

# Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

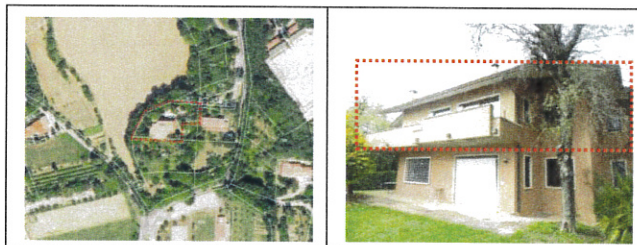
contro

**R.G.E. 274/2014**

Giudice: **Dott. Giulio BORELLA**

### RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)  
del 05/06/2017



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](mailto:info@simonebernardi.it)  
email (pec): [info@pec.simonebernardi.it](mailto:info@pec.simonebernardi.it)



\* \* \* \* \*

## INDICE

<b>INDICE</b> .....	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. ....	7
VERIFICA PRELIMINARE.....	7
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE .....	8
1.1 DIRITTO .....	8
1.2 BENE .....	8
1.3 UBICAZIONE.....	9
1.4 DESCRIZIONE .....	10
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.....	16
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’ .....	22
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO .....	23
5.1 DEBITORE .....	23
5.2 LOCAZIONE.....	23
5.3 COMODATO.....	23
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	23
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	24
5.6 ALTRO .....	24
5.7 SINE TITULO.....	24
5.8 OPPORTUNITA’ (ART. 2923 C.C.).....	24
6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....	25
6.1 PERTINENZE.....	25
6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	25
6.3 SERVITU’.....	25
6.4 CONVENZIONI EDILIZIE .....	25
6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	25
6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL’ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	25
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.....	31
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	32
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE .....	32
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' .....	34
8.1	GIUDIZIO .....	34
8.2	SEPARAZIONE QUOTA .....	34
8.3	DIVISIONE TOTALE.....	34
8.4	VALORE QUOTA .....	34
9	Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI .....	35
9.1	NOTE.....	35
9.2	CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.....	35
	ALLEGATI .....	36
	ELENCO ALLEGATI.....	36

\* \* \* \* \*



## Premesse – Introduzione

---

In evasione all'incarico ricevuto in data 02.09.2016 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 02.09.2016, sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto.
  - In data 09.09.2016, è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune di Creazzo; la visione documenti ed estrazione in copia semplice è stato effettuato in data 22.09.2016 presso gli uffici di competenza.
  - L'inizio delle operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19.09.2016 ore 15.30 (raccomandata AR all'esecutato in data 09.09.2016 e non ritirata) poi differite in data 24.10.2016 ore 13.30 con appuntamento presso gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Creazzo e catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali come segue:  
Comune di **Creazzo**:
    - **C.F.: fg. 3 - m.n. 460 sub 2** (salvo quanto oggetto d'esecuzione);
    - **C.F.: fg. 3 - m.n. 460 sub 3** (salvo quanto oggetto d'esecuzione);
  - In data 17.05.2017 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità e 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. 8):** 1/1 di piena proprietà.

**Bene (cfr pag. 8):** Appartamento (p. primo e sottotetto) con annesso garage (p. seminterrato).

**Ubicazione (cfr pag. 9):** Comune di Creazzo, in Via Rivella n. 1.

**Stato (cfr pag. 10):** Buono.

**Lotti (cfr pag. 32):** No.

**Dati Catastali attuali (cfr pag. 15):** Comune di Creazzo (VI) (cod. cat. D136) - C.F. - foglio 3°

- 1) mappale n. 460 sub 2: Via Rivella<sup>1</sup>, piano 1-2-S1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 257 mq, Totale escluse aree scoperte 248 mq, rendita euro 832,79.
- 2) mappale n. 460 sub 3: Via Rivella<sup>2</sup>, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, Superficie Catastale Totale 39 mq, rendita euro 92,65.

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. 33):** € 270.000,00.

**Vendibilità (cfr pag. 22):** Buona.

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

**Pubblicità (cfr pag. 22):** Siti/editoria specializzata nel settore di vendite all'asta.

**Occupazione (cfr pag. 23):** Occupato dall'esecutata/familiari.

**Titolo di occupazione (cfr pag. 23):** Proprietà.

**Oneri (cfr pag. 28):** Nulla da osservare.

**Varie (cfr pag. 35):** Si evidenzia quanto segue: si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel precedente punto 1.2 "bene"; si richiama quanto indicato nel precedente punto 3.3 "Abitabilità e Agibilità" e nel punto 3.4 "Sanabilità e costi".

**APE (cfr pag. 14):** Indice di prestazione energetica: G (253.6940 kwh/Mq/Anno), l'attestato non può essere registrato presso il portale della Regione Veneto in quanto privo del libretto di impianto.

**Allegati (cfr pag. 36)**

<sup>1</sup> In sede di sopralluogo, effettuato in data 24.10.2016 si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Creazzo in Via Rivella n. 1.

<sup>2</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 1 a piè di pagina del punto scheda sintetica e indice.



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

---

### VERIFICA PRELIMINARE

Dal controllo preliminare è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito dei "relazione notarile ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano".

È stato inoltrato telematicamente con PCT il documento di verifica della completezza della documentazione (cfr. Allegato 13), evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati "COMPLETA" con riportato:

*" [...] Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione: La documentazione è completa ma si rendono necessarie ulteriori indagini:*

- *Si richiama quanto indicato nella NOTA 01, si rendono necessarie le opportune indagini.*
- *Si richiama quanto indicato nella NOTA 02, si rendono necessarie le opportune indagini. [...]"*

◇ ◇ ◇



# 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

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ – c.f.:

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

## 1.2 **BENE**

### b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) - C.F. - **foglio 3°**

- 1) **mappale n. 460 sub 2**: Via Rivella<sup>3</sup>, piano 1-2-S1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 257 mq, Totale escluse aree scoperte 248 mq, rendita euro 832,79.
- 2) **mappale n. 460 sub 3**: Via Rivella<sup>4</sup>, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, Superficie Catastale Totale 39 mq, rendita euro 92,65.

Oltre:

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

**NOTA 01:** In sede di sopralluogo del 19.09.2016, si è potuto constatare che per accedere all'immobile oggetto di esecuzione è necessario e/o obbligatorio accedere a mappali di proprietà di terzi e non colpiti da pignoramento, i quali sono: m.n. 516, m.n. 524, m.n. 525, m.n. 514, m.n. 518, m.n. 459.

Per completezza si riporta quanto indicato nella provenienza (atto in data 24.07.1985 al n. 26854 del Notaio Maria Maddalena Buoninconti, trascritto in data 07.08.1985 ai n.ri 7799/5976): “[...] ha concesso alla figlia e comunque ha costituito a favore delle porzioni immobiliari di realizzare in forza del citato atto e a carico delle porzioni di fabbricato di sua proprietà già eretta, alla seconda

<sup>3</sup> In sede di sopralluogo, effettuato in data 24.10.2016 si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Creazzo in Via Rivella n. 1.

<sup>4</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2.





soletta, e del terreno al m.n. 251/b foglio III di Creazzo, il diritto di utilizzazione dell'atrio di ingresso e vano scala al piano terreno e primo del fabbricato ed anche del terreno non coperto dal fabbricato per poter accedere, pedonalmente, con animali, veicoli e condutture di ogni natura dalla Via Rivella e alla via stessa, e di poter aprire qualsiasi foro di porta e veduta, diretta ed obliqua sul terreno, come pure di acquedotto delle acque bianche e nere del fabbricato relative alle porzioni dello stesso da realizzare in forza del citato atto e di installazione sui muri maestri e nel terreno coperto dal fabbricato delle necessarie condutture per i servizi di genere; che in conformità a quanto contenuto nel citato atto di concessione di superficie la signora ha costruito un appartamento al piano primo, un vano mansarda al piano sottotetto e un vano di autorimessa al piano seminterrato[...]" (cfr. Allegato 3-C).

\*\*\*

Come da atto di provenienza: "[...] alla signora

: - in piena proprietà l'appartamento al primo piano, vano mansarda al piano sottotetto e vano ad uso garage al piano seminterrato, il tutto distinto dalle schede planimetriche numeri 291 e 292; - in comproprietà l'atrio di ingresso, la centrale termica e tutte le altre parti comuni dell'edificio dell'area coperta in cui insiste l'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1117 del Codice Civile. [...]" (cfr. Allegato 3-C).

Inoltre si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#).

### 1.3 UBICAZIONE

Il fabbricato edilizio in oggetto di esecuzione è localizzato nel Comune di Creazzo, in Via Rivella n. 1.



L'impianto edilizio è adibito ad uso residenziale.

La zona di ubicazione del fabbricato è residenziale; dista circa 2,4 chilometri dal centro cittadino. In esso sono presenti i servizi di una cittadina di circa 11.300 abitanti. Vi è presente un sistema di trasporto pubblico locale su gomma.

L'immobile, oggetto di causa, è un appartamento (**sub 2**) al piano primo con sottotetto ed annesso garage (**sub 3**) al piano seminterrato, per una superficie totale ragguagliata di circa 225,49 mq.

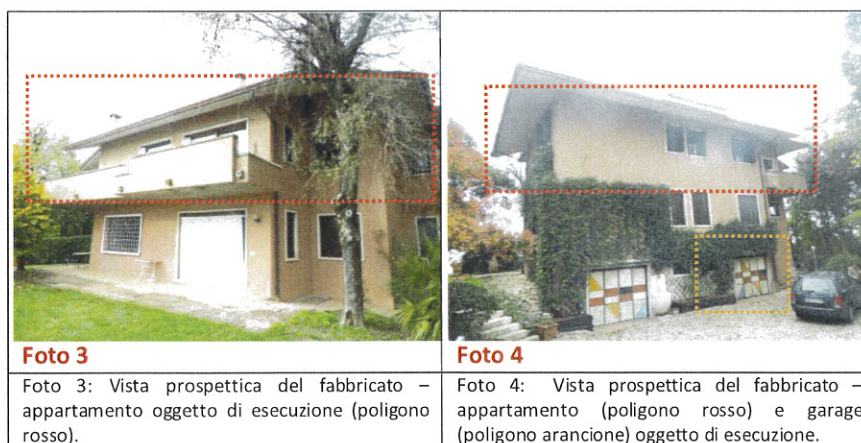
#### 1.4 DESCRIZIONE

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

Trattasi di un appartamento (**sub 2**) al piano primo con sottotetto ed annesso garage (**sub 3**) al piano seminterrato, situato in una abitazione indipendente sviluppata su due piani fuori terra, un piano seminterrato e un sottotetto.

Vi sono parti in comune: atrio d'ingresso, centrale termica, corte.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO



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

piano seminterrato: ingresso, vano scala, centrale termica;

piano terra: vano scala;

piano primo: cucina, soggiorno - sala pranzo, con annesso due terrazzi (di cui uno comune con la cucina), bagno, camera con annesso bagno.

piano sottotetto: unico locale adibito ad soggiorno e/o studio.



Oltre a ciò, è annesso all'appartamento un garage (sub 3) al piano seminterrato.

Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet nel soggiorno – sala da pranzo, camera e annesso bagno, locale del sottotetto, in piastrelle nella cucina, nei terrazzi e nel bagno; in marmo il vano scala e in cemento liscio il garage.

I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno a vetro camera e l'oscuramento è dato da scuri in legno.

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 24.10.2016, non sussistono problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile.

Segue "Prospetto superficie ragguagliata" (cfr. Allegato 19)

Prospetto Superficie ragguagliata									
	u.m.	SUPERFICIE LORDA			coeff.	SUPERFICIE RAGG.TA			P
		dimensione	totale	dimensione		totale			
<b>Lotto Unico - Creazzo, Via Rivella n. 1</b>									
<b>fg 3 m.n. 460 sub 3</b>									
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>									
Garage	mq	5,70	2,10	11,97	0,50	5,70	2,10	5,99	
	mq	5,70	4,50	25,65	0,50	5,70	4,50	12,83	
	mq	2,15	3,00	6,45	0,50	2,15	3,00	3,23	
<b>Totale sub 3</b>				<b>44,07</b>				<b>22,04</b>	
<b>fg 3 m.n. 460 sub 2</b>									
<b>PIANO PRIMO</b>									
Alloggio/Sup. principale	mq	2,50	3,20	8,00	1,00	2,50	3,20	8,00	
	mq	7,50	5,70	42,75	1,00	7,50	5,70	42,75	
	mq	3,00	2,90	8,70	1,00	3,00	2,90	8,70	
	mq	1,70	1,40	2,38	1,00	1,70	1,40	2,38	
	mq	1,60	6,30	10,08	1,00	1,60	6,30	10,08	
	mq	9,40	6,60	62,04	1,00	9,40	6,60	62,04	
	mq	4,30	4,50	19,35	1,00	4,30	4,50	19,35	
Terrazzo	mq	5,30	2,00	10,60	0,35	5,30	2,00	3,71	
	mq	7,60	1,60	12,16	0,35	7,60	1,60	4,26	
	mq	3,00	2,90	8,70	0,35	3,00	2,90	3,05	
	mq	4,30	1,90	8,17	0,35	4,30	1,90	2,86	
<b>PIANO SOTTOTETTO</b>									
Alloggio/Sup. principale	mq	8,60	4,70	40,42	0,50	8,60	4,70	20,21	
	mq	3,10	5,00	15,50	0,50	3,10	5,00	7,75	
	mq	5,20	3,20	16,64	0,50	5,20	3,20	8,32	
<b>Totale sub 2</b>				<b>265,49</b>				<b>203,45</b>	
<b>TOTALE</b>				<b>309,56</b>				<b>225,49</b>	

Inoltre, si riporta nel seguito:



- la **planimetria catastale** dell'immobile (rinvenuta su banca dati – non corrispondente allo stato dei luoghi) (cfr. Allegato 11 – 11-A):

<p>Stralcio della planimetria catastale <b>fig. 3, m.n. 460 sub 2</b> – piano primo</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale <b>fig. 3, m.n. 460 sub 2</b> – piano sottotetto</p>
<p>Stralcio della planimetria catastale <b>fig. 3, m.n. 460 sub 3</b> – piano seminterrato</p>	

- **Schema grafico** dell'immobile (rilievo sommario stato dei luoghi) (cfr. Allegato 6):

<p>Planimetria dei luoghi <b>fig. 3, m.n. 460 sub 2</b> – piano primo</p>	<p>Planimetria dei luoghi <b>fig. 3, m.n. 460 sub 2</b> – piano sottotetto</p>
<p>Planimetria dei luoghi <b>fig. 3, m.n. 460 sub 3</b> – piano seminterrato</p>	



RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI – PIANO SEMINTERRATO



RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI – PIANO SECONDO E SOTTOTETTO



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 20 - 20-A).

### **1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI**

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

### **1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile rientra – come da giudizio di prestazione (cfr. Allegato 12 – 12-A) – nella classe energetica G (253.6940 Kwh/Mq/anno), l'attestato non può essere registrato presso il portale della Regione Veneto in quanto privo del libretto di impianto; si è provveduto, pertanto, con tale allegato 12 al fine di avere un'indicazione sulla prestazione energetica dell'edificio.

Seguirà registrazione non appena si entrerà in possesso della necessaria documentazione.



## 2 **Quesito 2: STORIA CATASTALE**

### 2.1 **DATI CATASTALI ATTUALI**

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) - C.F. - **folio 3°**

- 1) **mappale n. 460 sub 2:** Via Rivella<sup>5</sup>, piano 1-2-S1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 257 mq, Totale escluse aree scoperte 248 mq, rendita euro 832,79.
- 2) **mappale n. 460 sub 3:** Via Rivella<sup>6</sup>, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, Superficie Catastale Totale 39 mq, rendita euro 92,65.

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 **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) - C.F. - **folio 3°**

- 1) **mappale n. 460 sub 2:** Via Rivella<sup>7</sup>, piano 1-2-S1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 257 mq, Totale escluse aree scoperte 248 mq, rendita euro 832,79.

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

01.10.2013 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/10/2013 protocollo n. VI0209053 in atti dal 01/10/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 106661.1/2013).

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

22.12.1973 – Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 22/12/1973 in atti dal 14/06/1999 P. F. 98/99 (n. 292/1973).

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

- 2) **mappale n. 460 sub 3:** Via Rivella<sup>8</sup>, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, Superficie Catastale Totale 39 mq, rendita euro 92,65.

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

01.10.2013 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/10/2013 protocollo n. VI0209056 in atti dal 01/10/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 106662.1/2013).

<sup>5</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2

<sup>6</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2

<sup>7</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2

<sup>8</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2



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

22.12.1973 – Dati derivanti da: CLASSAMENTO del 22/12/1973 in atti dal 14/06/1999 P. F.  
98/99 (n. 292/1973).

lm. mecc. – 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 13).

### 2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme.

- conforme

- non conforme

L'immobile oggetto di pignoramento risulta da aggiornare  
catastralmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile  
agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi (cfr. allegato 7 – 7-A),  
ovvero sulla distribuzione (modifiche interne/esterne) e quant'altro  
come da successivo punto 3.

Risulta, pertanto, da predisporre denuncia di variazione docfa con  
importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa €  
2.000,00.

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € 2.000,00

### 2.5 CONFINI

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

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) - C.F. - **foglio 3°**

**mappale n. 460**

*a nord:* m.n. 459, 593;

*ad est:* m.n. 515, 743, 513;

*a sud:* m.n. 462;

*ad ovest:* m.n. 593;

se riferito alla singola unità:





- **sub 2:**

- piano primo: muri perimetrali su quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest).

- piano sottotetto: muri perimetrali su quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest).

- **sub 3**: altra unità su tre lati (Nord, Est, Ovest), muri perimetrali (Sud).



### 3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA

#### 3.1 TITOLI URBANISTICI

Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso (cfr. Allegato 4) e presa visione documenti del 22.09.2016 presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Creazzo, lo stesso ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. Allegato 5):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. **C9200030** (Protocollo n. 2875/94) per lavori di: *costruzione abbaino per cambio destinazione e pensilina a copertura ingresso* presentata in data 11.03.1992 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 20.12.1994.
- LICENZA EDILIZIA N. **118/207** (Protocollo n. 2679) per lavori di: *variante prog. cost. fabbricato*, presentata in data 01.06.1971 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 11.06.1971. In data 15.11.1971 provvedimento (Protocollo n. 2679) e relativa revoca in data 28.02.1972 (Protocollo n. 2679).
- LICENZA EDILIZIA N. **207** (Protocollo n. 4069) per lavori di: *costruire un fabbricato*, presentata in data 06.09.1969 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 29.09.1969. I lavori sono iniziati in data 14.01.1970 ed ultimati in data 13.01.1972, abitabilità rilasciata 13.01.1972.
- LICENZA EDILIZIA N. **207** (Protocollo n. 4069) per lavori di: *costruire una recinzione*, presentata in data 06.09.1969 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 29.09.1969.

#### 3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Certificato di Abitabilità N. **207/69** (Protocollo n. dato non conosciuto) per destinazione RESIDENZIALE rilasciato il 13.01.1972, i cui lavori sono stati iniziati in data 14/01/1970 e ultimati in data 13.01.1972 (pertinente alla Licenza Edilizia N. **207**) (cfr. Allegato 5 -D).

Risulta, pertanto, **da acquisire anche il certificato di abitabilità relativo agli interventi successivi**, ovvero dalla L.E. N. 118/207 del 11.06.1971 in poi, oltre previa regolarizzazione delle eventuali opere difformi.

#### 3.3 ABUSI

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 24.10.2016, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla



documentazione amministrativa in atti) che appaiono sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne).

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..

### 3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano modesti oneri di regolarizzazione amministrativa, oltre a quella catastale già dimessa al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 2.000,00.

**3.3 Costi regolarizzazione edilizia = € 2.000,00**



## 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 **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) - C.F. - **foglio 3°**

- 1) **mappale n. 460 sub 2:** Via Rivella<sup>9</sup>, piano 1-2-S1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 257 mq, Totale escluse aree scoperte 248 mq, rendita euro 832,79.
- 2) **mappale n. 460 sub 3:** Via Rivella<sup>10</sup>, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, Superficie Catastale Totale 39 mq, rendita euro 92,65.

Oltre:

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

---

4.2.1 VALORE	€	321.000,00
--------------	---	------------

---

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama allegato 14).

## 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 **8** - mn. **1488** sub **13** - **5** Atto di Compravendita 11.04.2016 rep. n. 669/480 Notaio Lina Enza Gulino;

*Comparabile B.* fg **8** - mn. **1529** sub **10** - **8** - **16** Atto di Compravendita 20.09.2016 rep. n. 3545/2817 Notaio Tommaso De Negri;

*Comparabile C.* fg **8** - mn. **1547** sub **9** - **15** Atto di Compravendita 11.01.2016 rep. n. 61022/26932 Notaio Gianfranco Di Marco.

## 4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

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

## 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.

---

<sup>9</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2

<sup>10</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2



## 5 **Quesito 5: STATO DI POSSESSO**

### 5.1 **DEBITORE**

- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ – c.f.: \_\_\_\_\_

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

### 5.2 **LOCAZIONE**

Nell'immobile oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi è risultato: occupato dall'esecutata/familiari.

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza 1 con nota del 26.01.2016 risulta che: "[...] *In relazione alla richiesta di informazioni indicata in oggetto, seguito di interrogazioni al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che a nome dei soggetti indicati **non è attivo** alcun contratto di locazione e/o comodato riguardante gli immobili oggetto di esecuzione. A tal fine si comunica inoltre che la verifica dell'esistenza di alcun tipo di contratto registrato tra le tipologie indicate è stata estesa a tutto il territorio nazionale. [...]*" (cfr. Allegato 18).

### 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 Vicenza, in data 12.09.2016 ed in data 19.05.2017 sono pervenuti i seguenti certificati (cfr. Allegato 17):

- Estratto per riassunto di Atto di Nascita: "[...] *si certifica che nel registro degli Atti di Nascita di questo Comune, dell'anno \_\_\_\_\_, parte 1, serie A, numero \_\_\_\_\_ risulta che \_\_\_\_\_ di sesso femminile è nata il \_\_\_\_\_ giorno \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_, alle ore zero e minuti cinque, nel Comune di \_\_\_\_\_, ANNOTAZIONI* [...]"

- Estratto per riassunto di Atto di Matrimonio: "[...] *si certifica che nel registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune, dell'anno \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, parte II, serie A, risulta che \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a*



*hanno contratto matrimonio il giorno del mese di  
dell'anno nel Comune di  
. ANNOTAZIONI REGIME DI SEPARAZIONE BENI IN DATA  
[...]”.*

Inoltre, è stata inoltrata richiesta di certificati presso l'Ufficio Servizi Demografici di Creazzo, ed in data 18.05.2017 sono pervenuti i seguenti certificati:

- Certificato Contestuale di Famiglia Residenza: “[...] *si certifica che alla data odierna risulta iscritta la seguente famiglia residente in*

*intestataro, nato a*

*Codice Fiscale Atto n. P. 1 S.A.*

*Anno moglie, nata a*

*Codice Fiscale , Atto n. P. 1*

*S.A Anno 1942 Vicenza (VI) sono residenti in questo comune [...]”.*

- Certificato contestuale residenza, matrimonio: “[...] *Visto gli atti d'ufficio certifica che*

*nata a*

*Codice Fiscale , Atto n. P.1 S.A*

*Anno stato civile coniugata con*

*, il Atto n.*

*P.2 S.A residente in Iscritta il*

*per immigrazione da è residente in questo comune ha contratto matrimonio con la persona sopra indicata. [...]”(cfr. Allegato 17).*

## **5.5 AFFITTO AZIENDA**

Nell'immobile oggetto di pignoramento non risultano contratti di affitto ad aziende, in quanto l'abitazione sovrapposta 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 riporta quanto indicato nell'atto provenienza: "[...] alla signora : - in piena proprietà l'appartamento al primo piano, vano mansarda al piano sottotetto e vano ad uso garage al piano seminterrato, il tutto distinto dalle schede planimetriche numeri 291 e 292; - in comproprietà l'atrio di ingresso, la centrale termica e tutte le altre parti comuni dell'edificio dell'area coperta in cui insiste l'edificio ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1117 del Codice Civile. [...]" (cfr. Allegato 3-C).

Inoltre si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#).

### 6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Non risultano diritti reali minori.

### 6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1. Inoltre come indicato in precedenza, in sede di sopralluogo del 19.09.2016, si è potuto constatare che per accedere all'immobile oggetto di esecuzione è necessario e/o obbligatorio accedere a mappali di proprietà di terzi (presumibilmente come indicato nell'atto di provenienza e comunque per presunta servitù ultraventennale), si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#).

### 6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Non vi sono convenzioni edilizie.

### 6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Si richiama quanto indicato al precedente punto 3.1.

### 6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non ci sono contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. Per completezza si richiama quanto indicato nell'atto di provenienza: "[...] - che la concessione o comunque costruzione del diritto di superficie è stata diretta a consentire alla signora la realizzazione del secondo piano del fabbricato quale risulta dal progetto allegato al citato atto del Notaio Velo del 30 ottobre 1972, salvo le varianti ritenute consentite dal Comune di Creazzo; - che la signora per la Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. [274/2014](#)



*attuazione del programma di cui sopra e per la utilizzazione delle porzioni immobiliari in programma, ha concesso alla figlia e comunque ha costituito a favore delle porzioni immobiliari di realizzare in forza del citato atto e a carico delle porzioni di fabbricato di sua proprietà già eretta, alla seconda soletta, e del terreno al m.n. 251/b foglio III di Creazzo, i diritto di utilizzazione dell'atrio di ingresso e vano scala al piano terreno e primo del fabbricato ed anche del terreno non coperto dal fabbricato per poter accedere, pedonalmente, con animali, veicoli e condutture di ogni natura dalla Via Rivella e alla via stessa, e di poter aprire qualsiasi foro di porta e veduta, diretta ed obliqua sul terreno, come pure di acquedotto delle acque bianche e nere del fabbricato relative alle porzioni dello stesso da realizzare in forza del citato atto e di installazione sui muri maestri e nel terreno coperto dal fabbricato delle necessarie condutture per i servizi di genere; che in conformità a quanto contenuto nel citato atto di concessione di superficie la signora*

*ha costruito un appartamento al piano primo, un vano mansarda al piano sottotetto e un vano di autorimessa al piano seminterrato [...]” (cfr. Allegato 3-C).*

## **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 e 6.6.

Inoltre, dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti Piano di Assetto del Territorio – P.A.T. (approvato ai sensi dell’art. 15 della L. R. 11/2004 nella Conferenza dei Servizi convocata presso la sede della Provincia di Vicenza in data 12 giugno 2013) e 1° Piano degli Interventi telematico del Piano di Assetto del Territorio – 1° P.I. (approvato con DCC n. 9 del 27.02.2014, efficace dal 20.03.2014, elaborati adeguati alla DCC n. 9 del 27.02.2014) dove risultano i seguenti vincoli e/o tutele:

### **- P.A.T.:**

- Vincoli – Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 – Zone boscate (Art. 8 delle norme tecniche) – Tavola 1.
- Elementi generatori di vincolo e fasce di rispetto – Cimitero – fascia di rispetto (Art. 8 delle norme tecniche) – Tavola 1.
- Compatibilità geologica – area a condizione (Art. 9 delle norme tecniche) – Tavola 3.



- Individuazione degli Ambienti Territoriali Omogenei (A.T.O.) – A.T.O. 1  
(Artt. 11 – 15 delle norme tecniche) – Tavola 4.



**1° P.I.:**

- Fasce di rispetto – cimitero - fascia di rispetto (norme tecniche) – Tavola B 05.
- Fasce di rispetto – viabilità - fascia di rispetto D. Lgs 285/92 (norme tecniche) – Tavola B 05.



## 6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Nulla da osservare. Il fabbricato *de quo* non è inserito in complesso condominiale.

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

Nulla da osservare. Per completezza, si come da atto di provenienza: “[...] Con la sottoscrizione del citato atto le parti espressamente hanno autorizzato gli uffici competenti a procedere alle formalità catastali e ipotecarie rinunciando entrambe ad ogni eventuale diritto ad ipoteca legale ed esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da iscrizioni di ufficio e da ogni responsabilità [...]” (cfr. Allegato 3-C).



## **7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI**

---

### **7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE**

- L'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta in piena proprietà per la quota di 1/1 a \_\_\_\_\_ in forza dell'atto di **concessione del diritto di superficie rep. n. 33870** in data **30.10.1972** a firma del Notaio Mario Velo, trascritto il **06.12.1972** ai nn. **11194/8932**.
- in forza dell'atto rep. n. **19592** in data **14.03.1985** a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti, trascritto il **15.04.1985** ai nn. **3822/2953**.
- in forza dell'atto rep. n. **26854** in data **24.07.1985** a firma del Notaio Maria Maddalena Buoninconti, trascritto il **07.08.1985** ai nn. **7799/5976**.

Diritto trasferito: piena proprietà per l'intero (1/1) dell'odierno debitore/esecutata.

### **7.2 REGIME PATRIMONIALE**

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.4.

### **7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Già nel ventennio di proprietà dell'esecutata.

### **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 17.05.2017):

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 08.02.2006 a firma del Notaio Leopoldo D'Ercole ai nn. 33763 di repertorio, iscritta il 15.02.2006 ai n. 4536/1094, a favore di " \_\_\_\_\_ " contro \_\_\_\_\_ e " \_\_\_\_\_ " (debitore non datore di ipoteca)",

derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Immobili colpiti: Creazzo – fg. 3 – m.n. 460 sub 2 - 3, (quota 1/1 di proprietà).

Importo capitale: 170.000,00

Importo totale: 255.000,00

Durata mutuo: 15 anni.



\*\*\*

Sulla presente nota si evidenzia

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 08/04/2006 Servizio di P.I. di  
Vicenza Registro particolare n. 1562 Registro generale n. 9703

Tipo di atto: 0808 – EROGAZIONE A SALDO

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti Rettifiche

Formalità successive (nelle quali nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 06.05.2010 a firma del Leopoldo D'Ercole al n. 42192 di repertorio, iscritta il 12.05.2010 ai n. 10367/2083, a favore di “ ”  
contro (terzo datore di ipoteca) e “ ”  
(debitore non datore di ipoteca)”, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Immobili colpiti: Creazzo – fg. 3 – m.n. 460 sub 2 - 3, (quota 1/1 di proprietà).

Importo capitale: 90.000,00

Importo totale: 180.000,00

\*\*\*

Sulla presente nota si evidenzia

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 07/06/2010 Servizio di P.I. di  
Vicenza Registro particolare n. 1818 Registro generale n. 12360

Tipo di atto: 0808 – EROGAZIONE A SALDO

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti Rettifiche

Formalità successive (nelle quali nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

(cfr. Allegato 2).

---

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano  
**TRASCRITE**, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note  
(giusta ispezione del 17.05.2017):



- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 28.04.2014 a firma dell'Ufficiale Giudiziario ai nn. 3357/2014 di repertorio, trascritto il 20.05.2014 ai nn. 7937/6034 a favore di “ ” e contro gli . Immobili colpiti: Creazzo – fg. 3 – m.n. 460 sub 2 - 3, (quota 1/1 di proprietà). (cfr. Allegato 2).

## 7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

È presenti la seguente formalità cancellata:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 23.03.1990 a firma del Notaio Francesco D'Ercole al nn. 44189 di repertorio, iscritta il 26.03.1990 ai n. 3936/580.

\*\*\*

Sulla presente nota si evidenzia

### Annotazioni

*ANNOVAZIONE presentata il 30/07/2001 Servizio di P.I. di Vicenza Registro particolare n. 1935 Registro generale n. 17520  
Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE*

### Comunicazioni

*Non sono presenti comunicazioni*

### Rettifiche

*Non sono presenti Rettifiche*

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

*Non sono presenti formalità successive*

\*\*\*

Per completezza, in data il 07.05.1990 ai n. 5753/944 veniva iscritta nota di ipoteca volontaria di rettifica, come segue: “[...] Poiché nel corpo della nota di iscrizione d’ipoteca volontaria depositata presso codesta Conservatoria in data 26.03.1990 ai n.ri 3936/580, risultante dal contratto di mutuo fondiario ordinario in data 23.03.90 ricevuto dal Dr. Francesco D’Ercole Notaio in Vicenza Rep. 44189/9453, (reg.to a Vicenza il 27.03.1990 n. 289, esenti), venivano omessi i dati anagrafici completi del signor , parte mutuaria, immutato tutto il resto [...]”.

### **N.B.: NON PERTINENTE**

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 27.04.1999 a firma del Notaio Francesco D’Ercole ai nn. 127995 di repertorio, iscritta il



28.04.1999 ai n. 9974/1843.

\*\*\*

Sulla presente nota si evidenzia

#### Annotazioni

*ANNOTAZIONE presentata il 21/05/1999 Servizio di P.I. di  
Vicenza Registro particolare n. 1323 Registro generale n. 12132  
Tipo di atto: 0808 – EROGAZIONE A SALDO*

*ANNOTAZIONE presentata il 10/04/2006 Servizio di P.I. di  
Vicenza Registro particolare n. 1584 Registro generale n. 9796  
Tipo di atto: 0803 – CANCELLAZIONE TOTALE*

#### Comunicazioni

*Non sono presenti comunicazioni*

#### Rettifiche

*Non sono presenti Rettifiche*

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

*Non sono presenti formalità successive*

## 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'abitazione (abitativo) e una perdita di valore dell'immobile.

## 7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Creazzo (VI)** (cod. cat. D136) - C.F. - **foglio 3°**

- 1) **mappale n. 460 sub 2:** Via Rivella<sup>11</sup>, piano 1-2-S1, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 257 mq, Totale escluse aree scoperte 248 mq, rendita euro 832,79.
- 2) **mappale n. 460 sub 3:** Via Rivella<sup>12</sup>, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza 39 mq, Superficie Catastale Totale 39 mq, rendita euro 92,65.

<sup>11</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2

<sup>12</sup> Si richiama quanto indicato nella nota 3 a piè di pagina del punto 1.2





Oltre:

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

\*\*\*

**Riepilogo:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali <small>(superficie ragguagliata)</small> , mq.	225,49
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 321.000,00
- Data della valutazione	29.05.2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità	
2.4 Sanabilità catastale	€ 2.000,00
3.4 Sanabilità edilizia/urbanistica	€ 2.000,00
- 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:	€ 317.000,00
- 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):	€ 47.550,00
- 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:	€ 270.000,00



## **8 Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'**

---

### **8.1 GIUDIZIO**

Non divisibile (come richiamato al precedente punto 7.6).

### **8.2 SEPARAZIONE QUOTA**

Non divisibile e non necessario.

### **8.3 DIVISIONE TOTALE**

Non divisibile e non necessario.

### **8.4 VALORE QUOTA**

Non divisibile e non necessario .



## 9 Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI

---

### 9.1 NOTE

Si evidenzia quanto segue:

- si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel precedente punto 1.2 "bene".
- si richiama quanto indicato nel precedente punto 3.3 "Abitabilità e Agibilità" e nel punto 3.4 "Sanabilità e costi".

### 9.2 CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 274/2014) che si compone di n. 36 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del Giudice – Dott. Giulio BORELLA per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ STATO: **buono**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **buona**
- ⇒ BENE: **appartamento (p. primo e sottotetto) con annesso garage (p. seminterrato)**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato dall'esecutata/familiari**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 270.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

Rosà

L'esperto stimatore

---

(geom. Simone Bernardi)



## **ALLEGATI**

---

### **ELENCO ALLEGATI**

#### **ATTI:**

1. Comunicazione inizio operazioni peritali
2. Elenco delle formalità aggiornato
3. Atto di provenienza
- 3.a Atto di provenienza
- 3.b Atto di provenienza
- 3.c Atto di provenienza

#### **DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:**

4. Richiesta accesso atti
5. Documentazione amministrativa (permessi rilasciati)
- 5.d Certificato abitabilità
6. Planimetria dei luoghi
7. Sovrapposizione situazione catastale con rilievo

#### **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

8. Visura catastale
9. Visura catastale
10. Estratto di mappa
11. Planimetria catastale
- 11.a Planimetria catastale

#### **DOCUMENTAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONI:**

12. Certificazione energetica
- 12.a Dichiarazione esclusione ape

#### **ALTRI DOCUMENTI:**

13. Documento correttezza dati
14. Tabella: Stima del Valore di Mercato con il "Metodo Market Comparison Approach"
15. Schema descrizione immobile
16. Scheda sintetica e indice
17. Richiesta certificato stato civile
18. Richiesta/riscontro occupazione immobile
19. Tabella superficie ragguagliata

#### **RILIEVO:**

20. Inquadramento cartografico/documentazione fotografica
- 20.a Inquadramento cartografico/documentazione fotografica

