

Iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139  
Iscritto all'Albo dei CTU ex Tribunale di Bassano del Gr. al N. 90 (cat. industriale)  
Recognised European Valuer (TEGOVA) Rev-IT/CNGeGL/2023/1  
con studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B  
telefono 0424 581.902  
E-mail: [info@simonebernardi.it](mailto:info@simonebernardi.it)  
Pec: [info@pec.simonebernardi.it](mailto:info@pec.simonebernardi.it)

## TRIBUNALE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE



1 di 34

**R.G.E. 225/2022**

Giudice: **Dott. Sonia PANTANO**

Udienza: 28.02.2023 ore 11.00

## RAPPORTO DI STIMA LOTTO

**U**

[POJANA M.re <sup>99</sup> | <sup>29</sup> | <sup>sub</sup> 2-3-4-5]  
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)  
del 06/02/2023



# INDICE

INDICE.....	2
<b>PREMESSE – INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
QUESITO .....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	6
<b>0 Controllo preliminare: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.....</b>	<b>8</b>
VERIFICA PRELIMINARE.....	8
<b>1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARA DESCRIZIONE.....</b>	<b>9</b>
1.1 DIRITTO.....	9
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE) .....	9
1.3 UBICAZIONE.....	9
1.4 DESCRIZIONE.....	10
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	20
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA .....	20
<b>2 Quesito 2: STORIA CATASTALE .....</b>	<b>21</b>
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI .....	21
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	21
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	21
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	21
2.5 CONFINI.....	21
<b>3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA .....</b>	<b>23</b>
3.1 TITOLI URBANISTICI .....	23
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	23
3.3 ABUSI .....	23
3.4 SANABILITA' E COSTI .....	23
<b>4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'.....</b>	<b>24</b>
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	24
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI .....	25
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	25
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO .....	25
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	26
4.6 FORME DI PUBBLICITA' .....	26
<b>5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>27</b>
5.1 DEBITORE .....	27

5.2	LOCAZIONE .....	27
5.3	COMODATO .....	27
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....	27
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	27
5.6	ALTRO .....	27
5.7	SINE TITULO.....	27
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	27
<b>6</b>	<b>Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....</b>	<b>28</b>
6.1	PERTINENZE.....	28
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE .....	28
6.3	SERVITU' .....	28
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE .....	28
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI .....	28
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	28
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	28
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	28
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI .....	28
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	28
<b>7</b>	<b>Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>29</b>
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
<b>8</b>	<b>Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' .....</b>	<b>32</b>
8.1	GIUDIZIO .....	32
8.2	SEPARAZIONE QUOTA .....	32
8.3	DIVISIONE TOTALE .....	32
8.4	VALORE QUOTA.....	32
<b>9</b>	<b>Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI.....</b>	<b>33</b>
9.1	NOTE .....	33
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	33
	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>34</b>
	ELENCO ALLEGATI .....	34



# PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore, si risponde al seguente:

## QUESITO

Vedi relativo verbale.

## 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, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, 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 20.09.2022 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 08.10.2022 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con comunicazione 21.10.2022;
- in data 02.11.2022 (registrato a pct il 02.11.2022) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 28 ottobre 2022 ORE 9:30 con appuntamento presso gli immobili staggiti (cfr. [Allegato 1](#)) e completate successivamente così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 06/02/2023 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità;

### Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Esperto stimatore: Geom Simone Bernardi | ES IMM 225/2022

7. Si precisa che:
- ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene<sup>1</sup>;
  - non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.
  - il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura.
8. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
- alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...);
  - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
  - riparazione e/o adeguamento impianti;
  - acquisizione di certificazioni in genere;
  - sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti;
  - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate;
  - tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

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

<>

Ciò premesso, vista la documentazione depositata nel fascicolo telematico oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte della/e parte/i e/o durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA ESPROPRIATIVA

<sup>1</sup> Si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela si riserva di fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario.

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

<b>Procedura</b>	Es. Imm. n. <b>225/2022</b> R.G.E.	Lotto <b>U</b>
<b>Giudice Esecutore</b>	<b>Dott.ssa Sonia Pantano</b>	
<b>Udienza ex art. 569 c.p.c.</b>	28.02.2023 ore 11.00	
<b>Esperto stimatore</b>	Geom. Simone Bernardi	
<b>Diritto pignorato</b>	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 9
<b>Tipologia bene</b>	Due appartamenti e accessori con corte esclusiva	cfr pag. 33
<b>Ubicazione</b>	I beni staggiti sono siti in Via Cagnano civ. 33 del Comune di Pojana Maggiore (VI), a circa tre/quattro chilometri dal centro cittadino	cfr pag. 9
<b>Dati Catastali attuali</b>	Comune di <b>POJANA MAGGIORE (VI)</b> (cod. cat. G776) – foglio <b>9°</b> – C.F. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mn. 29 sub 2:</b> categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 120 mq (totale escluse aree est. 20 mq), rendita euro 469,98 – VIA CAGNANO Piano T</li> <li>• <b>mn. 29 sub 3:</b> categoria A/3, classe 8, consistenza 8 vani, Sup. Cat. Tot. 161 mq (totale escluse aree est. 156 mq), rendita euro 578,43 – VIA CAGNANO Piano T-1</li> <li>• <b>mn. 29 sub 4:</b> categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, Sup. Cat. Tot. 20 mq, rendita euro 19,63 – VIA CAGNANO Piano T</li> </ul>	
	Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc (sub 5) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto superficie ragguagliata mq. 264	cfr pag. 9
<b>Metri quadri</b>		cfr pag. 11
<b>Stato</b>	sufficiente	cfr pag. 33
<b>Situazione urbanistico/edilizia</b>	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 23
<b>Valore di mercato, OMI</b>	<b>€ 268.000,00</b> (duecento sessantottomila/00)	cfr pag. 25
<b>Date/valori comparabili reperiti</b>	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 25
<b>Valori medi aggiudicazioni precedenti</b>	Determinazione del rapporto Valore di Stima – Prezzo di aggiudicazione e Intervallo Aggiudicazione - Trasferimento delle Aste nelle Esecuzioni Immobiliari biennio 2015-2016: n. ** esper.ti d'asta – prezzo aggiudicazione MEDIO del ** % valore stima; i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di 'procedure.vicenza@astalegale.net' e relativo schema allegato trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 4,2 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 42% del valore di stima	cfr pag. 33
<b>Valore di vendita forzata proposto</b>	<b>€ 220.000,00</b> (duecentoventimila/00)	cfr pag. 33

Esperto stimatore: Geom. Simone Bernardi | ES IMM 225/2022

<b>Valore mutuo</b>	Importo capitale: € 84.751,98+59.236,37	cf. pag.	29
	Importo ipoteca: € 169.503+118.652		
<b>Vendibilità/appetibilità</b>	Scarsa/appena sufficiente	cf. pag.	26
<b>Possibili interessati</b>	Confinanti, nuovi interessati	cf. pag.	26
<b>Iniziative di vendita</b>	siti telematici: <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> , <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> , <a href="http://www.aste.com">www.aste.com</a> , Portale Vendite Pubbliche (PVP) <a href="http://www.pvp.giustizia.it">www.pvp.giustizia.it</a> , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cf. pag.	27
<b>Occupazione</b>	Occupato dai debitori	cf. pag.	33
<b>Titolo di occupazione</b>	proprietà	cf. pag.	33
<b>Problemi particolari – informazioni utili – criticità</b>	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cfr. punto 1.1 e 1.2 nota bene sui diritti e beni, 1.4 sulla descrizione e 1.5 sulla necessità di interventi urgenti</li> <li>• Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)</li> </ul>	cf. pag.	33
<b>Allegati</b>	Vedi elenco	cf. pag.	34



## 0 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

### VERIFICA PRELIMINARE

Dal controllo preliminare è emerso che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Il documento di verifica della completezza della documentazione inoltrato telematicamente (cui si rimanda) ha evidenziato/riscontrato all'esito dei controlli operati "**COMPLETA**": "[...]"

- *da verificare lo stato civile degli esecutati al momento dell'acquisto, presso i competenti uffici, nel corso delle operazioni peritali;*
  - *salvo errori, non risulta depositato l'avviso ex art. 498 c.p.c.;*
  - *dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta trascritto un primo sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato in data 13/01/2017, successivamente revocato; risulta ulteriore trascrizione di sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato in data 08/03/2017. Da verificare, nel corso delle operazioni peritali, in particolare per quanto riguarda la natura dei reati;*
  - *da verificare la natura dei beni pignorati, in particolare del sub 5 (CO – Corte o Resede).*
  -
- [...]"





# 1 QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ BENE/ E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiti risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 4 e segg.](#)):

## 1.1 DIRITTO

### a. SOGGETTI A FAVORE

(1) Unità negoziale 1

- 
- 

## 1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

### b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

(1) Unità negoziale 1

Comune di **POJANA MAGGIORE (VI)** (cod. cat. G776) – **foglio 9° – C.F.**

- **mn. 29 sub 2:** categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 120 mq (totale escluse aree est. 20 mq), rendita euro 469,98 – VIA CAGNANO Piano T
- **mn. 29 sub 3:** categoria A/3, classe 8, consistenza 8 vani, Sup. Cat. Tot. 161 mq (totale escluse aree est. 156 mq), rendita euro 578,43 – VIA CAGNANO Piano T-1
- **mn. 29 sub 4:** categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, Sup. Cat. Tot. 20 mq, rendita euro 19,63 – VIA CAGNANO Piano T

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc (sub 5) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.

## 1.3 UBICAZIONE

I beni staggiti sono siti in Via Cagnano civ. 33 del Comune di Pojana Maggiore (VI), a circa tre/quattro chilometri dal centro cittadino.

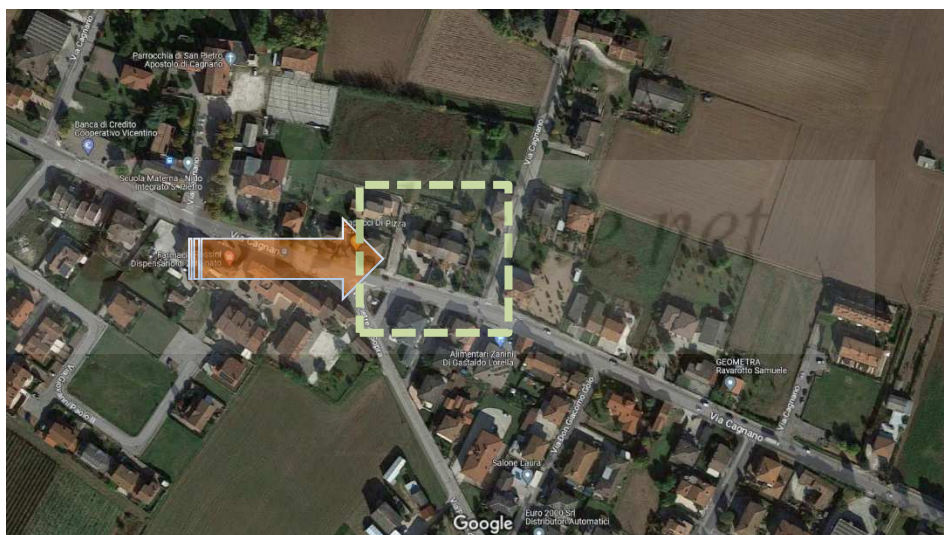


**IMG 1.**

Estratto di Mappa  
individuazione beni



**IMG 2.** ORTOFOTO/GEOSIT  
individuazione beni



**IMG 3.** GOOGLE MAPS  
individuazione beni

## 1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di complesso abitativo a due unità sovrapposte (sup. ragg./conv. tot. mq. 182 – u.i. 1 - e mq. 82 – u.i. 2), oltre ad accessori e corte scoperta comune; così composte:

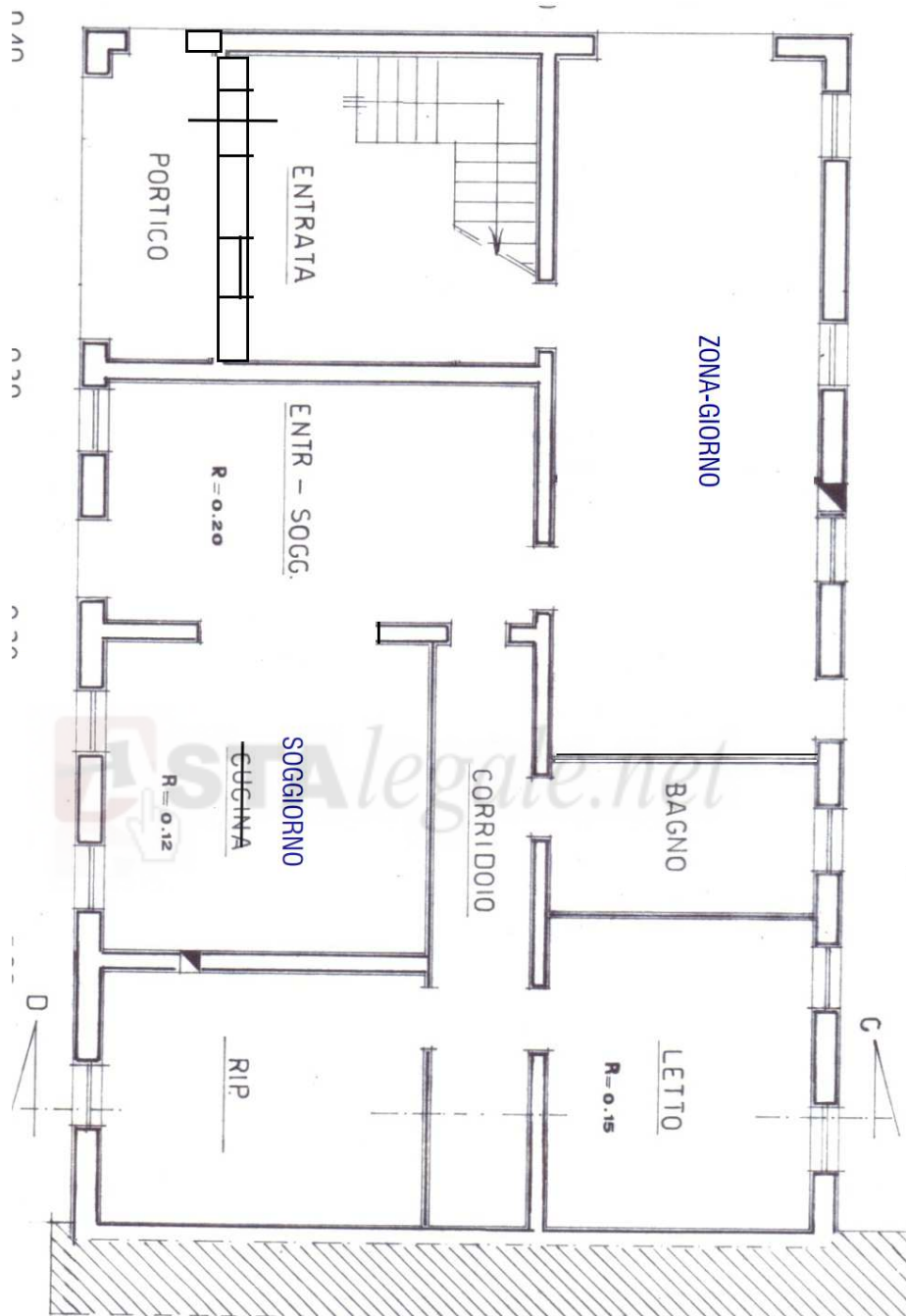
u.i. 1: al piano terra con ingresso, soggiorno, zona giorno, bagno, due camere, corridoio

u.i. 2: al piano terra con portico, ingresso, al piano primo (ancora da completare) cottura, pranzo, soggiorno, corridoio, wc-lav., bagno, due camere da letto, terrazzo.

Il fabbricato è realizzato in muratura intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro camera e profilo in legno e l'oscuramento è dato da battenti in legno. Per quanto alle finiture interne della singola unità (piano terra), si precisa che la pavimentazione dell'appartamento e servizio igienico in piastrelle di ceramica; serramenti interni in legno tamburato; impianto idrotermosanitario con elementi radianti e generatore di calore autonomo; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).



SCHEMI GRAFICI

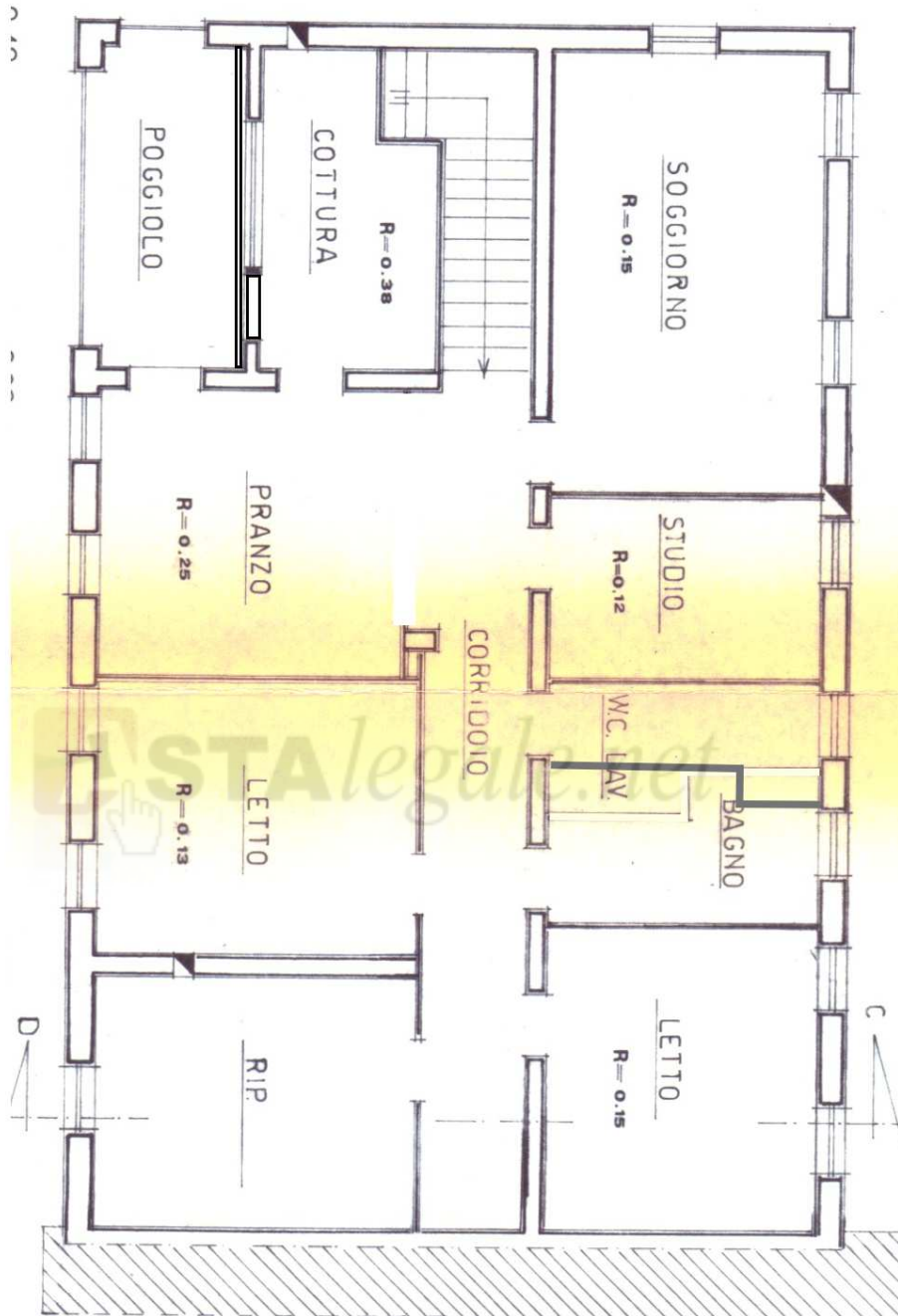


IMG 4.

STRALCIO GRAFICO [PIANTA P. TERRA]  
Stato dei luoghi – ABITAZIONI e AUTORIMESSA: mn. 29/2-3-4



SCHEMI GRAFICI

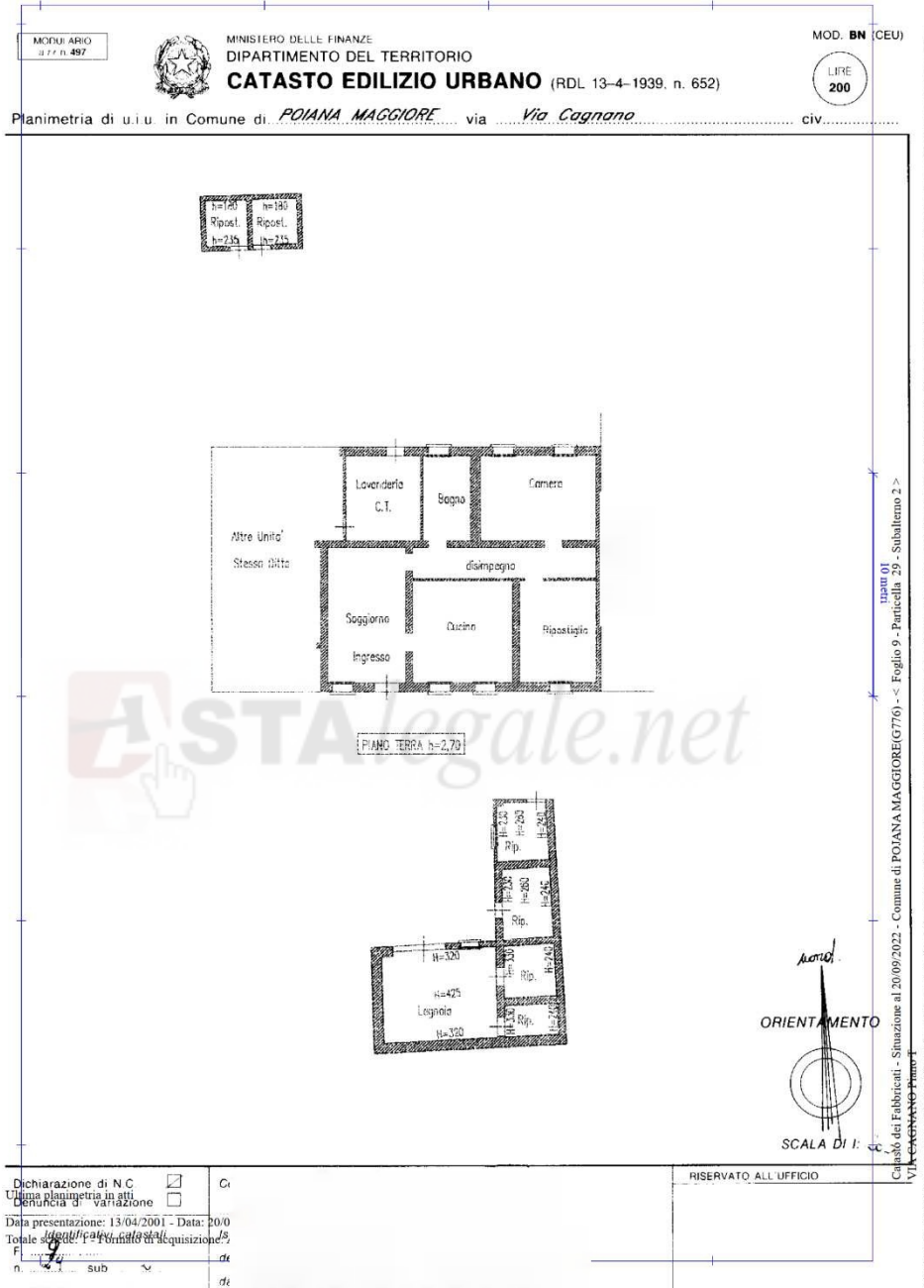


IMG 5.

STRALCIO GRAFICO [PIANTA P. PRIMO]  
Stato dei luoghi – ABITAZIONI e AUTORIMESSA: mn. 29/2-3-4

# PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 13/04/2001 - Data: 20/09/2022 - n. T199963 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



**IMG 6.** PLANIMETRIA CATASTALE  
ABITAZIONE: mn. 29/2

# PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 13/04/2001 - Data: 20/09/2022 - n. T199964 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

MODULO A/10  
7. Catasto 214



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, N. 652)  
*POIANA MAGGIORE* via *Via Cagnano*

M/30 BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ..... via ..... CIV .....



Altra Unità' Stesso Ditta

PIANO TERRA h=2,70

PIANO PRIMO h=2,70

Altra Unità' Altra Ditta

word.

ORIENTAMENTO

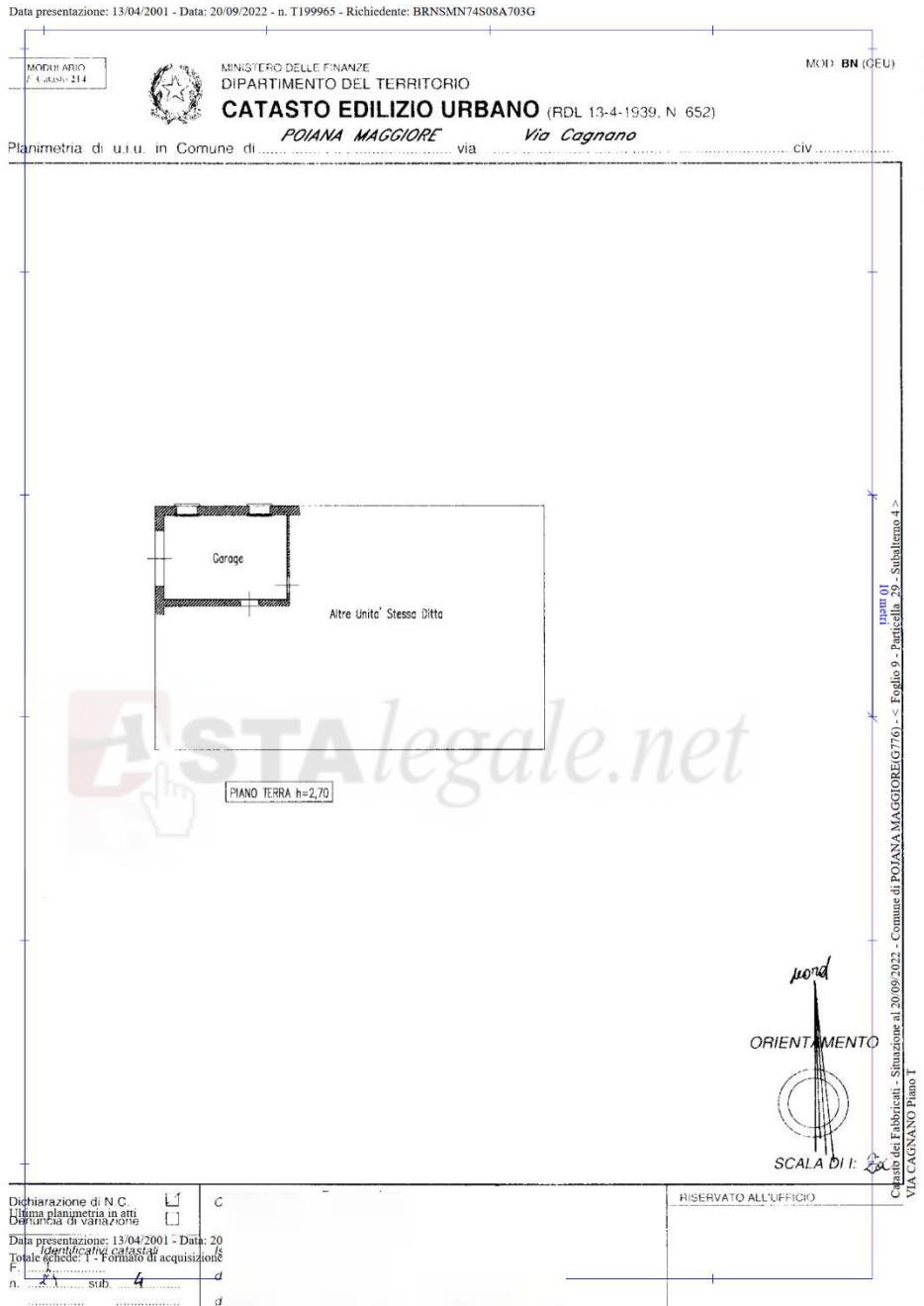
SCALA DI 1:...

Denuncia di variazione  
 Data presentazione: 13/04/2001 - Data: 20/09/2022  
 Totale acquirenti: ..... Formato di acquisizione: .....  
 F. ....  
 n. .... sub. .... deli .....

Cambiamento del Fabbricato - Situazione al 20/09/2022 - Comune di POIANA MAGGIORE (GT716) - < Foglio 9 - Particella 29 - Subalterno 3 >  
 VIA CAGNANO Piano T-1

**IMG 7.** PLANIMETRIA CATASTALE  
ABITAZIONE: mn. 29/3

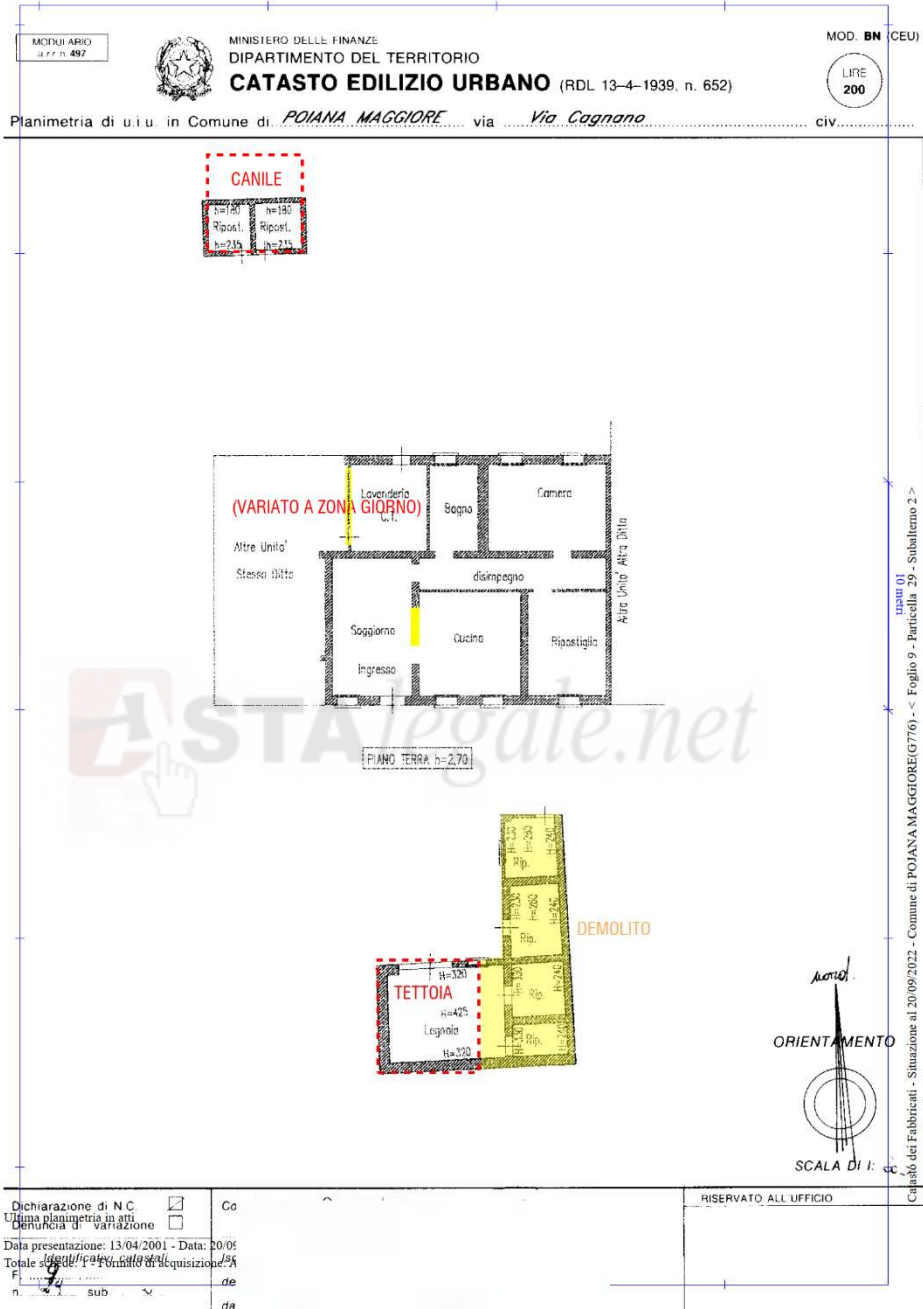
# PLANIMETRIA CATASTALE



**IMG 8.** PLANIMETRIA CATASTALE  
ABITAZIONE: mn. 29/4

# PLANIMETRIA CATASTALE / sovrapposizione

Data presentazione: 13/04/2001 - Data: 20/09/2022 - n. T199963 - Richiedente: BRNSMN74508A703G

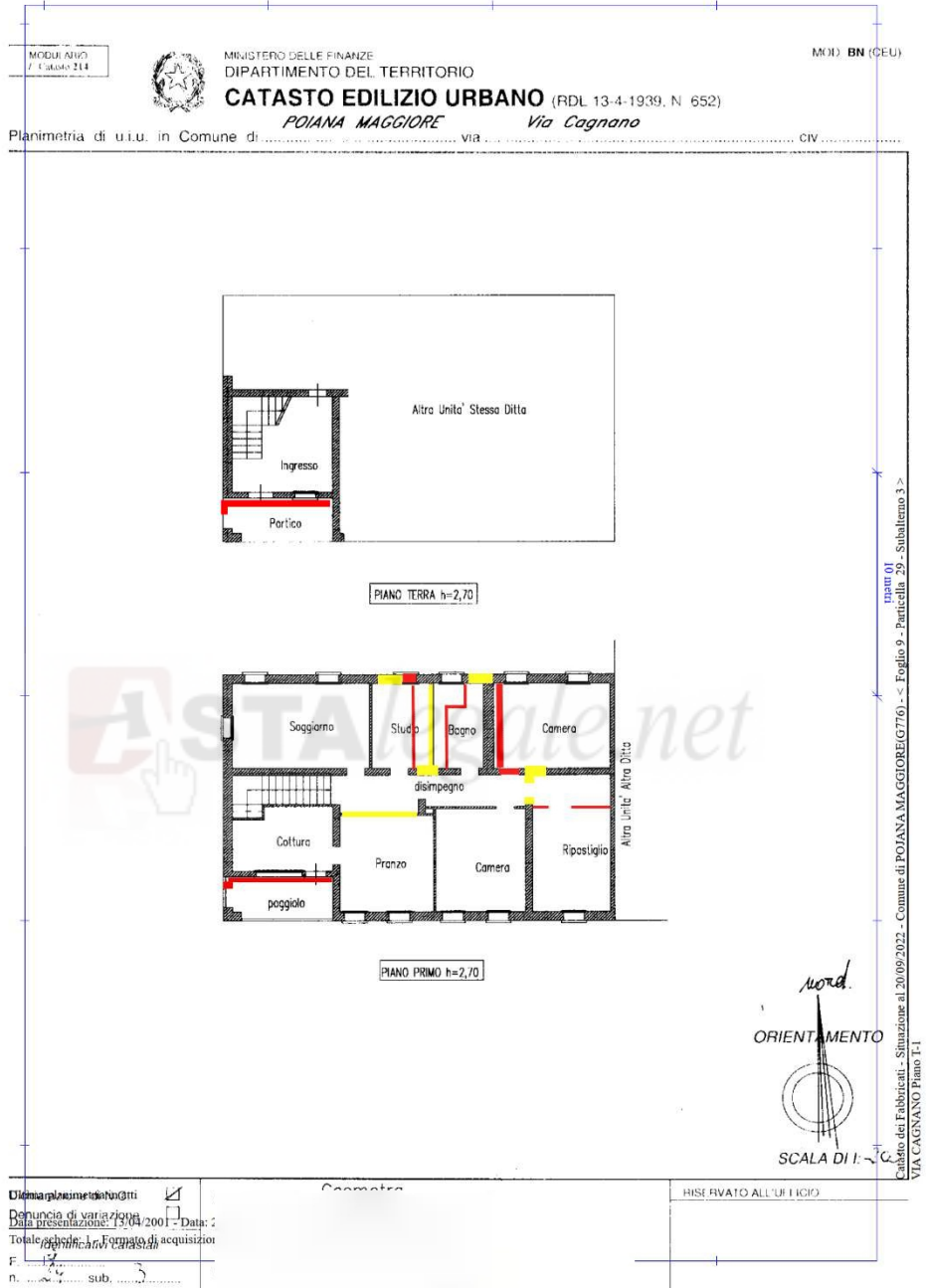


**IMG 9.** PLANIMETRIA CATASTALE  
ABITAZIONE: mn. 29/2



# PLANIMETRIA CATASTALE / sovrapposizione

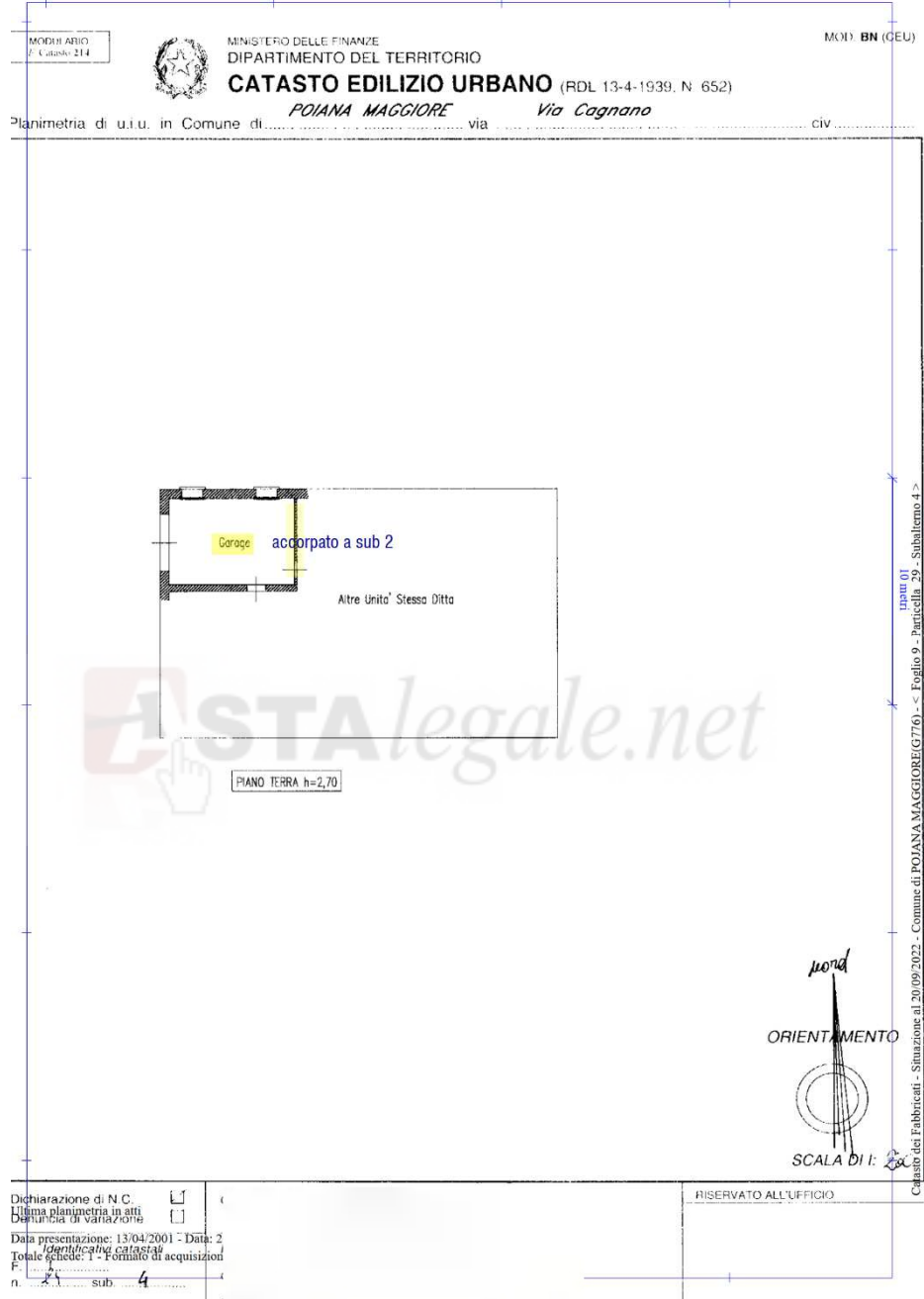
Data presentazione: 13/04/2001 - Data: 20/09/2022 - n. T199964 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



**IMG 10.** PLANIMETRIA CATASTALE  
ABITAZIONE: mn. 29/3

# PLANIMETRIA CATASTALE / sovrapposizione

Data presentazione: 13/04/2001 - Data: 20/09/2022 - n. T199965 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



**IMG 11.** PLANIMETRIA CATASTALE  
ABITAZIONE: mn. 29/4

Esperto estimatore: Geom Simone Bernardi | ES IMM 225/2022

## RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1: **VISTA ESTERNA**



Foto 2: **VISTA ESTERNA**



Foto 3: **VISTA ESTERNA**



Foto 4: **VISTA ESTERNA**



Foto 5: **VISTA INTERNA**



Foto 6: **VISTA INTERNA**

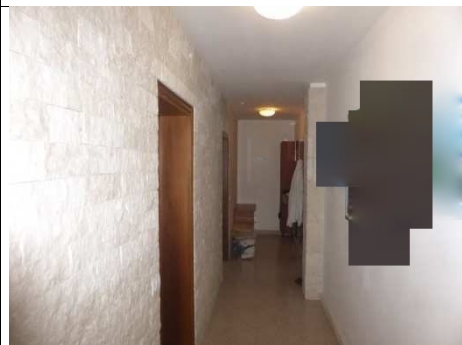


Foto 7: **VISTA INTERNA**



Foto 8: **VISTA INTERNA**



Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

### 1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio non necessita di particolari interventi urgenti e in generale normale stato manutentivo (si precisa che l'unità al piano primo si trova ancora da completare).

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

### 1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

In corso di registrazione presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#)).

## 2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Cfr. precedente punto 1.2.

## 2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 29 sub 2**

09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

17.04.2002: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002 Pratica n. 116823 in atti dal 17/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3145.1/2002)

13.04.2001: COSTITUZIONE del 13/04/2001 Pratica n. 127745 in atti dal 13/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1522.1/2001)

- **m.n. 29 sub 3**

09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

17.04.2002: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002 Pratica n. 116823 in atti dal 17/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3145.1/2002)

13.04.2001: COSTITUZIONE del 13/04/2001 Pratica n. 127745 in atti dal 13/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1522.1/2001)

- **m.n. 29 sub 4**

09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

17.04.2002: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2002 Pratica n. 116823 in atti dal 17/04/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3145.1/2002)

13.04.2001: COSTITUZIONE del 13/04/2001 Pratica n. 127745 in atti dal 13/04/2001 COSTITUZIONE (n. 1522.1/2001)

## 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 (in particolare i punti **1.1 e 1.2**) e nella check list, oltre a quanto sulla situazione catastale ed urbanistica di cui ai successivi punti.

## 2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente (C.T. e C.F.) visto quanto lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede del sopralluogo (modifiche interne e prospettiche, variazione d'uso u.i., parziale demolizione accessori sub 2, ...), fermo quanto al successivo capitolo 3 (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

**2.4** Costi regolarizzazione catastale = € **4.000,00**

## 2.5 CONFINI

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

Comune di **POJANA MAGGIORE (VI)** (cod. cat. G776) – **foglio 9° – C.F. – m.n. 29**

a nord: mn. 279;

ad est: mn. 569-30-517-367;

a sud: strada pubblica – Va Cagnano  
a ovest: mn. 1013.





### 3.1 TITOLI URBANISTICI <sup>2</sup>

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, in data 08.10.2022 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con comunicazione 21.10.2022 (cfr. [Allegato 8](#)) e come indicato nella provenienza (cfr. [Allegato 8](#)) "... dichiarano, ai sensi del citato D.P.R. 445/2000, che le opere relative ai fabbricati in contratto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967. Dichiarano, inoltre, che detti immobili sono stati oggetto di opere di ristrutturazione e sopraelevazione, eseguite in forza di concessione edilizia in data 22 maggio 1986 n. 59, prot. n. 3087 e di successiva concessione edilizia in variante in data 4 settembre 1986 n. 97, prot. n. 3871, entrambe rilasciate dal Comune di Poiana Maggiore (certificato di agibilità in data 22 ottobre 2012 n. 39/2012 prot. n. 6697) ..."

- concessione edilizia in data 22 maggio 1986 n. 59, prot. n. 3087
- concessione edilizia in variante in data 4 settembre 1986 n. 97, prot. n. 3871
- certificato di agibilità in data 22 ottobre 2012 n. 39/2012 prot. n. 6697

Si richiamano i relativi allegati (cfr. [Allegato 8](#)).

### 3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

certificato di agibilità in data 22 ottobre 2012 n. 39/2012 prot. n. 6697, si richiama il relativo allegato (cfr. [Allegato 8](#)).

### 3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità (modifiche interne e prospettiche, variazione d'uso u.i., parziale demolizione accessori sub 2, modifica accessorio a nord e sud, ...) rispetto alla documentazione amministrativa in atti, ovvero che rendano necessaria sanabilità ai sensi DPR 380/01; il tutto come già indicato al precedente punto 2.4..

### 3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato risultano modesti oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo (oltre a nuovo permesso per completamento lavori al piano primo), oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria.

**3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = 6.000,00**

<sup>2</sup> Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

#### 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 forzosa 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.

<>

Sono state, altresì, consultate altre fonti di informazione: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, acquisizione comparabili, ....

#### 4.2 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. Atto di compravendita del 10.03.2022 rep. n. 23.322 – Notaio Santamaria – immobili in Tezze sul Brenta – fg. 11 – mn. 2522/11-14-15
- Comparabile B. Atto di compravendita del 10.10.2022 rep. n. 458 – Notaio Pilati – immobili in Tezze sul Brenta – fg. 11 – mn. 2431/3-20
- Comparabile C. Atto di compravendita del 17.05.2022 rep. n. 16.482 – Notaio Lorettu – immobili in Tezze sul Brenta – fg. 11 – mn. 2342/22-11

#### 4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO<sup>3</sup>

I fattori monetari determinati, applicati all'algorithmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità

<b>Corpo/Lotto 1</b> abitazione (29/2-4) =	€	<b>157.000,00</b>
<b>Corpo/Lotto 2</b> abitazione (29/3) =	€	<b>111.000,00</b>
Così per un totale di		
<b>Lotto Unico (1+2)</b> =	€	<b>268.000,00</b>

(duecento sessantottomila/00).

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. [Allegato 10](#) e [11](#)).

#### 4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa

<sup>3</sup> Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una “forchetta” ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente all'attuale stato di emergenza epidemica<sup>4</sup>.

Oltre a quanto sopra, va tenuto, altresì, in considerazione del diritto pignorato.

#### 4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa/ appena sufficiente: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

#### 4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici<sup>5</sup> quali [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su “Newspaper Aste” del Tribunale di Vicenza).

<sup>4</sup> Vedi nota del II Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

**Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia**

La pandemia ha reso difficile svolgere attività di valutazione immobiliare nella maggior parte dei paesi in assenza di attività di mercato (le transazioni sono rare se non inesistenti) come postulato dalla definizione di valore di mercato. In tali circostanze molti valutatori hanno incluso nelle loro relazioni clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate. Mentre TEGoVA supporta l'inserimento di tali clausole, è anche consapevole che in alcuni paesi la legge e gli standard potrebbero non consentirle. Pertanto, i valutatori dovrebbero prima di tutto assicurarsi che i loro rapporti siano conformi alle leggi locali. TEGoVA informa inoltre che laddove agli stimatori viene richiesto di arrivare a un valore di mercato di un immobile a fini non regolamentari nelle prossime settimane:

1. Dovrebbero prima identificare l'ultima data (data pre-crisi) quando a loro parere un valore di mercato della proprietà in oggetto avrebbe potuto essere determinato sulla base delle prove di mercato disponibili e offrire un parere sul valore della proprietà in oggetto in quella pre data di crisi. Ciò imposterà un valore di riferimento rispetto al quale il cliente può utilmente misurare il valore di mercato riportato alla data di valutazione corrente pertinente.
2. Nel riportare un valore a una data di valutazione corrente, i valutatori dovrebbero fare chiaro riferimento alle prove comparabili su cui si basano e indicare in quale misura sono state apportate rettifiche a tali prove a causa della crisi. Se sono state apportate rettifiche, il valutatore dovrebbe giustificarle sulla base di prove reali di mercato o del giudizio motivato del valutatore. I valutatori sono informati che per la durata di un periodo di incertezza di mercato in un particolare mercato locale non dovrebbero sentirsi obbligati ad apportare modifiche (al ribasso o al rialzo) alle prove del mercato pre-crisi, a condizione che ciò sia chiarito nella relazione di valutazione. In tal caso, i valori pre-crisi e quelli attuali segnalati saranno gli stessi soggetti a eventuali modifiche sostanziali che incidono sulla proprietà del soggetto tra le due date.

Nel seguire i consigli indicati nella presente comunicazione, i valutatori devono assicurarsi che siano replicati nei Termini di impegno concordati con il cliente. I valutatori dovrebbero anche raccomandare che il valore della proprietà soggetto sia tenuto sotto controllo frequente.

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'“incertezza di valutazione” o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente.

Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

<sup>5</sup> Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)

## 5 QUESITO 5: STATO DI POSSESSO

### 5.1 DEBITORE

---

Cfr. punto 1.1

### 5.2 LOCAZIONE

---

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: occupato dai debitori.

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 13.10.2022) ha prodotto i seguenti riscontri (cfr. [Allegato 15](#)) e relativi allegati:

- [ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|213721|13-10-2022][235897951|228384588]:

*"[...] Buongiorno, a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento*

*ai contratti stipulati dai sigg.ri \*\*\* (\*\*\*) \*\*\* (\*\*\*), Le significo quanto segue: Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esegutati, così come catastalmente indicati. Resto a disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato. Distinti saluti. [...]"*

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

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

### 5.5 AFFITTO AZIENDA

---

Nulla da osservare.

### 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 gli atti di provenienza (cfr. [Allegato 2](#)) come indicato al successivo punto 6.4 e 7.1.

### 6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

---

Nulla da osservare. Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

### 6.3 SERVITU'

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, oltre alle precedenti provenienze (vd. anche allegati) con relativi richiami, in particolare "[...] 15) Viene costituita a carico del m.n. 1013 del foglio 9° del Comune di Poiana Maggiore di proprietà dei signori  
ed a favore dei mm.nn. 29 sub 2, 29 sub 4, 29 sub 3 e 29 sub 5, come sopra acquistati dai signori che accettano, una servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, per l'accesso ed il recesso dalla pubblica via agli immobili compravenduti. Il tutto meglio risultante dall'elaborato planimetrico che si allega al presente atto sotto la lettera "B" [...]"

### 6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

### 6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

---

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

### 6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

---

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4.

### 6.7 PRELAZIONE AGRARIA

---

Nulla da osservare.

### 6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

---

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4, oltre a eventuali vincoli previsti dallo strumento urbanistico.

### 6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

---

Non risultano oneri da segnalare in quanto non trattasi di contesto condominiale (due appartamenti sovrapposti con medesima proprietà).

Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

### 6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)

---

Nulla da osservare.

## QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

### 7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Il compendio immobiliare è pervenuto al/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 2](#)):

- **Atto di compravendita** in data 03.12.2012 rep. 31370/17084 in notar Mario Misomalo, trascritto a Vicenza il 11/12/2012 ai nn. 22087/16333 e 22088/16334

### 7.2 REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'atto, in provenienza i debitori *"... i quali dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni ..."*, sul punto si richiama anche il certificato anagrafico (cfr. [Allegato 16](#)).

### 7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a.

- Atto di compravendita in data 21.09.1982 rep. 51145 in notar Oscher Andriolo, trascritto a Vicenza il 12.10.1982 ai nn. 10184/8535

### 7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 06/02/2023):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data **03/12/2012** rep. **31371/17085** in Notar M. Misomalo iscritta a Vicenza il **11/12/2012** ai nn. **22089/3139** a favore di "

Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4-5 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: 15 anni  
 Importo capitale: € 84.751,98  
 Importo ipoteca: € 169.503

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data **03/12/2012** rep. **31372/17086** in Notar M. Misomalo iscritta a Vicenza il **11/12/2012** ai nn. **22090/3140** a favore di

Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4-5 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: 15 anni  
 Importo capitale: € 59.236,37  
 Importo ipoteca: € 118.652

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **27/03/2013** rep. **300** del TRIBUNALE DI TREVISO SEZ. DIST. DI MONTEBELLUNA iscritta a Vicenza il **29/04/2013** ai nn. **7997/1024** a favore di

Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4 (per la quota 1/10 di proprietà)

Durata del mutuo: \*\*\*  
 Importo capitale: €  
 Importo ipoteca: € 30.000

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **27/08/2013** rep. **2821/2013** del TRIBUNALE DI VICENZA iscritta a Vicenza il **18/09/2013** ai nn. **15892/2321** a favore

Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4 (per la quota 1/10 di proprietà)

Durata del mutuo: \*\*\*

Importo capitale: € 37.302,78

Importo ipoteca: € 60.000

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **06/11/2014** rep. **10231/2014** del TRIBUNALE DI TREVISO iscritta a Vicenza il **19/11/2014** ai nn. **17912/2691** a favore di

Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4-5 (per la quota 1/10 di proprietà)

Durata del mutuo: \*\*\*

Importo capitale: € 170.489,45

Importo ipoteca: € 50.000

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione – avviso di accertamento esecutivo** in data **29/06/2016** rep. **8641/6816** di EQUITALIA NORD S.P.A. iscritta a Vicenza il **30/06/2016** ai nn. **12240/2077** a favore di “

Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4 (per la quota 1/10 di proprietà)

Durata del mutuo: \*\*\*

Importo capitale: € 3.407.170,80

Importo ipoteca: € 6.814.341,60

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni

◁▷

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 06/02/2023), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – sequestro preventivo** in data 28/11/2016 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 3009/2013 di repertorio, trascritto a Vicenza il **13/01/2017** ai nn. **664/480** a favore di  
Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4 (per la quota 1/1 di proprietà)  
Annotazioni:  
ANNOTAZIONE presentata il 08/03/2017 Servizio di P.I. di VICENZA  
Registro particolare n. 534 Registro generale n. 4428  
Tipo di atto: 0700 - PROVVEDIMENTO DI REVOCA DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE
- **Atto esecutivo e cautelare – sequestro preventivo** in data 07/03/2017 a firma del Tribunale di Viceza al n. 873/2013 di repertorio, trascritto a Vicenza il **08/03/2017** ai nn. **4429/3164** a favore di “  
Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4 (per la quota 1/1 di proprietà)  
Annotazioni:
- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 28/04/2022 a firma dell'Ufficiali Giudiziari presso Tribunale al n. 1981 di repertorio, trascritto a Vicenza il **03/06/2022** ai nn. **12680/9118** a favore di  
Immobili colpiti: Pojana Maggiore – fg. 9 – mn. 29/2-3-4-5 (per la quota 1/1 di proprietà)

## 7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Non vi sono formalità cancellate.

## 7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene).

Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione, ....

## 7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **POJANA MAGGIORE (VI)** (cod. cat. G776) – **foglio 9° – C.F.**

- **mn. 29 sub 2:** categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 120 mq (totale escluse aree est. 20 mq), rendita euro 469,98 – VIA CAGNANO Piano T
- **mn. 29 sub 3:** categoria A/3, classe 8, consistenza 8 vani, Sup. Cat. Tot. 161 mq (totale escluse aree est. 156 mq), rendita euro 578,43 – VIA CAGNANO Piano T-1
- **mn. 29 sub 4:** categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, Sup. Cat. Tot. 20 mq, rendita euro 19,63 – VIA CAGNANO Piano T

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc (sub 5) e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.



**Tabella di Riepilogo Valori** (cfr. [Allegato 10 e 11](#)):

Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori					
Esecuzione Immobiliare n. 225/2022 RGE					
ubicato nel Comune di		POJANA MAGGIORE	in	Via	Cgnano
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA VISURA/PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)					
Comune di POJANA M.RE - fg. 9		Catasto Fabbricati (C.F.)			
Abitazione c/accessori	mn. 29 sub 2				
Abitazione c/accessori	mn. 29 sub 3				
Autotimessa	mn. 29 sub 4	(accorpata al sub 2)			
DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO					
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione					
destinazione	superficie lorda	m <sup>2</sup>	coefficiente di destinazione	coefficiente di stato/manutenzione	superficie convenzionale m <sup>2</sup>
lotto 1 (29/2-4) principale		179,53	1,00	1,00	179,53
lotto 1 (29/2-4) accessori		15,51	0,30	0,50	2,33
					-
lotto 2 (29/3) principale		209,29	0,50	0,75	78,48
lotto 2 (29/3) accessori		18,24	0,20	1,00	3,65
					-
Totale superficie lorda m <sup>2</sup> =		423	Totale superficie convenzionale m <sup>2</sup> =		263,99
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili					
lotto 1 (29/2-4)	1	valore dei comparabili	€	157.000,00	
lotto 2 (29/3)	2	valore dei comparabili	€	111.000,00	
valore di mercato complessivo allo stato dei luoghi	1-2		€	268.000,00	
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate			-€	10.000,00	
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione	1-2		€	258.000,00	
valore totale			€	258.000,00	
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I. e rispettive quote		258.000,00	€	258.000,00	
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria			-€	38.700,00	15%
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA			€	219.300,00	
TOTALE (arrotondato)			€	220.000,00	



**8.1 GIUDIZIO**

Divisibile ma opportuno in termini di convenienza e/o opportunità.

**8.2 SEPARAZIONE QUOTA**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

**8.3 DIVISIONE TOTALE**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

**8.4 VALORE QUOTA**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

Valore della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	150.000,00
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	130.000,00

**<sup>6</sup> Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione**

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha stabilito che la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

**I principi generali per la formazione delle quote in sede di divisione**

In sede di divisione la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi che si seguono per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni assegnati in divisione (ad ogni singolo contitolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare
- ogni porzione deve comprendere una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri contitolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è quello desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun contitolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti.

Il principio generale (previsto dal legislatore) che ipotizza una divisione (frazionamento) per ogni singolo bene compreso nella comunione si può scontrare con la realtà concreta nella quale non tutti i beni sono frazionabili (o divisibili) ecco che occorre prevedere delle eccezioni (testuali) o riconoscere un margine di discrezionalità al soggetto che procede alla formazione delle quote e delle porzioni.

**Il bene è comodamente divisibile quando:**

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

Il contenuto del principio di comoda divisibilità può essere anche desunto indicando dei parametri negativi, sussiste non comoda divisibilità di un immobile quando,

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
- oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
- oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,
- oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.

(Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)



### 9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.1 e 1.2 **nota bene sui diritti e beni**, 1.4 sulla **descrizione** e 1.5 sulla **necessità di interventi urgenti**
- Cfr. punto 2.4 (**situazione catastale**) e 3.1-3.3 (**situazione amministrativa, ...**)

### 9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 34 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

⇒ STATO:	<b>parte sufficiente e parte da completare</b>
⇒ VENDIBILITÀ:	<b>scarsa/appena sufficiente</b>
⇒ BENE:	<b>due appartamenti e accessori con corte esclusiva</b>
⇒ OCCUPAZIONE:	<b>occupato dai debitori</b>
⇒ VALORE DI STIMA:	<b>€ 268.000,00</b>
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	<b>€ 220.000,00</b> (Valore vendita giudiziaria)



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

- i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di **'procedure.vicenza@astalegale.net'** e relativo schema allegato trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 4,2 (medio) esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 42% del valore di stima.**

L'ESPERTO                      STIMATORE  
**GEOM. SIMONE BERNARDI**  
 (SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI  
 ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)

# ALLEGATI

## ELENCO ALLEGATI

---

### ATTI:

[Allegato 1.](#) Comunicazione inizio operazioni peritali

### DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

[Allegato 2.](#) Atto/i di provenienza

[Allegato 3.](#) Elenco delle formalità aggiornato e note

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

[Allegato 4.](#) Estratto di mappa

[Allegato 5.](#) Ortofoto/Geosit

[Allegato 6.](#) Visure catastali

[Allegato 7.](#) Planimetria catastale

### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

[Allegato 8.](#) Documentazione amministrativa

### RILIEVO FOTOGRAFICO:

[Allegato 9.](#) Documentazione fotografica

### ALTRI DOCUMENTI:

[Allegato 10.](#) Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

[Allegato 11.](#) Tabella di stima MCA (Comparabili)

[Allegato 12.](#) Schema descrizione immobile

[Allegato 13.](#) Scheda sintetica e indice

[Allegato 14.](#) APE (attestato prestazione energetica)

[Allegato 15.](#) Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

[Allegato 16.](#) Certificati anagrafici

[Allegato 17.](#) Schema grafico dei luoghi

[Allegato 18.](#) Sovrapposizione con Planimetria catastale