessario .



9 Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI

9.1 NOTE

Si evidenzia e si richiama quanto segue:

- quanto indicato nel punto 1.2 “Bene”;
- quanto indicato nel punto 1.5 “Necessità di interventi manutentivi urgenti”;
- quanto indicato nel punto 2.4 “Giudizio di regolarità/docfa”;
- quanto indicato nel punto 3.3 “Abusi” e 3.4 “Sanabilità e costi”.

9.2 CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 747/2014) che si compone di n. 35 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del Giudice – Dott. G. Borella per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **sufficiente**
- ⇒ BENE: **appartamento (p. terra), garage e cantina comune (p. terra/interrato)**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato dall'esecutato**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 128.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

Rosà, Aprile 2017.

L'esperto stimatore

(geom. Simone Bernardi)



ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

ATTI:

1. Elenco delle formalità aggiornato
2. Atto di provenienza
3. Atto identificativo della proprietà

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

4. Visura catastale
5. Visura catastale
6. Estratto di mappa
7. Planimetria catastale (FG. 14 M.N. 250 SUB 2)
- 7.a Planimetria catastale (FG. 14 M.N. 250 SUB 1)

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

8. Richiesta accesso atti
9. Documentazione amministrativa (permessi rilasciati)
10. Certificato di abitabilità
11. Planimetria dei luoghi (FG. 14 M.N. 250 SUB 2)
- 11.a Planimetria dei luoghi (FG. 14 M.N. 250 SUB 1)
12. Sovrapposizione situazione catastale con rilievo (FG. 14 M.N. 250 SUB 2)
- 12.a Sovrapposizione situazione catastale con rilievo (FG. 14 M.N. 250 SUB 1)

DOCUMENTAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONI:

13. Certificazione energetica
- 13.a Dichiarazione esclusione ape

ALTRI DOCUMENTI:

14. Documento correttezza dati
15. Tabella: stima del valore di mercato con il “metodo market comparison approach”
16. Schema descrizione immobile
17. Scheda sintetica e indice
18. Richiesta certificato stato civile
19. Richiesta/riscontro occupazione immobile
20. Tabella superficie ragguagliata

RILIEVO:

21. Inquadramento cartografico/documentazione fotografica

