

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 630/2021 R.G.E.

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VI)
SOCIETÀ COOPERATIVA**

contro

XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX

Giudice Dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



LOTTO UNICO

**Comune di POJANA MAGGIORE (VI)
Via Dante Alighieri n. 5**

*Tecnico incaricato: Arch. Michela Temolo
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 859
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 925
con studio a Vicenza, viale Torino n. 26
telefono/fax: 0444525215 - cell.: 3485926448
e-mail: mik.temolo@gmail.com
PEC: michela.temolo@archiworldpec.it*

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura: Esecuzione immobiliare n. **630/2021** R.G.E. promossa da Banca di Credito Cooperativo Vicentino - Pojana Maggiore (Vicenza) Società Cooperativa, contro XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX.

Giudice: dott. Luca Prendini.

Esperto: arch. Michela Temolo.

Diritto pignorato (pag. 5): **nuda proprietà per 1/1 + usufrutto per 1/1 p.lla 443 sub 11, nuda proprietà per 1/1 + usufrutto per 1/1 p.lla 443 sub 9, nuda proprietà per 1/1 + usufrutto per 1/1 p.lla 443 sub 10, 2/3 nuda proprietà + usufrutto per 1/1 p.lla 443 sub 5, usufrutto per 1/1 della p.lla 443 sub 13.**

Tipologia bene (pag. 8): residenziale (casa d'abitazione con un appartamento tricamere al piano primo, un ripostiglio, due garages e un appartamento non funzionalmente autonomo al piano terra, garage esterno e area scoperta di pertinenza).

Ubicazione (pag. 6): POJANA MAGGIORE (VI), Via Dante Alighieri n. 5.

Dati Catastali attuali (pag. 20): **Comune di POJANA MAGGIORE - Catasto Fabbricati - Foglio 18:**

- **p.lla n. 443 sub 5** Cat. C/6
- **p.lla n. 443 sub 11** Cat. A/7
- **p.lla n. 443 sub 13** Cat. C/6
- **p.lla n. 443 sub 9** Cat. C/6
- **p.lla n. 443 sub 10** Cat. A/3

Differenze rispetto al pignoramento: no. (pag. 5)

Consistenza (pag. 20): sup. commerciale totale comprese parti comuni **m² 286,00.**

Stato (pag. 11 e ss.): complessivamente scarso, con la precisazione che i sub 9 e sub 13 risultano al grezzo, mentre il garage esterno sub 5 è in rovina e inutilizzabile.

Situazione urbanistico-edilizia: (pag. 24, 27) difformità urbanistico-edilizia e catastale regolarizzabile con un costo di circa **€ 2.800,00** dedotto dal valore a base d'asta.

Valore di mercato, OMV (pag. 39): **€ 136.000,00.**

Date/valori comparabili reperiti: (pag. 34) A): 21.01.2020 (€ 95.300,00), B): 11.10.2021 (€ 203.000,00), C): 30.07.2021 (€ 180.000,00).

Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 40) € 230,00/m² dopo mediamente 4,4 tentativi d'asta.

Valore di vendita forzata (pag.40): **€ 113.000,00.**

Comoda divisibilità (pag. 42): no.

Valore mutuo (pag. 30): Capitale € 75.000,00, Ipoteca € 150.000,00.

Vendibilità/appetibilità (pag. 41): scarsa.

Iniziative di vendita (pag. 41): annunci immobiliari su siti internet, agenzie immobiliari locali, cartello in facciata.

Occupazione (pag. 29): occupato dai signori XXX XXX e XXX XXX eseguiti.

Titolo di occupazione (pag. 29): diritto di nuda proprietà e diritto di usufrutto.

Opponibilità (art. 2923 c.c.) (pag. 29): no.

Oneri (pag. 30): le unità non sono parte di un condominio.

Problemi particolari - informazioni utili: il pignoramento colpisce il diritto di intera e piena proprietà dell'intero fabbricato ad eccezione dell'unità sub 13 (è stato pignorato solo l'usufrutto) e dell'unità sub 5 (è stato pignorato l'usufrutto e i 2/3 della nuda proprietà).

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 8
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 20
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 24
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 25
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 29
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 30
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 30
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 32
Cap. 11	Lotti	pag. 41
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 42

ELENCO ALLEGATI:

1. Certificato di residenza storico, Certificato di stato civile / estratto atto di matrimonio degli eseguiti
2. Elaborati: piante stato attuale
3. Estratto di mappa
4. Schede planimetriche catastali
5. Elaborato planimetrico con elenco subalterni
6. Visure catastali aggiornate
7. Ispezioni ipotecarie aggiornate: elenco note su soggetto
8. Note di iscrizione e trascrizione
9. Atto di provenienza ante ventennio: compravendita n.15823 rep. del 02.01.1969
10. Verifica AdE esistenza contratti di affitto
11. Titoli edilizi e abitabilità
12. Libretti di impianto
13. Attestati di Prestazione Energetica
14. Schede M.C.A.
15. Analisi dati aggiudicazioni
16. Documentazione fotografica

CAP. 1**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In data 03.03.2022 la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di esperto estimatore nella Esecuzione immobiliare n. 630/2021 R.G.E., impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 05.07.2022 alle ore 9:00.

In data 22.03.2022 veniva inviata lettera raccomandata ai comproprietari eseguiti e non eseguiti per comunicare la data del sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali.

Il sopralluogo agli immobili aveva luogo in data **20.04.2022** assieme al custode giudiziario IVG e alla presenza della debitrice eseguita, sig.ra XXX XXX.

In data **10.05.2022** veniva depositata tramite PTC la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG Vicenza.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- planimetrie catastali, elaborato planimetrico, visure catastali storiche ed estratto di mappa acquisiti tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate il **04.03.2022** e successivi;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 03.03.2022 con risposta in data **07.03.2022**;
- certificato di residenza storico, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, certificato di stato libero e certificato di stato vedovile richiesti il 18.03.2022 e ricevuti il **21.03.2022** dall'ufficio anagrafe del Comune di Pojana Maggiore;
- copia dell'atto di provenienza richiesta alla Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il **21.03.2022** e ricevuta il 13.04.2022;
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Pojana Maggiore richiesto via pec il **18.03.2022**, con risposta dalla PA tramite invio delle scansioni delle pratiche edilizie il 07.04.2022; integrazione della richiesta il **20.04.2022** con risposta il 05.05.2022;
- ispezioni ipotecarie aggiornate online tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli in data **03.05.2022**;
- aggiudicazioni immobiliari in Vicenza richieste e ricevute in data **12.05.2022** ad Astalegale.net;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata in data **13.05.2022** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Note generali: la stima viene redatta nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS).

Si precisa che non sono stati effettuati rilievi strumentali topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. In merito al rilievo metrico degli immobili, si precisa che non è stato possibile rilevare tutte le misure interne ed esterne anche a causa della presenza di beni mobili e di vegetazione incolta all'esterno.

Trattandosi di pignoramento immobiliare, nella valutazione e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi, gli apparecchi di illuminazione e i beni mobili in generale. La valutazione viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, ed eventuali piccole differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto:

Il pignoramento colpisce il diritto di:

- **nuda proprietà per la quota di 1/1 di XXX XXX** nato a Noventa Vicentina (VI) il ---- c.f. ----, relativo a: Comune di Pojana Maggiore (VI) Catasto Fabbricati Foglio 18 particella **443 sub 11**;
- **nuda proprietà per la quota di 1/1 di XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, relativo a: Comune di Pojana Maggiore (VI) Catasto Fabbricati Foglio 18 particella **443 sub 9 e sub 10**;
- **nuda proprietà per la quota di 1/3 ciascuno di XXX XXX** sopra citato e **XXX XXX** sopra citato, relativo a: Comune di Pojana Maggiore (VI) Catasto Fabbricati Foglio 18 particella **443 sub 5**;
- **usufrutto per la quota di 1/1 di XXX XXX** nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, relativo a: Comune di Pojana Maggiore (VI) Catasto Fabbricati Foglio 18 particella **443 sub 5, sub 9, sub 10, sub 11, sub 13**.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza di successione di XXX XXX nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ---- e deceduto il 22.07.2009 disponendo delle sue sostanze con testamento olografo, pubblicato con atto del 30.06.2010 n. 14625 rep. notaio Pietro Signorile in Noventa Vic.na, registrato a Vicenza2 il 6.07.2010 al n. 4710 serie 1T; la relativa dichiarazione di successione è stata registrata a Vicenza2 al n. 695 Vol. 9990. trascritta a Vicenza il 19.10.2010 ai nn. 21572 R.G. / 13811 R.P..

Riferito a: POJANA MAGGIORE C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 5, sub 9, sub 10, sub 11, sub 13.

SEZIONE D: DEVOLUZIONE PER TESTAMENTO: USUFRUTTO AL CONIUGE E NUDA PROPRIETÀ AI TRE FIGLI COME SOPRA MEGLIO SPECIFICATO.

Beni e ubicazione:

Dati catastali indicati nel pignoramento:

“Unità Negoziale n. 1

a carico di XXX XXX per il diritto di usufrutto (1/1) e a carico di XXX XXX, XXX XXX per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di nuda proprietà:

Comune di Pojana Maggiore (VI), Catasto Urbano:

Fg. 18, map. 443, sub 5, cat. C/6, 28 mq, Via Dante Alighieri, piano T.

Unità Negoziale n. 2

a carico di XXX XXX per il diritto di usufrutto (1/1) e a carico di XXX XXX per la nuda proprietà (1/1):

Comune di Pojana Maggiore (VI), Catasto Urbano:

Fg. 18, map. 443, sub 11, cat. A/7, 7 vani, Via Dante Alighieri n. 5, piano T-1.

Unità Negoziale n. 3

a carico di XXX XXX per il diritto di usufrutto (1/1):

Comune di Pojana Maggiore (VI), Catasto Urbano:

Fg. 18, map. 443, sub 13, cat. C/6, 65 mq, Via Dante Alighieri, piano T.

Unità Negoziale n. 4

a carico di XXX XXX per il diritto di usufrutto (1/1) e a carico di XXX XXX per la nuda proprietà (1/1):

Comune di Pojana Maggiore (VI), Catasto Urbano:

Fg. 18, map. 443, sub 9, cat. C/6, 19 mq, Via Dante Alighieri, piano T;

Fg. 18, map. 443, sub 10, cat. A/3, 2 vani, Via Dante Alighieri, piano T.”

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli negli atti catastali attuali e nella nota di trascrizione del pignoramento.

I dati indicati nell'atto di acquisto dei beni da parte degli esecutati corrispondono agli atti catastali al momento dell'acquisto.

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, viene formato un **LOTTO UNICO** così costituito:

A) quota di 1/1 di nuda proprietà + 1/1 di usufrutto di un'unità residenziale al piano primo: Fg. 18 particella n. 443 sub 11 cat. A/7 (Unità negoziale n. 2);

B) quota di 1/1 di nuda proprietà + 1/1 di usufrutto di un garage e di un'unità residenziale al piano terra: Fg. 18 particella n. 443 sub 9 cat. C/6 e sub 10 cat. A/3 (Unità negoziale n. 4). N.B.: l'unità residenziale sub 10 non è un'unità abitativa funzionalmente autonoma;

C) quota di 1/1 di usufrutto di un garage, corridoio e ripostiglio al piano terra: Fg. 18 particella n. 443 sub 13 cat. C/6 (Unità negoziale n. 3);

D) quota di 1/1 di usufrutto e quota di 2/3 di nuda proprietà di un garage in corpo staccato comprendente due box auto: Fg. 18 particella n. 443 sub 5 cat. C/6 (Unità negoziale n. 1). N.B.: l'unità è in rovina e parzialmente crollata.

È compresa altresì la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e ss. del C.C. ed in particolare sui beni comuni censiti al Foglio 18 p.lla 443 sub 7 (b.c.n.c. ingresso comune ai subalterni 10 e 11) e sub 12 (b.c.n.c. corte comune a tutti i subalterni).

Ubicazione: POJANA MAGGIORE (VI) - Via Dante Alighieri n. 5.

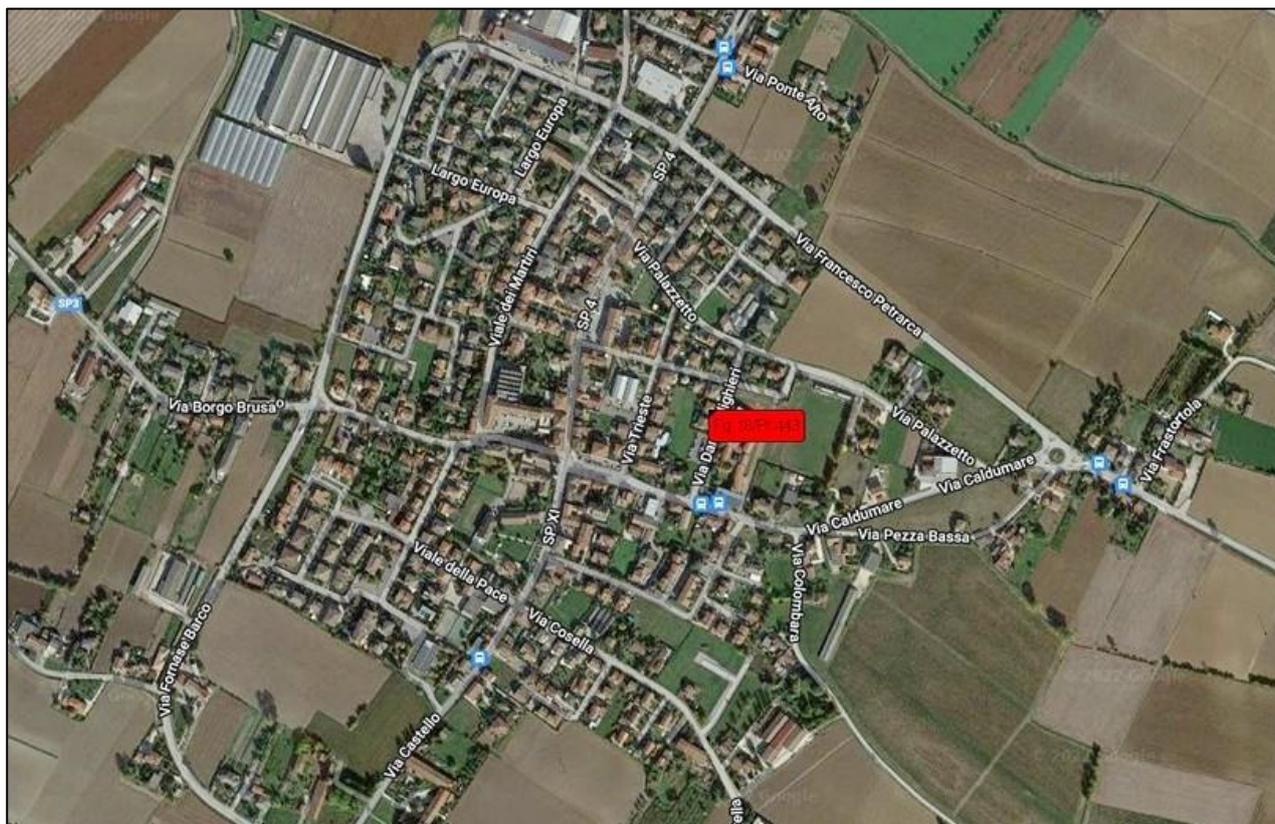


Foto aerea con individuazione dell'immobile.

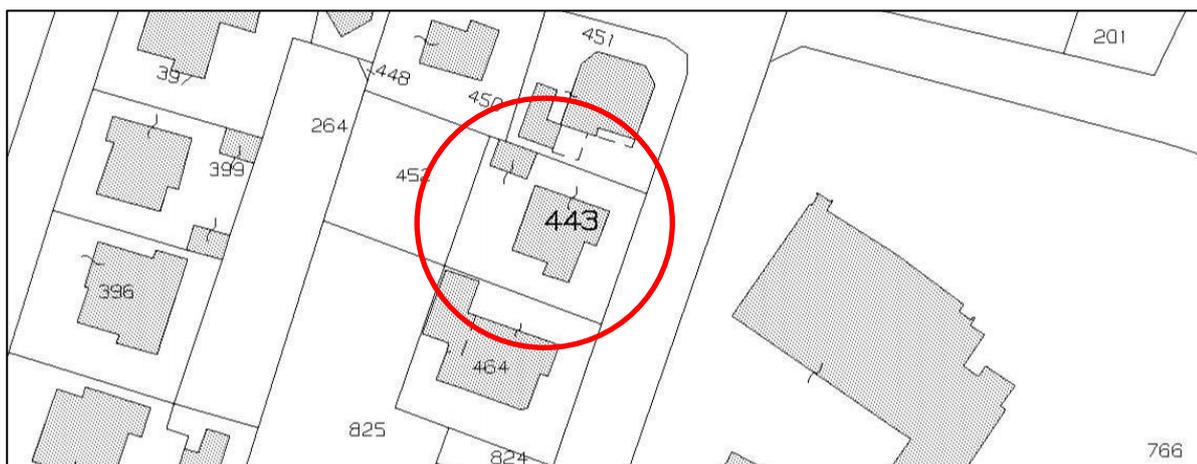
Contesto:

L'edificio si trova in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale, comoda a tutti i servizi, distante 350 m. dal Municipio e 300 m. dalla chiesa di Santa Maria Nascente. Il centro di Pojana Maggiore è raggiungibile da Noventa attraverso la S.P. Pojanese e da Cologna Veneta e Asigliano Veneto attraverso la S.P. Colognese. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico della zona è locale, con sufficiente dotazione di parcheggi.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali, zone per servizi.

Distanze dai servizi (km): scuola elementare (0,2), scuola media (0,0), campo da calcio (0,7), supermercato (0,5), negozi al dettaglio (0,2), benzinaio (0,2), farmacia (0,3), ufficio postale (0,4).

Collegamenti pubblici (km): autobus SVT (0,2), autostrada A31 casello di Agugliaro (VI) (10), stazione ferroviaria Vicenza (37).



Stralcio di mappa catastale WEGIS Pojana Maggiore Foglio 18

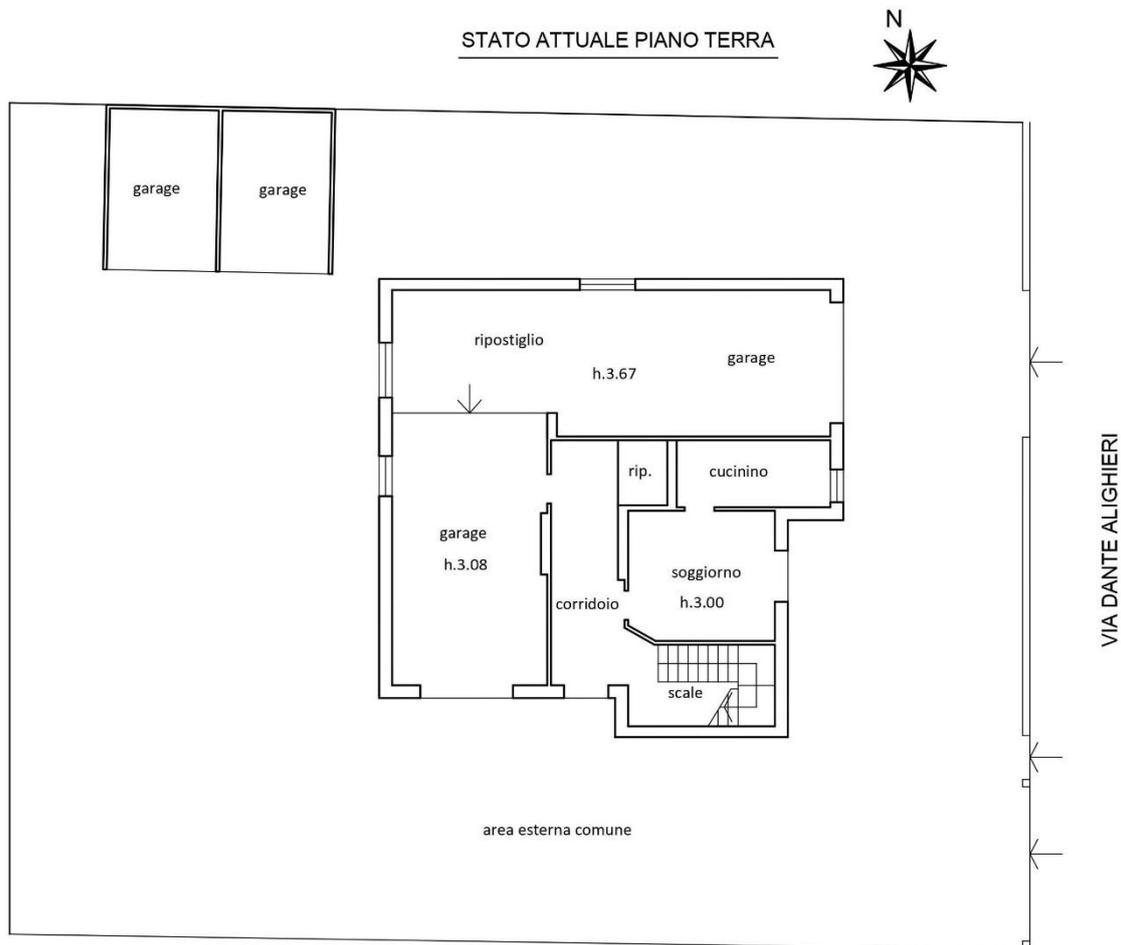


Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto aerea, elaborata con Topoprogram.

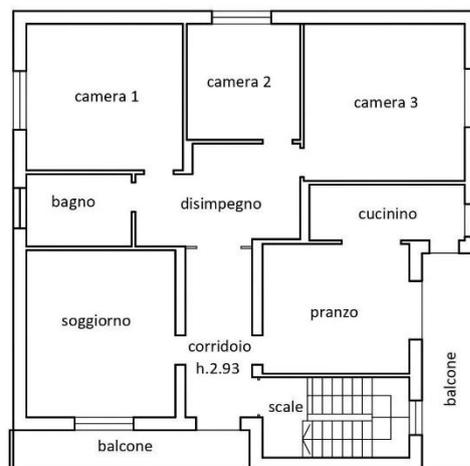
Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: la sagoma del fabbricato e del lotto corrispondono in modo sufficientemente preciso con lo stato dei luoghi.

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Trattasi di cinque unità immobiliari inserite in un fabbricato di abitazione indipendente su due livelli con area esterna esclusiva, sito in Pojana Maggiore (VI), Via Dante Alighieri n. 5. Le unità sono di seguito descritte ai punti **A), B), C), D)**.



STATO ATTUALE PIANO PRIMO



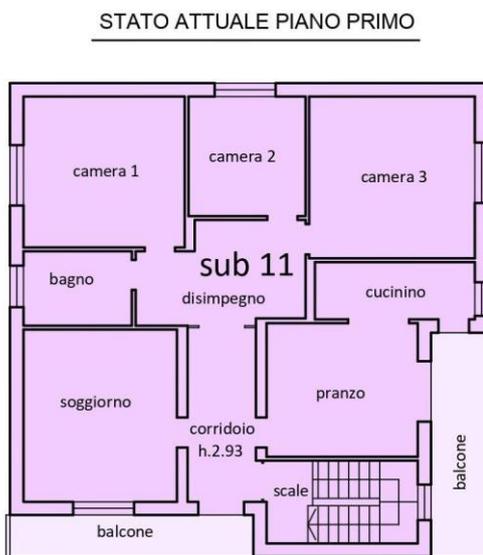
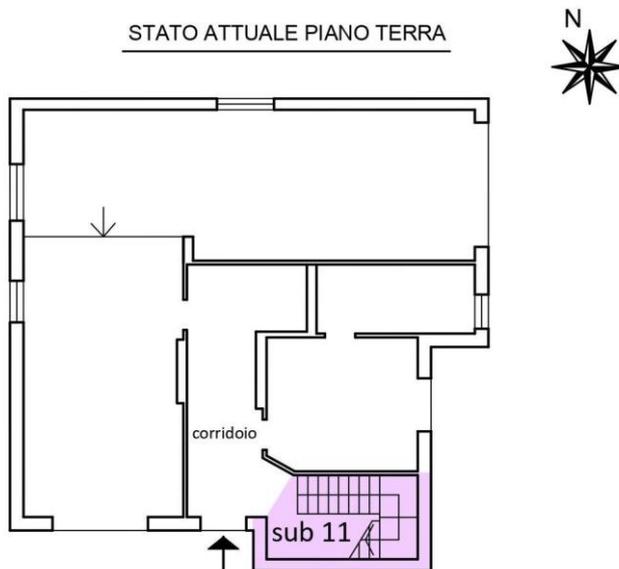
A) QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ + 1/1 DI USUFRUTTO DI UN'UNITÀ RESIDENZIALE AL PIANO PRIMO (Fig. 18 particella n. 443 sub 11 cat. A/7)

L'appartamento sub 11 è un alloggio tricamere che occupa l'intero piano primo del fabbricato, con ingresso al piano terra dal sub 7 (ingresso in comune con il sub 10).

L'appartamento è composto da:

- al piano terra: vano scala interno;
- al piano primo: corridoio con accesso al balcone, soggiorno, sala da pranzo e cucinino con accesso al secondo balcone, disimpegno, bagno, tre camere.

L'unità sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)**¹ di **m² 152,80 + m² 13,40** di balconi. Altezza interna di m. 3,00 al piano terra e m. 2,93 al piano primo.



¹ Per **superficie esterna lorda (SEL)** si intende l'area delimitata da elementi perimetrali esterni verticali, misurata su ciascun piano alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo di quelli a confine; lo spessore dei muri interni; i pilastri interni; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.); i condotti verticali dell'aria o altro tipo; la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



foto 1 - Facciata su Via Dante Alighieri



foto 2 - Retro dell'edificio



foto 3 - Lato Sud con il portoncino di ingresso



foto 4 - Vano scala



foto 5 - Sala da pranzo al P1



foto 6 - Bagno al P1



foto 7 - Disimpegno al P1



foto 8 - Camera3 al P1

Descrizione: l'unità ha affaccio su quattro lati, con esposizione a Ovest - Nord - Est nelle camere, Sud nel soggiorno, Est nella zona pranzo. Tutta l'abitazione conserva materiali e finiture risalenti all'epoca di costruzione (1969-1971 che si presentano datati e usurati.

Il vano scala, posto a destra dell'ingresso comune, ospita una scala a tre rampe in c.a. rivestita in marmo, boiserie in legno e parapetto in ferro verniciato. Raggiunto il piano primo si entra all'ampio corridoio centrale che distribuisce il soggiorno (m² 18,40 circa), la sala da pranzo (m² 14,00 circa) e il disimpegno della zona notte. La sala da pranzo comunica con il cucinino che misura circa m. 1,52 x 4,20. Sia il cucinino che la sala da pranzo hanno accesso al balcone che guarda verso il giardino e verso via Dante Alighieri. Nella zona notte troviamo un ampio disimpegno centrale, un bagno finestrato dotato di vasca, che misura circa m. 1,98 x 2,85, e tre camere da letto, con superficie di circa m² 17,00 (camera1), m² 9,70 (camera2) e m² 18,70 (camera3). Al momento del sopralluogo non è stato possibile entrare nella camera2. Una piccola botola sul soffitto del bagno consente l'ispezione del sottotetto.

Le finiture del piano primo sono costituite da pavimenti in ceramica, murature intonacate al civile con rivestimento in carta da parati, soffitti intonacati con profili e rosoni a stucco, serramenti esterni in legno con vetro singolo senza vetrocamera, doppie finestre esterne in alluminio. Il bagno, dotato di vasca e di attacco per la lavatrice, è pavimentato e rivestito in ceramica fino a m. 1,60.

Impianti: sono presenti tutti gli impianti ordinari. L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia murale a metano posta al piano terra (nell'unità sub 10) e radiatori in ghisa. L'impianto elettrico sottotraccia comprende linea elettrica, telefono, TV. È presente l'impianto d'aria condizionata. Non è stata rintracciata nessuna certificazione di conformità. Gli impianti non appaiono a norma e data l'epoca di realizzazione e le derivazioni da/verso le altre unità, tutti gli impianti sono da verificare e da rinnovare o adeguare alle normative vigenti.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento appare scarso. Sono necessarie opere di manutenzione ordinaria delle finiture e straordinaria degli impianti, oltre ad un intervento di isolamento della copertura. Si segnalano diffuse macchie di umidità e di muffa sia a parete che a soffitto. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.

Caratteristiche descrittive Corpo A:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** fondazioni continue in c.a., condizioni: non verificabili.
- Strutture:** muratura, materiale: laterizio e blocchi di calcestruzzo, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista), si evidenzia qualche crepa al piano primo.
- Solai:** materiale: latero-cemento, condizioni: appena sufficienti (per quanto rilevabile a vista), si evidenziano cavillature e annerimenti sul soffitto del solaio sottotetto.
- Copertura:** a falde inclinate, materiale: laterocemento, isolamento: non verificato (probabilmente assente), manto: tegole di laterizio, cornice: c.a., condizioni: non ispezionato, è necessaria una verifica ed è da preventivare un intervento di risanamento, isolamento e impermeabilizzazione.
- Balconi e cornici:** materiale: c.a., condizioni: scarse, degrado dei frontalini e dei sottofondi.
- Scale:** a soletta rampante, materiale: c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Portoncino comune:** anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.
- Scale:** gradini in marmo, ringhiera in ferro verniciato, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:** ante a battente in legno con vetro singolo, protezione: avvolgibili in pvc, doppie finestre in alluminio anodizzato, condizioni: scarse, si segnalano alcuni vetri rotti.
- Infissi interni:** ante a battente in legno e vetro con sopra-luce, condizioni: sufficienti.

- Balconi:* pavimento in ceramica, ringhiere in ferro verniciato, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* muratura con rivestimento plastico tipo "graffiato" sul lato esterno, davanzali e cornici in pietra, condizioni: appena sufficienti, cavillature e piccoli distacchi negli intonaci, rotture nelle lastre di pietra.
- Pareti interne:* tramezze interne in laterizio intonacato e tinteggiato o rivestito con carta da parati, condizioni: scarse, la carta da parati è obsoleta.
- Soffitti:* intonaco tinteggiato con profili e rosoni a gesso, condizioni: scarse, vi sono cavillature e annerimenti.
- Pavim. interna:* piastrelle di ceramica, linoleum (solo cucina), condizioni: scarse.
- Rivestimenti:* piastrelle di ceramica in cucina e in bagno altezza cm. 160, condizioni: scarse.
- Sanitari:* lavabo, vasca piastrellata, vaso wc e bidet, materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: scarse.
- Impianti:*
- Fognatura:* scarico nella fognatura comunale, condizioni: non verificate.
- Impianto gas:* alimentato a metano, conformità: non rinvenuta, da verificare.
- Impianto elettrico:* sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: scarse, l'impianto appare vetusto.
- Impianto idrico:* alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, da verificare.
- Impianto termico:* autonomo con caldaia a gas metano marca Riello installata al piano terra (unità sub 10), corpi scaldanti: termosifoni in ghisa, conformità: non rinvenuta, condizioni: da verificare, i termosifoni appaiono obsoleti.
- Imp. climatizzazione:* split in sala da pranzo e unità esterna installata nel terrazzo, conformità: non rinvenuta, condizioni: da verificare, gli apparecchi appaiono obsoleti.

Certificazione energetica: si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità sub 11, cod. identificativo 39869/2022, valido fino al 26.04.2032. **La classe energetica risultante è la "E".**

B) QUOTA DI 1/1 DI NUDA PROPRIETÀ + 1/1 DI USUFRUTTO DI UN GARAGE E DI UNA UNITÀ RESIDENZIALE AL PIANO TERRA (Fg. 18 particella 443 sub 9 cat. C/6 e sub 10 cat. A/3).

Il garage sub 9 è ubicato al piano terra con ingresso pedonale e carrabile dal portone sul lato Est del fabbricato. Il garage è composto da un solo locale e si presenta allo stato del grezzo. Sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL) di m² 22,00** come misurata sulla planimetria catastale.



foto 9 - Cancelli pedonale su Via D. Alighieri



foto 10 - Cancelli carraio e portone del garage sub 9

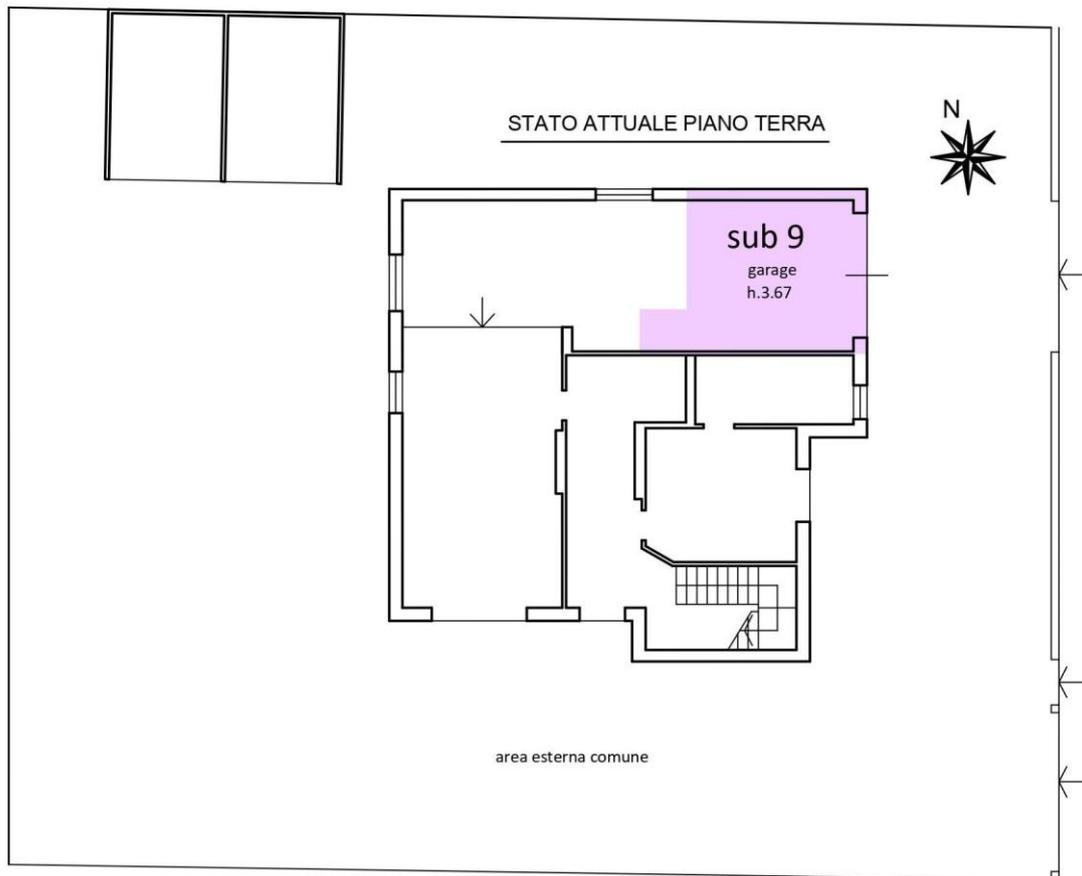


foto 11 - Vista del sub 9 verso il portone



foto 12- Vista del sub 9 verso il sub 13

Descrizione: l'unità sub 9, censita come garage, è fisicamente unita al ripostiglio censito come sub 13 (descritto al punto C), in quanto il confine tra il sub 9 e il sub 13 non è materializzato e nessun muro o altro elemento fisico divide le due unità, che si presentano come un unico ambiente.

Il vano ha un'altezza di m. 3,67 circa, una larghezza interna di m. 4,00 circa ed una profondità da m. 4,37 a m. 5,61 come misurata sulla planimetria catastale.

Finiture: l'unità è in uno stadio non ultimato, mancano i pavimenti interni e gli intonaci interni.

Impianti: l'unità è in uno stadio non ultimato, gli impianti sono assenti o incompleti con passaggio di tubazioni da/verso le altre unità.

Stato di manutenzione: scarso. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.

L'unità residenziale sub 10 è composta da un soggiorno, un cucinino e un ripostiglio. Sviluppa una superficie esterna lorda (SEL) di m² 27,90 e una superficie interna netta di circa m² 23,80. Altezza interna di m. 3,00 circa.

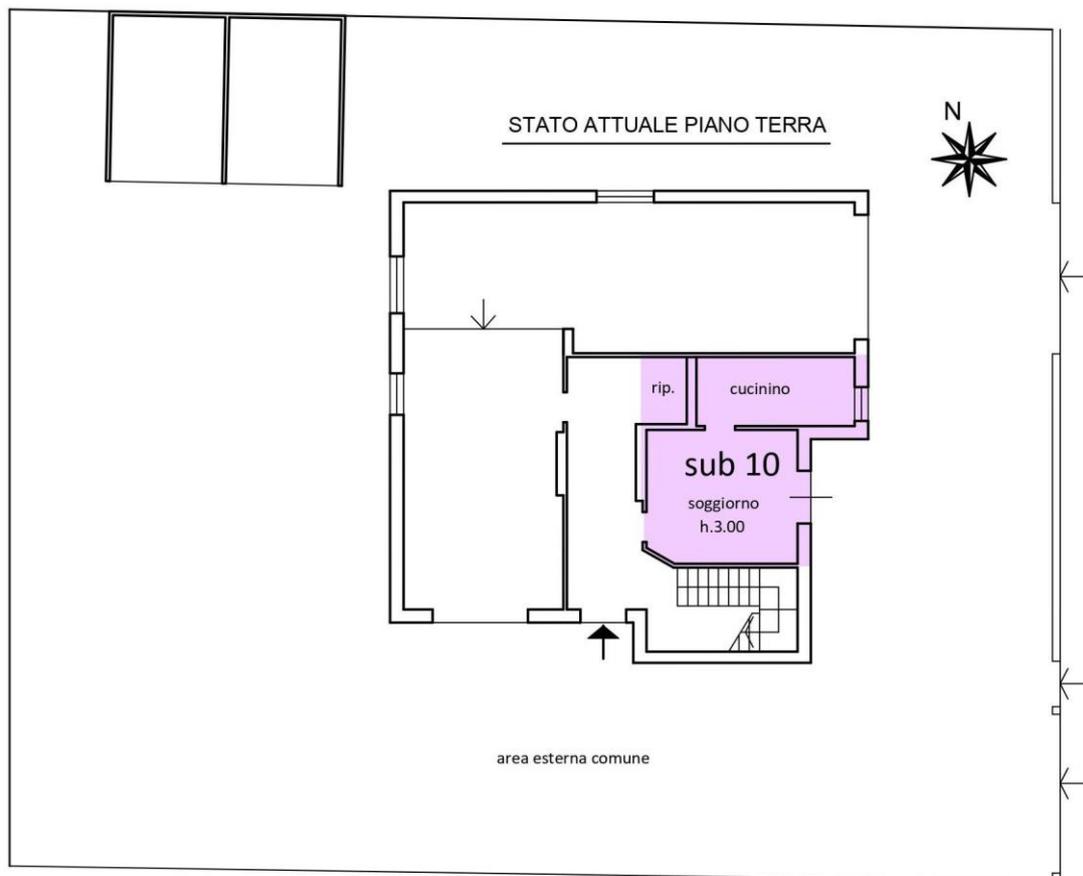


foto 13 - Soggiorno



foto 14- Cucinino con centrale termica

Descrizione: l'unità sub 10, censita come residenziale, **non è funzionalmente autonoma e non può essere considerata un alloggio abitabile, in quanto non è dotata di un servizio igienico e non raggiunge la superficie minima per gli alloggi monostanza.** L'unità, allo stato attuale, è da ritenersi uno spazio accessorio e/o di servizio (tavernetta con cucinino, ripostiglio, centrale termica...) dell'unità residenziale sub 11 descritta al punto A.

Si evidenzia che per accedere al soggiorno dall'ingresso comune (sub 7) attualmente è necessario transitare sul corridoio dell'unità sub 13 (descritto al punto C); così pure per accedere al ripostiglio.

Finiture: l'unità è dotata di pavimenti in ceramica, murature e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, serramenti esterni in legno senza vetrocamera, doppie finestre esterne in alluminio.

Impianti: sono presenti gli impianti elettrico, idrico e termico. Il riscaldamento è fornito da caldaia murale a metano, posta nel cucinino, e radiatori in ghisa. Non è stata rintracciata nessuna certificazione di conformità e gli impianti non appaiono a norma. Data l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione e le derivazioni da/verso le altre unità, tutti gli impianti sono da verificare e da rinnovare / adeguare alle normative vigenti. Si precisa che le utenze (luce e gas) del sub 10 sono collegate all'unità sub 11.

Lo stato di manutenzione dell'unità è scarso, mentre lo stato di conservazione è sufficiente. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.

Caratteristiche descrittive Corpo B:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: fondazioni continue in c.a., condizioni: non verificabili.

Strutture: muratura, materiale: laterizio e blocchi di calcestruzzo, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Solai: materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Componenti edilizie e costruttive:

Portoncino comune: anta a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse.

Portone garage: ante a battente con inserito portoncino pedonale, materiale: lamiera, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo, protezione: avvolgibili in pvc, doppie finestre in alluminio anodizzato, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: ante a battente in legno e vetro, porta a soffietto, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: muratura con rivestimento plastico tipo "graffiato" sul lato esterno, davanzali e cornici in pietra, condizioni: appena sufficienti, cavillature e piccoli distacchi negli intonaci.

Pareti interne: tramezze interne in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni: scarse, da ritinteggiare; nel garage sub 9 le pareti interne non sono intonacate.

Soffitti: intonaco tinteggiato, condizioni: scarse, da ritinteggiare; nel garage sub 9 il soffitto non è intonacato.

Pavim. interna: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti; il garage sub 9 è privo di pavimento.

Rivestimenti: piastrelle di ceramica nel cucinino altezza cm. 160, condizioni: sufficienti.

Sanitari: -

Impianti:

Impianto gas: alimentato a metano, conformità: non rinvenuta, da verificare.

Impianto elettrico: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: scarse, l'impianto appare vetusto. Il garage sub 9 appare privo di proprio impianto.

Impianto idrico: alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, da verificare.

Impianto termico: autonomo con caldaia a gas metano marca Riello installata nel cucinino, corpi scaldanti: termosifoni in ghisa, conformità: non rinvenuta, condizioni: da verificare, i termosifoni appaiono obsoleti.

Imp. climatizzazione: -

Certificazione energetica: si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità sub 10, cod. identificativo 39857/2022, valido fino al 26.04.2032. **La classe energetica risultante è la "G".**

C) QUOTA DI 1/1 DI USUFRUTTO DI UN GARAGE, RIPOSTIGLIO E CORRIDOIO AL PIANO TERRA (Fig. 18 particella n. 443 sub 13 cat. C/6).

L'unità **sub 13** è ubicata al piano terra, nella porzione Ovest del fabbricato. L'ingresso avviene tramite il portone carrabile presente sul lato Sud del fabbricato. L'unità è composta da un grande garage di circa m² 30,90 di superficie interna netta con altezza interna di m. 3,08, un ripostiglio posto a quota di pavimento più bassa, avente superficie interna netta di circa m² 25,70 con altezza interna di m. 3,67, e un corridoio che collega il garage all'ingresso comune sub 7 e all'unità sub 10; comprende inoltre una porzione di corte esterna ad uso esclusivo di circa m. 4,50 x 4,70 come misurata sulla planimetria catastale.

L'unità sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL) di m² 75,50 + m² 21,20** di corte esclusiva.

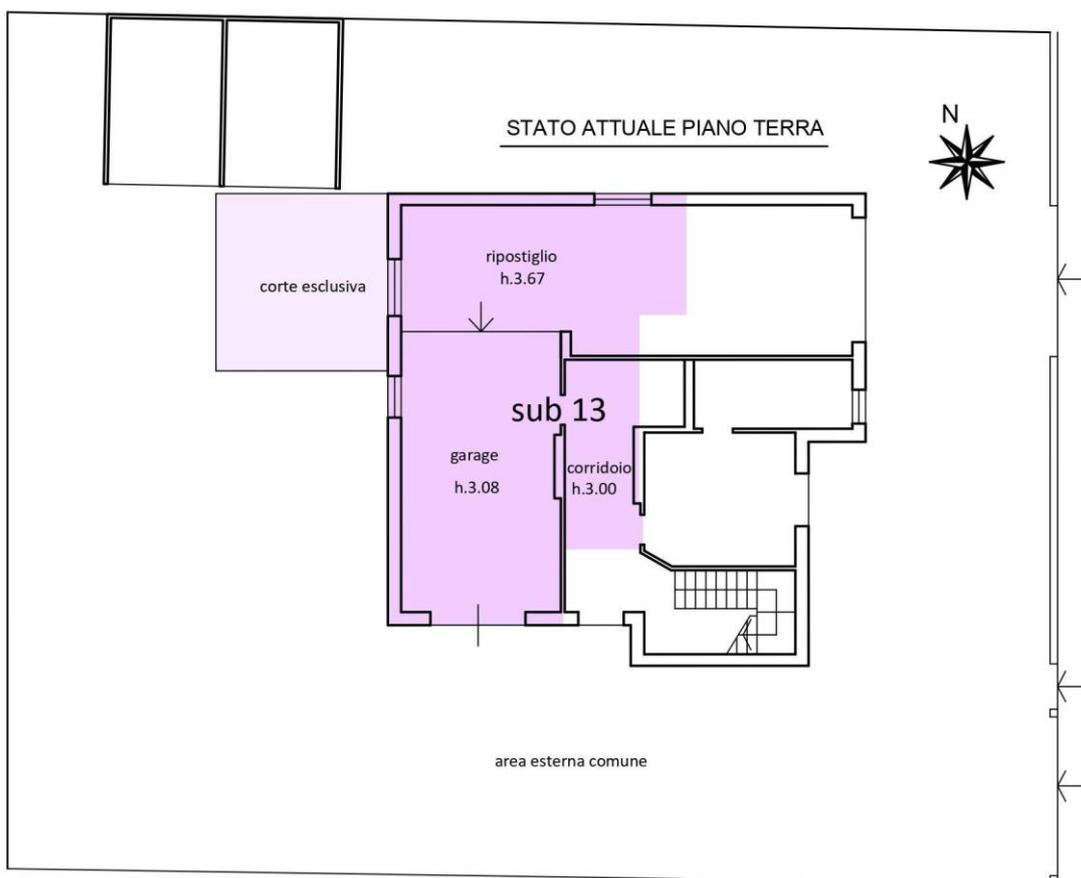


foto 15 - Portone di ingresso al garage sub 13



foto 16- Interno del garage



foto 17 - Ripostiglio del sub 13 fisicamente unito al sub 9



foto 18- Corridoio al P.T. sub 13

Descrizione: l'unità sub 13 è fisicamente unita alle unità sub 9 e sub 10 (vedi punto B) e sub 7 (ingresso comune ai sub 10 e sub 11), in quanto il confine tra tali unità non è materializzato da un muro o da altro elemento fisico che divida le unità. Il garage ed il ripostiglio si presentano allo stato del grezzo, mentre il corridoio è allo stato finito.

Finiture: il garage ed il ripostiglio al grezzo mancano dei pavimenti e degli intonaci interni; il corridoio ha finiture pari alle unità residenziali, datate e obsolete.

Impianti: nel garage e nel ripostiglio gli impianti sono incompleti con passaggio di tubazioni da/verso le altre unità. Il corridoio è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

Stato di manutenzione: scarso. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.

Caratteristiche descrittive Corpo C:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: fondazioni continue in c.a., condizioni: non verificabili.

Strutture: muratura, materiale: laterizio e blocchi di calcestruzzo, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Solai: materiale: latero-cemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).

Componenti edilizie e costruttive:

Portone garage: anta a scorrere, materiale: lamiera, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetro singolo, protezione: avvolgibili in pvc, inferriate in ferro, condizioni: scarse.

Infissi interni: ante a battente in legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: muratura con rivestimento plastico tipo "graffiato" sul lato esterno, davanzali e cornici in pietra, condizioni: appena sufficienti, cavillature e piccoli distacchi negli intonaci.

Pareti interne: tramezze interne in laterizio intonacato e tinteggiato, condizioni: scarse, da ritinteggiare; nel garage e nel ripostiglio le pareti interne non sono intonacate.

Soffitti: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti; nel garage e nel ripostiglio il soffitto non è intonacato.

Pavim. interna: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti; il garage e il ripostiglio sono privi di pavimento.

Rivestimenti: -

Sanitari: -

Impianti:

Impianto gas: -

Impianto elettrico: in parte sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni:

scarse, l'impianto appare vetusto e da verificare.

Impianto idrico: -

Impianto termico: -

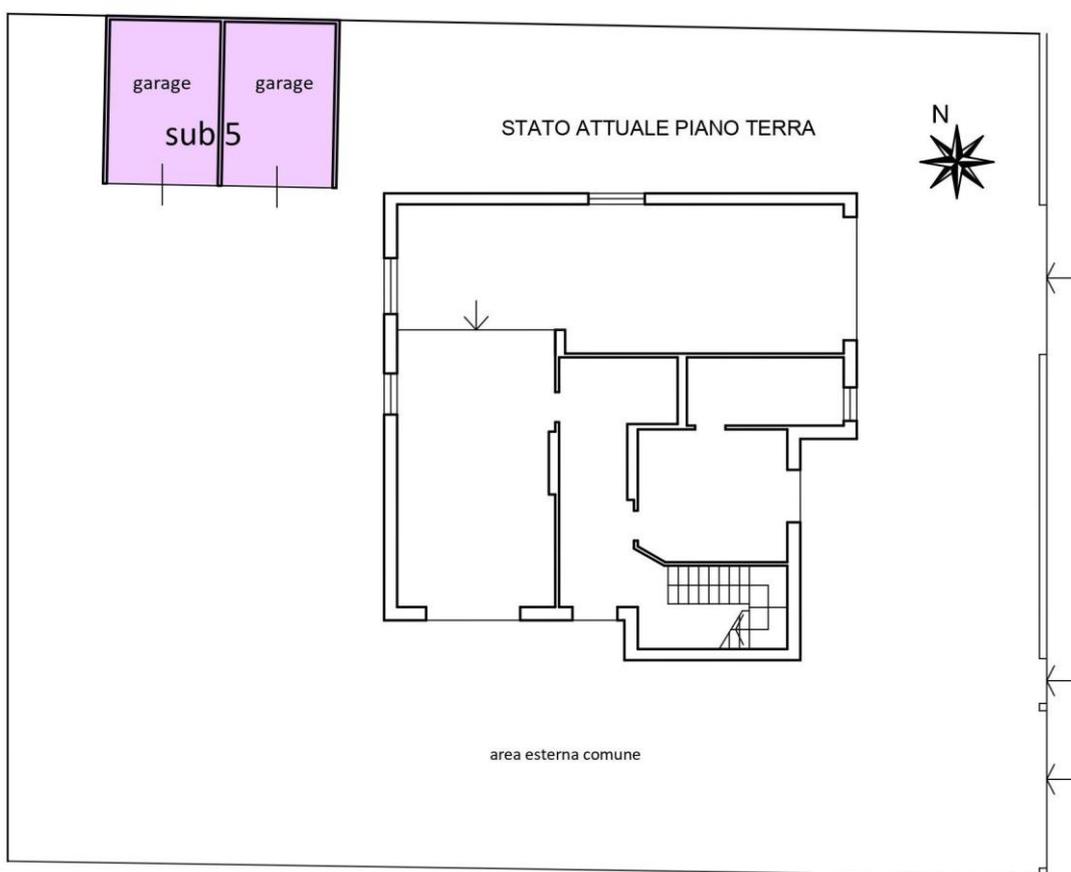
Imp. climatizzazione: -

Certificazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità sub 13 non è dovuto.

D) QUOTA DI 1/1 DI USUFRUTTO E QUOTA DI 2/3 DI NUDA PROPRIETÀ DI UN GARAGE ESTERNO (Fg. 18 particella n. 443 sub 5 cat. C/6).

Il garage sub 5 è composto da due box auto affiancati, ubicati in corpo staccato rispetto al fabbricato principale, in aderenza al confine Nord del lotto. **Alla data del sopralluogo le due unità si in condizioni di grave degrado, non agibili**, in stato di abbandono e invase da vegetazione.

L'unità sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL) di m² 29,70** per un volume di mc. 65,56.



Descrizione: trattasi di un fabbricato di modesta fattura realizzato in legno e lamiera, anno di costruzione 1971. Misura in pianta m. 4,50 x 6,60 con altezza compresa tra m. 2,10 e m. 2,60. Si precisa che, a causa delle condizioni dell'immobile, non è stato possibile rilevare le misure sul posto e che tali misure sono state desunte dalla pratica edilizia di condono. I materiali risultanti dal crollo sono ancora ammassati sul posto.

Finiture: finiture interne non rilevabili.

Impianti: impianti interni non rilevabili.

Stato di manutenzione: pessimo, l'immobile è parzialmente crollato e non è più agibile. Non appaiono necessari interventi manutentivi urgenti.



foto 19 - Garage sub 5



foto 20- materiale crollato

Caratteristiche descrittive Corpo D:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non note, condizioni: non verificabili.

Strutture: pali e tavolati di legno, condizioni: pessime.

Copertura: a falda inclinata, materiale: lastre ondulate di lamiera zincata e in polycarbonato o simile, condizioni: pessime. Nel caso fosse presente cemento-amianto, questo dovrà essere smaltito in discariche autorizzate per materiali inerti.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone: assente / non visibile.

Pareti esterne: pannelli di legno, lastre ondulate, condizioni: pessime.

Certificazione energetica: l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità sub 5 non è dovuto.



foto 19 - vista del lato Ovest del lotto



foto 20- vista dal lato Nord

Parti comuni: nella vendita è compresa la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e ss. del C.C. ed in particolare sui seguenti beni comuni:

Comune di Pojana Maggiore (VI), Catasto Fabbricati:

- **Foglio 18 particella 443 sub 7 bene comune non censibile** (ingresso comune ai subalterni 10 e 11),
- **Foglio 18 particella 443 sub 12 bene comune non censibile** (corte comune a tutti i subalterni).

L'area di pertinenza esterna è recintata lungo il suo perimetro con muretta in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro verniciato lungo la strada pubblica e con rete con stanti metallici sugli altri lati. Lungo via Dante Alighieri si trovano l'accesso pedonale e due accessi carrai, di cui uno privo di cancello.

Ai soli fini del presente rapporto di valutazione, per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in cui alcune unità sono allo stato del grezzo (unità sub 9 e sub 13) e un'unità è in rovina e inutilizzabile (sub 5), per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti rapporti mercantili:

Tabella riassuntiva superfici (mq.)				
Destinazione	Sup. Lorda	Rapp. mercantile	Sup. Commerciale	Esposizione
A. Abitazione p. primo sub 11	152,80	1,00	152,80	N-E-S-O
Balconi p. primo sub 11	13,40	0,30	4,02	S-E
B. Garage p. terra sub 9	22,00	0,40	8,80	E
Vani residenziali p. terra sub 10	27,90	1,00	27,90	E
C. Garage rip. p. terra sub 13	65,30	0,40	26,12	S-O-N
Corridoio p. terra sub 13	10,20	1,00	10,20	
Area esterna esclusiva sub 13	21,20	0,10	2,12	
D. Garage esterno sub 5	29,70	0,25	7,43	
Ingresso comune sub 7	4,60	1,00	4,60	
Totale			243,99	
Area esterna comune sub 12	418,00	0,10	41,80	
Totale compresa area esterna comune			285,79 arr. a 286,00	

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Comune di POJANA MAGGIORE - Catasto Fabbricati - Foglio 18:

- particella n. **443 sub 5** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 28, sup. cat. totale m² 28, Rendita Euro 27,48, Via Dante Alighieri Piano T.

Intestazione catastale:

XXX XXX nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, usufrutto 1/1 bene personale;

XXX XXX nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, nuda proprietà 1/3 bene personale;

XXX XXX nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, nuda proprietà 1/3 bene personale;

XXX XXX nato a Noventa Vicentina (VI) il ---- c.f. ----, nuda proprietà 1/3 bene personale.

Confini secondo l'elaborato planimetrico: p.lla n. 443 sub 13 a Sud, p.lla n. 443 sub 12 (corte comune) su tutti gli altri lati.

- particella n. **443 sub 11** Cat. A/7 Cl. 1 cons. 7 vani, sup. cat. totale m² 150, sup. cat. totale escluse aree scoperte m² 145, Rendita Euro 632,66, Via Dante Alighieri Piano T-1.

Intestazione catastale:

XXX XXX nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, usufrutto 1/1 bene personale;

XXX XXX nato a Noventa Vicentina (VI) il ---- c.f. ----, nuda proprietà 1/1 bene personale.

Confini secondo l'elaborato planimetrico: al piano terra p.lla n. 443 sub 10 a Nord, muri perimetrali esterni a Est - Sud - Ovest, p.lla n. 443 sub 7 (ingresso comune) a Ovest; al piano

primo muri perimetrali esterni sui quattro lati.

- particella n. **443 sub 13** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 65, sup. cat. totale m² 76, Rendita Euro 63,78, Via Dante Alighieri Piano T.

Intestazione catastale:

XXX XXX nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, usufrutto 1/1 bene personale;

XXX XXX nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, nuda proprietà 1/1 bene personale.

Confini secondo l'elaborato planimetrico: a Nord p.lla n. 443 sub 5 - sub 12 (corte comune) - muri perimetrali esterni, a Est p.lla n. 443 sub 9 - sub 10 - sub 7 (ingresso comune), a Sud - Ovest muri perimetrali esterni - p.lla n. 443 sub 12 (corte comune).

- particella n. **443 sub 9** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 19, sup. cat. totale m² 22, Rendita Euro 18,64, Via Dante Alighieri Piano T.

Intestazione catastale:

XXX XXX nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, usufrutto 1/1 bene personale;

XXX XXX nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, nuda proprietà 1/1 bene personale.

Confini secondo l'elaborato planimetrico: muri perimetrali esterni a Nord - Est, p.lla n. 443 sub 10 a Sud, p.lla n. 443 sub 13 a Ovest.

- particella n. **443 sub 10** Cat. A/3 Cl. 2 cons. 2 vani, sup. cat. totale m² 28, sup. cat. totale escluse aree scoperte m² 28, Rendita Euro 103,29, Via Dante Alighieri Piano T.

Intestazione catastale:

XXX XXX nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, usufrutto 1/1 bene personale;

XXX XXX nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, nuda proprietà 1/1 bene personale.

Confini secondo l'elaborato planimetrico: p.lla n. 443 sub 9 a Nord, muri perimetrali esterni a Est, p.lla n. 443 sub 11 - sub 7 (ingresso comune) a Sud, p.lla n. 443 sub 13 a Ovest.

L'area su cui insiste il fabbricato risulta così identificata:

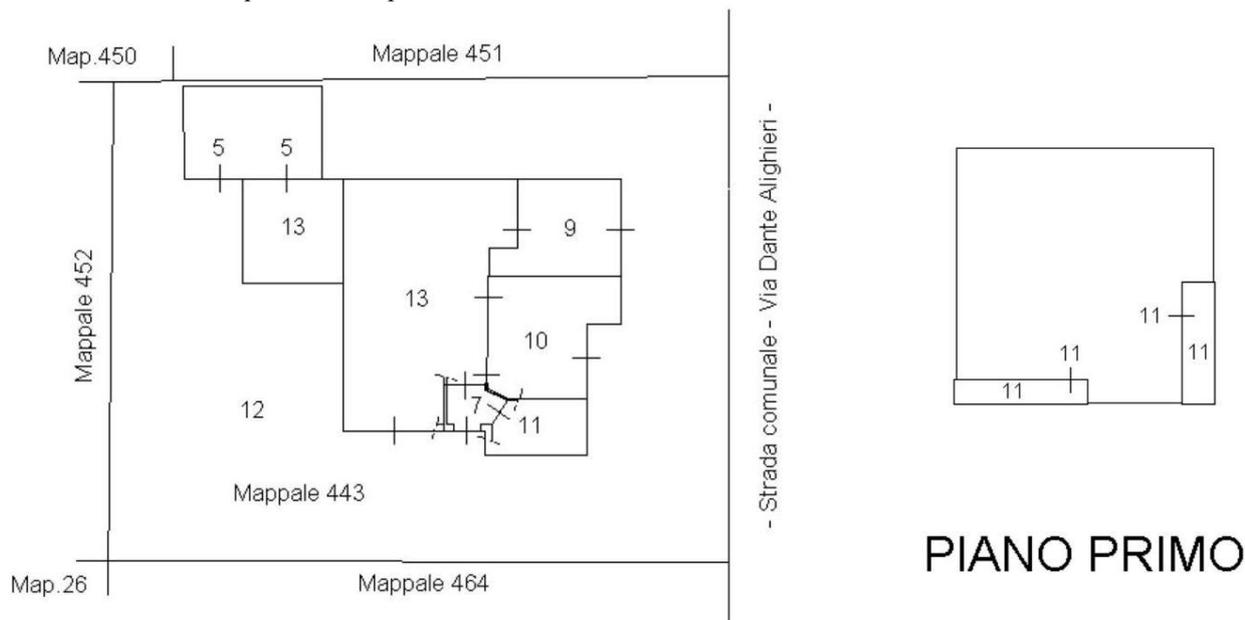
Comune di POJANA MAGGIORE - Catasto Terreni - Foglio 18:

- particella n. **443** Ente urbano Sup. are 6 centiare 10.

Confini secondo la mappa WEGIS in senso Nord - Est - Sud - Ovest: p.lle n. 450 - 451, strada, p.lle n. 464 - 825 - 452.

L'ultimo elaborato planimetrico della p.lla n. 443 in atti al Catasto Fabbricati è stato registrato con prot. n. VI0123780 del 17.05.2010.

Stralcio dell'elaborato planimetrico p.lla n. 443



PIANO TERRA

Variazioni storiche:

Per i terreni:

Il **terreno** identificato al C.T. Foglio 18 particella n. 443 ente urbano di are 6.10, derivava da impianto meccanografico del 31.03.1974.

Per i fabbricati:

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **443 sub 5** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 28 Via Dante Alighieri Piano T deriva in forza di Variazione del 17.01.1989 in atti dal 15.12.1999: FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - P.F. 98/99 (n. 262/1989) dalle unità accatastate nella Sez. Urb. C Foglio 1 particella **443 sub 1** Cat. C/6 Cl. U Cons. 74 m², Via Dante Alighieri Piano T, e Foglio 1 particella **443 Sub 2** Cat. A/3 Cl. 2 Cons. 6 vani, Via Dante Alighieri Piano T-1, a loro volta derivanti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente per la particella n. **443 sub 5**:

- con VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01.01.1992 è stata rivista la rendita;
- con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **443 sub 11** Cat. A/7 Cl. 1 cons. 7 vani Via Dante Alighieri Piano T-1 deriva dalle unità accatastate al Foglio 18 particella **443 sub 3** Cat. C/6 Cl. cons. 76 m² Via Dante Alighieri Piano T e Foglio 18 particella **443 sub 4** Cat. A/7 Cl. 1 cons. 8 vani Via Dante Alighieri Piano T-1, in forza di Variazione del 10.03.2010 Prat. n. VI0061744 in atti dal 10.03.2010: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4566.1/2010). Le unità sub 3 e sub 4 derivano per Variazione del 17.01.1989 in atti dal 15.12.1999: FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - P.F. 98/99 (n. 262/1989) dalle unità accatastate nella Sez. Urb. C Foglio 1 particella **443 sub 1** Cat. C/6 Cl. U Cons. 74 m², Via Dante Alighieri Piano T, e Foglio 1 particella **443 Sub 2** Cat. A/3 Cl. 2 Cons. 6 vani, Via Dante Alighieri Piano T-1, a loro volta derivanti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente per la particella n. **443 sub 11**:

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04.02.2011 Prat. n. VI0039986 (n. 10593.1/2011) l'unità assumeva l'attuale classe e rendita: p.lla n. 443 sub 11 Cat. A/7 Cl. 1 cons. 7 vani Rendita Euro 632,66 Via Dante Alighieri n. 5 Piano T-1;
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **443 sub 13** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 65 Via Dante Alighieri Piano T, deriva dall'unità accatastata al Foglio 18 particella **443 sub 8** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 65 Via Dante Alighieri Piano T, in forza di FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 9170.1/2010) del 17.05.2010 Prat. n. VI0123780. L'unità sub 8 deriva per Variazione del 10.03.2010 Prat. n. VI0061744 in atti dal 10.03.2010: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4566.1/2010) dalle unità accatastate al Foglio 18 particella **443 sub 3** Cat. C/6 Cl. cons. 76 m² Via Dante Alighieri Piano T e Foglio 18 particella **443 sub 4** Cat. A/7 Cl. 1 cons. 8 vani Via Dante Alighieri Piano T-1. Le unità sub 3 e sub 4 derivano per Variazione del 17.01.1989 in atti dal 15.12.1999: FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - P.F. 98/99 (n. 262/1989) dalle unità accatastate nella Sez. Urb. C Foglio 1 particella **443 sub 1** Cat. C/6 Cl. U Cons. 74 m², Via Dante Alighieri Piano T, e Foglio 1 particella **443 Sub 2** Cat. A/3 Cl. 2 Cons. 6 vani, Via Dante Alighieri Piano T-1, a loro volta derivanti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente per la particella n. **443 sub 13**:

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25.02.2011 Prat. n. VI0099901 (n. 49846.1/2011) l'unità assumeva l'attuale classe e rendita: p.lla n. 443 sub 13 Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 65 Rendita Euro 63,78 Via Dante Alighieri Piano T;
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **443 sub 9** Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 19 Via Dante Alighieri Piano T, deriva per Variazione del 10.03.2010 Prat. n. VI0061744 in atti dal 10.03.2010: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4566.1/2010) dalle unità accatastate al Foglio 18 particella **443 sub 3** Cat. C/6 Cl. cons. 76 m² Via Dante Alighieri Piano T e Foglio 18 particella **443 sub 4** Cat. A/7 Cl. 1 cons. 8 vani Via Dante Alighieri Piano T-1. Le unità sub 3 e sub 4 derivano per Variazione del 17.01.1989 in atti dal 15.12.1999: FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - P.F. 98/99 (n. 262/1989) dalle unità accatastate nella Sez. Urb. C Foglio 1 particella **443 sub 1** Cat. C/6 Cl. U Cons. 74 m², Via Dante Alighieri Piano T, e Foglio 1 particella **443 Sub 2** Cat. A/3 Cl. 2 Cons. 6 vani, Via Dante Alighieri Piano T-1, a loro volta derivanti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente per la particella n. **443 sub 9**:

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04.02.2011 Prat. n. VI0039986 (n. 10593.1/2011) l'unità assumeva l'attuale classe e rendita: p.lla n. 443 sub 9 Cat. C/6 Cl. 2 cons. m² 19 Rendita Euro 18,64 Via Dante Alighieri n. 5 Piano T;
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

L'immobile urbano individuato dalla particella n. **443 sub 10** Cat. A/3 Cl. 2 cons. 2 vani, sup. cat. totale m² 28 Via Dante Alighieri Piano T, deriva per Variazione del 10.03.2010 Prat. n. VI0061744 in atti dal 10.03.2010: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4566.1/2010) dalle unità accatastate al Foglio 18 particella **443 sub 3** Cat. C/6 Cl. cons. 76 m² Via Dante Alighieri Piano T e Foglio 18 particella **443 sub 4** Cat. A/7 Cl. 1 cons. 8 vani Via Dante Alighieri Piano T-1. Le unità sub 3 e sub 4 derivano per Variazione del 17.01.1989 in atti dal 15.12.1999: FRAZIONAMENTO, FUSIONE, VARIAZIONE

DELLA DESTINAZIONE - P.F. 98/99 (n. 262/1989) dalle unità accatastate nella Sez. Urb. C Foglio 1 particella **443 sub 1** Cat. C/6 Cl. U Cons. 74 m², Via Dante Alighieri Piano T, e Foglio 1 particella **443 Sub 2** Cat. A/3 Cl. 2 Cons. 6 vani, Via Dante Alighieri Piano T-1, a loro volta derivanti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Successivamente per la particella n. **443 sub 10**:

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04.02.2011 Prat. n. VI0039986 (n. 10593.1/2011) l'unità assumeva l'attuale classe e rendita: p.lla n. 443 sub 10 Cat. A/3 Cl. 2 cons. 2 vani Rendita Euro 103,29 Via Dante Alighieri Piano T;
- Con Variazione del 09.11.2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nessuna. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono ai dati catastali attuali.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Le planimetrie catastali dei sub 9, sub 10, sub 11 e sub 13 sono sostanzialmente CONFORMI allo stato dei luoghi. Il sub 5 risulta planimetricamente conforme ma in stato di notevole degrado.

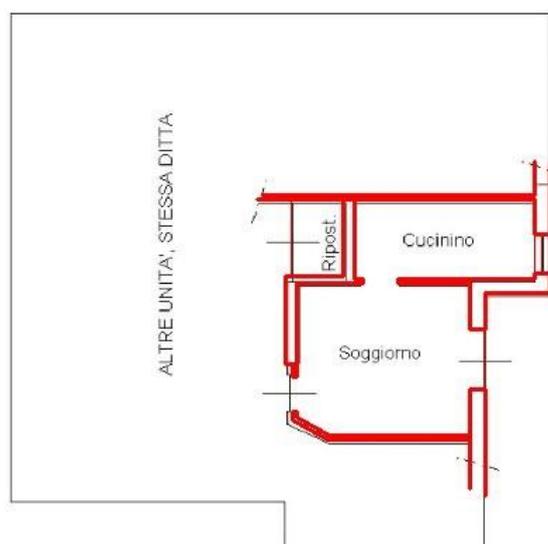
Il **sub 10**, accatastato in cat. A/3 "abitazioni di tipo economico", a parere della sottoscritta non ha le caratteristiche per poter costituire un'unità immobiliare urbana, che è definita come "l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale".

Regolarizzazione e costi:

Le difformità sono regolarizzabili mediante fusione catastale per accorpamento dell'unità sub 10 all'unità sub 11, redazione di nuove schede planimetriche e di nuovo elaborato planimetrico. Costo stimato: € **1.000,00**.

Per l'unità sub 5 vi è la possibilità ma non l'obbligo di aggiornamento con richiesta di attribuzione della categoria F/2 - fabbricati collabenti.

La regolarizzazione è a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10).



PIANO TERRA

Altezza 3,00 ml.

Stralcio planimetria catastale del sub 10 con sovrapposto il rilievo dello stato attuale in rosso

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Titolo di acquisto dei debitori:

Dal 22.07.2009 a oggi in proprietà a:

- **XXX XXX** nato a Noventa Vicentina (VI) il ---- c.f. ----, per 1/3 nuda proprietà del sub 5 e per 1/1 nuda proprietà del sub 11,
- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, per 1/3 nuda proprietà del sub 5 e 1/1 nuda proprietà dei sub 9 e sub 10,
- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, per 1/3 nuda proprietà del sub 5 e per 1/1 nuda proprietà del sub 13,
- **XXX XXX** nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, per 1/1 usufrutto vitalizio dei sub 5, sub 9, sub 10, sub 11, sub 13,

in forza di successione in morte di **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ---- e deceduto il 22.07.2009, il quale dispose delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con atto del 30.06.2010 n. 14625 rep. notaio Pietro Signorile in Noventa Vic.na; la relativa denuncia di successione è stata registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza2 al n. 695 Vol. 9990 e trascritta a Vicenza il 19.10.2010 ai nn. 21572 R.G. / 13811 R.P..

Riferito a: POJANA MAGGIORE C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 5, sub 9, sub 10, sub 11, sub 13.

Devoluzione per testamento: usufrutto al coniuge e nuda proprietà ai tre figli come sopra meglio specificato.

Con il suindicato atto del 30.06.2010 n. 14625 rep. del notaio Pietro Signorile in Noventa Vic.na, i signori **XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX e XXX XXX**:

- hanno accettato puramente e semplicemente l'eredità del signor **XXX XXX**. Detta **accettazione espressa di eredità è stata trascritta a Vicenza il 07.07.2010 ai nn. 14725 R.G. / 9583 R.P.;**

- hanno dichiarato di prestare piena adesione di acquiescenza alle disposizioni contenute nel testamento del signor **XXX XXX** e detta rinuncia ad azione di riduzione è stata trascritta a Vicenza il 15.07.2010 ai nn. 15611 R.G. / 10207 R.P.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio, risalendo a ritroso al primo atto *inter vivos* a carattere traslativo trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento:

Dal 02.01.1969 al 22.07.2009 in proprietà a:

- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ----, per la piena proprietà,

in forza di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Oscher Andriolo in Noventa Vic.na in data 02.01.1969 al n. 15823 Rep., registrato a Noventa Vic.na il 22.01.1969 al n. 179 Vol. 15, trascritto a Vicenza il 27.01.1969 ai nn. 935 R.G. / 733 R.P., da potere di **XXXXXXX** nato a Pojana Maggiore il ---- e **XXXXXXX** nata a Pojana Maggiore il ----.

Riferito a: POJANA MAGGIORE C.T. Sez. C Foglio 1 p.lla n. 26/i di are 6.10 (ora Foglio 18 p.lla n. 443 di are 6.10). Trattasi del terreno non ancora edificato, sul quale l'acquirente dichiara di voler costruire una casa di abitazione non di lusso.

Regime patrimoniale:

La sottoscritta ha acquisito presso i competenti uffici i certificati di stato civile degli esecutati, reperendo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio laddove esistente. I certificati sono contenuti nell'Allegato n.1. Si precisa che i beni di cui trattasi hanno natura personale.

CAP. 6

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Il Comune di Pojana Maggiore è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) dei Comuni di Alonte, Asigliano Veneto, Orgiano e Pojana Maggiore, approvato in Conferenza di Servizi del 16.01.2009; con delibera di C.C. n. 3 del 29.06.2020 è stata adottata la Variante n. 1 al PATI di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo.

Il PATI vigente identifica l'ambito in cui ricadono gli immobili come ATO R.2.9 "Capoluogo di Pojana Maggiore" e in **Z.T.O. B/18** (PATI Elab. 5.6 Tav. 1). Gli immobili non risultano interessati da vincoli o da fasce di rispetto (PATI Elab. 5.1 Tav. 1.2).

Attualmente è in vigore il Secondo Piano degli Interventi (PI), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 18.07.2018; successivamente è stata adottata la Variante parziale al PI per la realizzazione del completamento della pista ciclopedonale Noventa Pojana.

Secondo il PI vigente gli immobili ricadono in Zone B residenziale di completamento, di cui all'art. 11 NTO, di cui si riporta il seguente estratto:

Art. 11 - Zona B, C1 e C2

Art. 11.1 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone nel Repertorio Normativo di cui ai successivi artt. 11.5, 11.6 e 11.7 e con riferimento all'art. 8.1 delle presenti norme. Le destinazioni d'uso diverse dalla residenza sono realizzabili solo se compatibili, provvedendo direttamente alle dotazioni di parcheggi supplementari necessari.

Art. 11.2 - Modalità di intervento

Autorizzazione e permesso di costruire in diretta attuazione del P.I., nei casi di cui all'art. 51 delle presenti N.T.O.. Per le zone C2 va comunque sempre fatto obbligo di P.U.A.

Art. 11.3 - Disciplina degli interventi

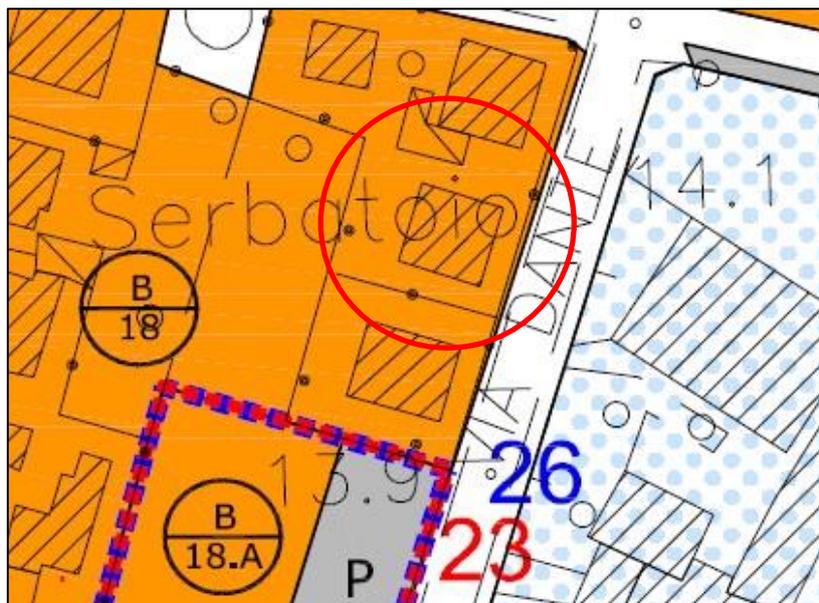
I parametri e gli indici massimo e minimo sono fissati dal Repertorio Normativo per le singole sottozone di cui ai successivi artt. 11.5, 11.6 e 11.7, i distacchi sono fissati dall'art. 59 nel caso di permessi di costruire diretti o dal piano urbanistico attuativo. Gli edifici di interesse ambientale-architettonico presenti in ZTO B sono soggetti alle prescrizioni conseguenti ai gradi di tutela fissati e delle modalità di intervento ai sensi dell'art. 48 delle presenti norme.

Art. 11.4 - Finiture esterne

E' obbligatorio prima del rilascio del certificato di agibilità, sia per le ristrutturazioni che per le nuove costruzioni, che gli immobili abbiano raggiunto il grado di finitura esterna, come programmato nel permesso di costruire originale.

Art. 11.5 - Repertorio normativo Zona B

REPERTORIO NORMATIVO ZONA B									
ZTO	Sottozona	Destinazione d'uso	Densità mc/mq territoriale		Densità mc/mq fondiaria		Altezza max ml	Note e prescrizioni particolari	Descrizioni delle modifiche Primo PI
			minima	massima	minima	massima			
B	18	RC	/	/	1.1	1.5	8		



LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE



Zona B - Residenziale di completamento

N.T.O.

Art. 11

Estratto Variante parziale al PI vigente

Titoli edilizi e abitabilità:

Con istanza di accesso agli atti in data 18.03.2022 e successiva integrazione di accesso agli atti in data 20.04.2022, la sottoscritta ha richiesto all'ufficio tecnico comunale di Pojana Maggiore di poter prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi inerenti gli immobili pignorati. L'ufficio ha risposto in data 07.04.2022 e 05.05.2022 inviando la seguente documentazione in formato digitale:

- **Autorizzazione edilizia n. 39 del 14.05.1969** rilasciata a XXX XXX, per la costruzione di un fabbricato per uso civile abitazione. Inizio lavori il 15.05.1969, ultimazione il 30.01.1971.
- **Permesso di Abitabilità del 30.03.1971** del fabbricato urbano ad uso civile abitazione in Dante Alighieri.
- **Concessione edilizia in sanatoria Prat. Condono n. 311 del 22.09.1992** rilasciata a XXX XXX, per modifiche interne ed esterne al fabbricato di abitazione e costruzione di un garage esterno in Via Dante Alighieri.
- **Concessione Edilizia n. 49/98 del 19.10.1998** rilasciata a XXX XXX, per ristrutturazione abitazione in Via Dante Alighieri.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dall'esame dei titoli edilizi risulta che:

- il permesso di abitabilità del 30.03.1971 interessa il solo piano primo;
- il condono edilizio n. 311 del 22.09.1992 prevedeva l'obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del certificato di abitabilità, ma l'ufficio tecnico comunale non ha reperito tale certificato di abitabilità, né la sua richiesta;
- l'ufficio tecnico comunale non ha reperito la comunicazione di inizio lavori e di termine lavori della concessione edilizia n. 49/98 del 19.10.1998, né successive richieste di certificato di abitabilità;

- da un confronto con lo stato attuale dei luoghi, risulta che i lavori previsti dalla concessione edilizia n. 49/98 del 19.10.1998, consistenti in una ristrutturazione con ricavo di una camera e di un bagno al piano terra, non sono stati realizzati.

Sentito sull'ultimo punto il responsabile dell'ufficio tecnico, egli ritiene che si possa considerare la concessione edilizia n. 49/98 come una pratica che non abbia mai avuto seguito, e che per questo motivo la conformità urbanistico-edilizia debba essere verificata rispetto alla precedente pratica di condono n. 311 del 22.09.1992.

Effettuata perciò la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi come rilevato e lo stato autorizzato come da condono n. 311 del 22.09.1992, si sono rilevate lievi differenze dimensionali e modeste traslazioni nella posizione di pareti ed aperture. Le differenze riscontrate appaiono rientrare nella tolleranza fino al 2% delle misure progettuali di cui all'art. 34bis del D.P.R. n. 380/2001 e quindi non incidenti sui parametri urbanistici.



Stato autorizzato come da condono n. 311 del 22.09.1992 e sovrapposizione con lo stato rilevato (in rosso)

Oltre a ciò, considerato che:

- il permesso di abitabilità del 30.03.1971 riguarda il solo piano primo, adibito a civile abitazione;
 - il condono n. 311 del 22.09.1992 riguarda opere interne al piano terra con cambio di destinazione d'uso di parte del garage e della centrale termica in corridoio, cucina e centrale termica;
 - non è stata richiesto un nuovo certificato di abitabilità a seguito di detti interventi, quando invece il condono prevedeva l'obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del certificato di abitabilità;
- tutto ciò considerato la sottoscritta esperta ritiene che il piano terra dell'immobile in esame sia **DIFFORME** in quanto privo della prescritta abitabilità.

Si segnala che i locali del piano terra attualmente adibiti a soggiorno e a cucinino (unità sub 10), a seguito di rilascio di certificato di abitabilità potranno essere uniti dell'abitazione al piano primo. Per poter costituire un alloggio a sé stante è necessario rispettare le seguenti prescrizioni, che allo stato attuale non sono soddisfatte (si riporta un estratto del Regolamento Edilizio di Pojana Maggiore):

Art. 38.4 Dotazione degli alloggi

1. Tutti gli alloggi oggetto di intervento devono essere dotati dei seguenti locali:

- a) Stanza di soggiorno di mq 14,00, aumentata di altri 4 mq se è dotata di angolo cottura. Il "posto di cottura" o cucina, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. La zona giorno con angolo cottura deve avere superficie minima pari a mq 18,00;*
 - b) Camere da letto di almeno mq 9,00 se per una persona e mq 14,00 se per due persone; negli alloggi con una sola camera da letto la stessa deve essere di minimo mq 14,00;*
 - c) Un locale servizio igienico areato e illuminato direttamente di almeno mq 4,00 dotato di un vaso, un bidet, un lavabo, una doccia o vasca da bagno;*
 - d) Un garage o un posto auto coperto o scoperto di almeno 12,5 mq.*
- 2. L'eventuale cucina in vano separato dal soggiorno deve avere una superficie minima di mq 9,00.*
 - 3. Nel caso di interventi su edifici di particolare pregio storico o architettonico sono consentiti parametri inferiori, acquisito il parere dell'ULSS.*
 - 4. Gli alloggi dovranno avere superficie minima di mq 46. Nei fabbricati residenziali ogni quattro alloggi uno di essi potrà essere **monocale**. È consentito l'alloggio monocale con superficie utile minima, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a mq 28,00 se per una persona e non inferiore a mq 38,00 se per due persone; in essi dovranno essere previsti un servizio igienico aerato ed illuminato dall'esterno, con superficie di almeno mq 4,00 opportunamente disimpegnato.*

Infine si precisa che gli interventi di manutenzione ordinaria, necessari a ultimare i lavori nei locali adibiti a garages e ripostiglio facenti parte delle unità sub 9 e sub 13, potranno essere eseguiti come Attività edilizia libera, mentre per la ristrutturazione del garage esterno sub 5 potrà essere presentata una pratica di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Sanabilità e costi:

Le difformità indicate per il piano terra sono **sanabili** mediante **Segnalazione Certificata per l'agibilità**.

Stima di massima dei costi: verifiche preliminari, Segnalazione Certificata per l'agibilità previa redazione di dichiarazione di conformità / dichiarazione di rispondenza degli impianti da parte di tecnici qualificati, spese tecniche e diritti = **€ 1.800,00**.

La regolarizzazione è post vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo indicato è stato detratto nella determinazione del valore di vendita forzata (Capitolo 10). Tale costo è indicativo e finalizzato alla determinazione del valore di stima. Eventuali difformità non segnalate o differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale del 15% applicato per la vendita forzata.

CAP. 7

STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: in sede di sopralluogo effettuato il 20.04.2022, l'appartamento ubicato al piano primo (unità sub 11) risultava occupato dalla signora **XXX XXX** usufruttuaria esecutata, ivi abitante assieme al figlio esecutato nudo proprietario signor **XXX XXX**. Le restanti unità si presentavano libere da persone ma non da beni mobili e risultavano nella disponibilità di tutti gli esecutati per i rispettivi diritti e quote.

Secondo quanto indicato nei certificati rilasciati dal Comune di Pojana Maggiore in data 18.03.2022, l'esecutata signora **XXX XXX** risiede in Via Dante Alighieri n. 5 dal 05.12.1967; l'esecutato **XXX XXX** risiede in Via Dante Alighieri n. 5 dal 10.09.1994; l'esecutato **XXX XXX**, già residente in Via Dante Alighieri n. 5 dal 08.08.1991, è emigrato a Vicenza (VI) dal 06.03.2001.

Locazione: no.

In data 03.03.2022 la sottoscritta ha inviato una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza, chiedendo di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso, stipulati dagli esecutati per i beni pignorati. Il 07.03.2022 l'Agenzia ha risposto che non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere intestato a detti soggetti facente riferimento agli immobili pignorati.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

CAP. 8

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Pertinenze: Foglio 18 particella **443 sub 7** bene comune non censibile (ingresso comune ai sub 10 e 11), Foglio 18 particella **443 sub 12** bene comune non censibile (corte comune a tutti i sub).

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: non risultano servitù trascritte nel ventennio.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Suolo demaniale: no.

Censo, livello o uso civico: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no. Le unità non sono parte di un condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.

CAP. 9

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta a Vicenza in data **16.12.2008** ai nn. 27186 R.G. / 5871 R.P.

a favore di:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VI) SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede in Pojana Maggiore (VI), c.f. 00152400248, creditore ipotecario per il diritto di proprietà per la quota 1/1,

contro:

- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, debitore ipotecario per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
- **XXX XXX** nato a Noventa Vicentina (VI) il ---- c.f. ----, quale debitore non datore di ipoteca, derivante da contratto di mutuo dell'11.12.2008 n. 18343 Rep. / 2967 Racc. del notaio Marilena Andolfi in Este (PD).

Capitale € 75.000,00, Ipoteca € 150.000,00. Durata: 10 anni.

Immobili colpiti: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 3 - sub 4 - sub 5;
Pojana Maggiore (VI) C.T. Foglio 18 p.lla n. 443 ente urbano.

2 - Ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza in data **21.04.2020** ai nn. 6924 R.G. / 1082 R.P.

a favore di:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VICENZA) SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede in Pojana Maggiore (VI) c.f. 15240741007, domicilio ipotecario eletto avv. Nicola Maragna, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle unità negoziali n. 1 - 2 - 3 - 4,

contro:

- **XXX XXX** nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 delle unità negoziali n. 1 - 2 - 3 - 4,
- **XXX XXX** nato a Noventa Vicentina (VI) il ---- c.f. ----, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 della unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 della unità negoziale n. 2,
- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 della unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 della unità negoziale n. 4,
- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 della unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 della unità negoziale n. 3,

in forza di decreto ingiuntivo del 10.03.2020 n. 628/2020 Rep. emesso dal Tribunale di Vicenza.

Capitale Euro 74.638,74 - Importo totale Euro 25.000,00.

Immobili colpiti:

Unità negoziale n. 1: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 5
Unità negoziale n. 2: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 11
Unità negoziale n. 3: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 13
Unità negoziale n. 4: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 9
Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 10

3 - Ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza in data **21.04.2020** ai nn. 6924 R.G. / 1083 R.P. in pari grado

a favore di:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VICENZA) SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede in Pojana Maggiore (VI) c.f. 15240741007, domicilio ipotecario eletto avv. Nicola Maragna, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 delle unità negoziali n. 1 - 2 - 3 - 4,

contro:

- **XXX XXX** nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 delle unità negoziali n. 1 - 2 - 3 - 4,
- **XXX XXX** nato a Noventa Vicentina (VI) il ---- c.f. ----, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 della unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 della unità negoziale n. 2,
- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 della unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 della unità negoziale n. 4,
- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 della unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 della unità negoziale n. 3,

in forza di decreto ingiuntivo del 10.03.2020 n. 628/2020 Rep. emesso dal Tribunale di Vicenza.

Capitale Euro 74.638,74 - Importo totale Euro 80.000,00.

Immobili colpiti:

Unità negoziale n. 1: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 5
Unità negoziale n. 2: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 11
Unità negoziale n. 3: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 13
Unità negoziale n. 4: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 9
Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 10

Trascrizioni:

1 - Trascrizione del **20.12.2021** ai nn. 29494 R.G. e 20974 R.P.

a favore di:

- **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VICENZA) SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede in Pojana Maggiore (VI), c.f. 00152400248, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 delle unità negoziali n. 1 - 3, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 2/3 della unità negoziale n. 1, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 delle unità negoziali n. 2 - 4,

contro:

- **XXX XXX** nata a Saletto (PD) il ---- c.f. ----, per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 delle unità negoziali n. 1 - 2 - 3 - 4,
- **XXX XXX** nato a Noventa Vicentina (VI) il ---- c.f. ----, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 della unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 della unità negoziale n. 2,
- **XXX XXX** nato a Pojana Maggiore (VI) il ---- c.f. ----, per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/3 della unità negoziale n. 1 e per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1 della unità negoziale n. 4,

derivante da Verbale di **Pignoramento immobili** di data 09.11.2021 n. 5062 rep. ufficiali giudiziari di Vicenza.

Immobili colpiti:

Unità negoziale n. 1: Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 5

Unità negoziale n. 2:	Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 11
Unità negoziale n. 3:	Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 13
Unità negoziale n. 4:	Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 9
	Pojana Maggiore (VI) C.F. Foglio 18 p.lla n. 443 sub 10

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile 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 - M.C.A.), il metodo finanziario (Income Approach) e il metodo dei costi (Cost Approach).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Le principali fasi di cui si compone il metodo MCA sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- rilevazione dei dati immobiliari il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

I dati nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale sul mercato delle abitazioni "Residenziale Statistiche IV trimestre 2021" pubblicata in data 10 marzo 2022.

Nel quarto trimestre del 2021 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale si conferma positivo con una crescita del 15,7% rispetto allo stesso trimestre del 2020. Se confrontato con le transazioni avvenute nello stesso trimestre del 2019, il tasso tendenziale evidenzia un risultato ancora più netto, con un incremento di oltre il 26%. Sono state pertanto 749 mila le abitazioni compravendute nell'anno 2021, dato superiore del 34% rispetto ai volumi scambiati nel 2020 e del 24% nel confronto con il 2019.

I tassi tendenziali mostrano differenze tra i capoluoghi (+23,4% compravendite in più nel Nord-Est rispetto al quarto trimestre del 2019) e i comuni minori, non capoluogo (+36,3% compravendite in più nel Nord-Est rispetto al quarto trimestre del 2019).

Gli acquisti delle persone fisiche (PF) hanno riguardato nel quarto trimestre 2021 oltre 200 mila abitazioni, circa il 95% del totale, quota in lieve flessione rispetto al precedente trimestre (era 96,2%). La percentuale delle compravendite effettuate usufruendo dell'agevolazione "prima casa" è pari al 66% circa delle unità acquistate dalle PF, in diminuzione rispetto ai precedenti trimestri. Poco meno della metà, il 48,5%, degli acquisti da parte di persone fisiche è stato finanziato con mutui ipotecari. Anche tale quota risulta in diminuzione rispetto ai precedenti trimestri del 2021.

Il tasso medio di interesse, stabilito alla sottoscrizione dell'atto di mutuo, si assesta all'1,81% nel quarto trimestre, 9 punti base in meno del trimestre precedente.

La superficie media delle abitazioni compravendute complessivamente è stabile rispetto al 2020.

A livello regionale, il 3 giugno 2021 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto", con periodo di riferimento l'anno 2020. Secondo tale rapporto per la macroarea OMI "Basso Vicentino" in cui è inserito il fabbricato in stima, si è registrato una diminuzione dei volumi di vendita nel periodo 2020 rispetto al 2019, pari a -3,3%. Per quanto riguarda i prezzi, nello stesso periodo nella macroarea "Basso Vicentino" le quotazioni immobiliari hanno registrato una diminuzione pari a -1,3%.

(fonti: Pubblicazioni OMI, "Residenziale - Statistiche IV trimestre 2021", "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 3 giugno 2021).

Per quanto riguarda i prezzi, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per POJANA MAGGIORE - zona B1 Centrale/ CENTRO STORICO - residenziale - abitazioni civili - stato conservativo ottimo (per il 2020 manca lo stato conservativo normale), abbiamo:

Rilevazione 2° semestre 2020: min. 1.000 €/m² - max. 1.300 €/m²

Rilevazione 2° semestre 2021: min. 1.000 €/m² - max. 1.300 €/m²

da cui si ricava che secondo OMI l'andamento dei prezzi è stazionario.

La Camera di Commercio di Vicenza indica per Pojana Maggiore (zona unica) i seguenti prezzi unitari di vendita per appartamenti da ristrutturare senza bisogno di interventi statici:

Rilevazione prezzi relativi al 2020: min. 400 €/m² - max. 475 €/m²

Rilevazione prezzi relativi al 2021: min. 400 €/m² - max. 500 €/m²

da cui secondo la Camera di Commercio nell'ultimo periodo di rilevamento i prezzi delle abitazioni civili da ristrutturare sono mediamente aumentati del 2,9%.

(fonti: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Relativa all'anno 2019" stampato ad aprile 2020 e "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Relativa all'anno 2020" stampato ad aprile 2021).

Per quanto riguarda i prezzi richiesti (Asking Prices), secondo il sito www.immobiliare.it, a Pojana Maggiore ad Aprile 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 786/m², con un aumento del 35,75% rispetto a Aprile 2021 (€ 581/m²).

Rilevazione del segmento di mercato dell'immobile in esame (Subject):

- localizzazione: Pojana Maggiore in zona OMI B/1 centrale, dotata di tutti i principali servizi e infrastrutture
- tipo di contratto: compravendita immobiliare
- destinazione attuale: residenziale
- highest and Best Use (HBU): residenziale con possibilità di usi sostitutivi e complementari (casa-ufficio, appartamento-laboratorio)
- tipologia immobiliare: edificio indipendente, usato non ristrutturato, con accessori e pertinenze esclusive (garage, area scoperta), costruzione 1970
- tipologia edilizia: edificio a due piani f.t. con struttura portante in muratura di laterizio, finiture livello medio/economico, con garages al grezzo
- dimensione: grande
- caratteri della domanda e dell'offerta: famiglie per cambio di abitazione, investitori per ristrutturazione e vendita;
- forma di mercato: concorrenza monopolistica, mercato dell'usato;
- livello di prezzo: stazionarietà dei prezzi con tendenza in aumento.

Si sono così reperiti 8 atti di compravendita stipulati negli ultimi 3 anni, relativi a immobili nello stesso segmento di mercato del Subject. Scartati gli atti riguardanti la vendita di grossi compendi immobiliari e la vendita di immobili interamente al grezzo, si sono selezionati i seguenti 3 comparabili in ragione della data del contratto e della similarità rispetto alle caratteristiche del Subject:

Comparabile A: atto di vendita del 21.01.2020 n. 69447 Rep. Notaio Gianfranco Di Marco in Vicenza, trascritto a Vicenza il 31.01.2020 ai nn. 2029 R.G. / 1540 R.P., prezzo dichiarato € 95.300,00 Abitazione su tre piani con accessori e pertinenze, costruzione 1987, abitabilità 1988, censito al Fg. 18 p.lla n. 518 sub 4 (A/2) e sub 5 (C/6).

Comparabile B: atto di vendita dell'11.10.2021 n. 4016 Rep. Notaio Egidio Ferrara in Lonigo, trascritto a Vicenza il 20.10.2021 ai nn. 242711 RG / 17138 RP., prezzo dichiarato € 203.000,00. Abitazione su due piani con pertinenze esclusive e accessori, costruzione 1973, abitabilità 1980, censito al Fg. 3 p.lla 298 sub 4 (A/2), sub 5 (C/6) e sub 6 (C/6).

Comparabile C: atto di vendita del 30.07.2021 n. 148539 Rep. Notaio Beniamino Itri in Lonigo, trascritto a Vicenza il 09.08.2021 ai nn. 19348 RG / 13840 RP., prezzo dichiarato € 180.000,00. Abitazione su due piani con pertinenze esclusive e accessori, costruzione 1979, abitabilità 1981, censito al Fg. 3 p.lla 350 sub 1 (A/7) e sub 2 (C/6).

Le schede descrittive complete degli immobili sono contenute negli Allegati.

Procedimento di Valutazione:

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (**SEL**) sulla base delle planimetrie catastali allegate agli atti notarili;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il **saggio annuo di svalutazione/rivalutazione** del prezzo è stato ricavato dalla media dei dati sopra citati (OMI, Camera di Commercio di Vicenza e www.immobiliare.it).

TABELLA DEI DATI

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Ubicazione	Via Cosella, 14	Via Borgo Brusà, 70	Largo Europa, 45	Via Dante Alighieri, 5
Prezzo totale (euro)	€ 95.300,00	€ 203.000,00	€ 180.000,00	
Data (mesi)	21/01/2020	11/10/2021	30/07/2021	16/05/2022
Superficie principale (m ²) SEL	130,00	149,00	203,00	195,50
Superficie balconi (m ²) fino 25 mq. BAL	7,00	25,00	25,00	13,40
Superficie balconi (m2) ecced. BAL	0,00	3,00	2,00	0,00
Sup accessori comunic. v.p. (m ²) ACC	30,00	138,00	83,00	0,00
Autorimessa comunic. v.p. (m2) AUT	35,00	29,00	41,00	0,00
Sup Corte Esclus (m ²) SUE 10%	245,00	906,00	475,00	439,20
Sup Corte Esclus (m2) SUE 2%	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Portico (m ²) POR	0,00	22,00	9,00	0,00
Sup. acc. Non comunic. V.p. / h<2,20 ACN	0,00	12,00	9,40	29,70
Sup accessori comunic. al grezzo (m2) ACG	0,00	0,00	0,00	87,30
Servizi igienici SER	2	2	4	1
Livello di Piano LIV	2	1	1	1
Classe energetica APE	1	2	3	3
STM	3	3	3	2
Qualità architettonica (1-2-3)	2	3	2	1
Casa indipendente (0-1)	0	1	1	1
Imp. Condizionamento	0	0	0	1
Sup. appartamento x STM e APE	168,10	253,90	282,30	241,87
Superficie commerciale	192,60	344,50	329,80	285,79

* 1= G 2= F 3= E 4= D 5= C 6= B 7= A

** 1 pessimo 2 scadente 3 medio 4 buono 5 ottimo

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione/rivalutazione del prezzo	12,9%
Rapporto mercantile superficie vani principali SUP	100%
Rapporto mercantile balconi fino a 25 mq.	30%
Rapporto mercantile balconi eccedenza	10%
Rapporto mercantile accessori comunicanti con v.p.	50%
Rapporto mercantile autorimesse non comunicanti con v.p.	50%
Rapporto mercantile accessori al grezzo	40%
Rapporto mercantile autorimesse comunicanti con v.p.	60%
Rapporto mercantile accessori non comunicanti con v.p. / h < 2,20 ml	25%
Rapporto mercantile area esterna a giardino	10%
Rapporto mercantile area esterna esclusiva eccedenza	2%
Costo intervento di manutenzione da un livello al successivo	€ 120,00/mq.
Costo riqualificazione energetica di una classe	€ 10,00/mq.
Costo di intervento per un bagno nuovo	€ 8.000,00
Costo medio impianto di condizionamento	€ 4.000,00
Saggio del livello di piano (la presenza/assenza di ascensore fa variare di segno)	1%

Il prezzo marginale dei servizi e degli impianti è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato (deprezzamento lineare): $Ct = C * (1 - t/n)$.

Per i servizi igienici si è considerato una vita utile n di anni 30 e vetustà t di anni 20.

Per l'impianto di condizionamento si è considerato una vita utile n di anni 15 e vetustà t di anni 10.

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data (DAT) A	1.024,48	€/mese	
Prezzo data (DAT) B	2.182,25	€/mese	
Prezzo data (DAT) C	1.935,00	€/mese	
Prezzo sup. princ. (SUP) A	494,81	€/m ²	Prezzo MARGINALE
Prezzo sup. princ. (SUP) B	589,26	€/m ²	€ 494,81
Prezzo sup. princ. (SUP) C	545,79	€/m ²	SEL
Prezzo balconi al 30% (BAL)	148,44	€/m ²	
Prezzo balconi al 10% (BAL)	49,48	€/m ²	
Prezzo accessori al 50% (ACC)	247,40	€/m ²	
Prezzo autorimesse al 60% (AUT)	296,88	€/m ²	
Prezzo accessori al grezzo (ACG)	197,92	€/m ²	
Prezzo accessori al 25% (ACN)	123,70	€/m ²	
Prezzo area esterna al 10% (SUE)	49,48	€/piano	
Prezzo porticati (POR)	173,18	€/piano	
Livello di piano A	-962,63	€/servizio	
Livello di piano B	-2.030,00	€/piano	
Livello di piano C	-1.800,00	€/piano	
Servizi igienici (SER)	2.666,67	€/servizio	
Impianto di condizionamento (ICO)	1.333,33	€/impianto	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 95.300,00		€ 203.000,00		€ 180.000,00	-
Data (mesi)	28,20	€ 28.890,20	7,23	€ 15.784,94	9,67	€ 18.705,00	
Sup principale (m ²)	130,00	€ 32.409,92	149,00	€ 23.008,57	203,00	-€ 3.711,06	195,50
BAL al 30%	7,00	€ 950,03	25,00	-€ 1.721,93	25,00	-€ 1.721,93	13,40
BAL al 10%	0,00	€ 0,00	3,00	-€ 148,44	2,00	-€ 98,96	0,00
ACC	30,00	-€ 7.422,12	138,00	-€ 34.141,74	83,00	-€ 20.534,53	0,00
AUT	35,00	-€ 10.390,97	29,00	-€ 8.609,66	41,00	-€ 12.172,27	0,00
SUE al 10%	245,00	€ 9.609,17	906,00	-€ 23.097,63	475,00	-€ 1.771,41	439,20
SUE al 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
POR	0,00	€ 0,00	22,00	-€ 3.810,02	9,00	-€ 1.558,64	0,00
ACN	0,00	€ 3.673,95	12,00	€ 2.189,52	9,40	€ 2.511,15	29,70
ACG	0,00	€ 17.278,69	0,00	€ 17.278,69	0,00	€ 17.278,69	87,30
SER	2	-€ 2.666,67	2	-€ 2.666,67	4	-€ 8.000,00	1
LIV	2	€ 962,63	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
ICO	0	€ 1.333,33	0	€ 1.333,33	0	€ 1.333,33	1
APE	1	€ 3.362,00	2	€ 2.539,00	3	€ 0,00	3
STM	3	-€ 20.172,00	3	-€ 30.468,00	3	-€ 33.876,00	2
Qualità architettonica (1-2-3)	2		3		2		1
Casa indipendente (0-1)	0		1		1		1
Prezzi corretti		€ 153.118,16		€ 160.469,96		€ 136.383,36	

Verifica attendibilità del valore di stima (divergenza inferiore al 5%):

fra i comparabili **A - B - C**:

$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{\text{€ } (160.469,96 - 136.383,36)}{\text{€ } 136.383,36} * 100 = 17,66\%$$

fra i comparabili **A - B:**

$$\text{Divergenza} = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} * 100 = \frac{(160.469,96 - 153.118,16)}{€ 153.118,16} * 100 = \mathbf{4,80\%}$$

Valore atteso Subject	Valore medio tra i Comparabili A e B € 156.794,06	4,8%	< 5 %
		DIVERGENZA	VERO

Il valore di mercato così determinato di € 156.794,06 arrotondato a € 157.000,00, è riferito all'intero immobile.

Ora si andrà a calcolare **il valore del diritto e della quota pignorati in capo a ciascun esecutato.**

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

L'usufruttuaria **sig.ra XXX XXX** è nata il ----. Al momento della valutazione la sua età è di **84 anni**. A seguito del cambio del tasso di interesse legale, passato all'**1,25%** a decorrere dal 1° gennaio 2022, come fissato con Decreto del MEF del 13.12.2021 pubblicato in G.U. n. 297 del 15.12.2021, è in vigore la nuova tabella dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie. In base a tale tabella, all'età di 84 anni corrisponde la percentuale di usufrutto del **20%**.

VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO sull'intero immobile:

$$€ 157.000,00 * 0,20 = \mathbf{€ 31.400,00}$$

Il Valore unitario del diritto di usufrutto calcolato con riferimento alla superficie commerciale dell'intero immobile, al netto dell'area esterna comune (sub 12), è pari a:

$$\text{Valore unitario del diritto di usufrutto: } € 31.400,00 / 243,99 \text{ mq.} = \mathbf{€ 128,69/\text{mq.}}$$

da cui:

Superficie commerciale e valore dell'usufrutto delle singole u.i. pignorate								
p.lla 443	Descrizione	Sup. lorda (m ²)	Rapporto mercantile	Sup. comm. (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore Intero usufrutto	Quota pignor.	Valore quota pignorata usufrutto
Sub 5	Garage	29,70	0,25	7,43	128,69	956,19	1/1	956,19
Sub 9	Garage	22,00	0,40	8,80	128,69	1.132,51	1/1	1.132,51
Sub 10	Residenziale	27,90	1,00	27,90	128,69	3.590,56	1/1	3.590,56
Sub 11	Residenziale	152,80	1,00	152,80	128,69	19.664,41	1/1	20.181,76
	Balconi	13,40	0,30	4,02	128,69	517,35		
Sub 13	Garage e rip.	65,30	0,40	26,12	128,69	3.361,48	1/1	4.946,99
	Corridoio	10,20	1,00	10,20	128,69	1.312,68		
	Area esclusiva	21,20	0,10	2,12	128,69	272,83		
Sub 7	Comune a subb 10 - 11	4,60	1,00	4,60	128,69	591,99	1/1	591,99
Totale				243,99		31.400,00		31.400,00

CALCOLO DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ

VALORE DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA sull'intero immobile:

$$€ 157.000,00 - 31.400,00 = \mathbf{€ 125.600,00}$$

Il Valore unitario del diritto di nuda proprietà, calcolato con riferimento alla superficie commerciale

dell'intero immobile al netto dell'area esterna comune (sub 12), è pari a:

Valore unitario del diritto di nuda proprietà: € 125.600,00 / 243,99 mq. = **€ 514,78/mq.**

da cui:

Superficie commerciale e valore della nuda proprietà delle singole u.i. pignorate								
p.lla 443	Descrizione	Sup. lorda (m ²)	Rapporto mercantile	Sup. comm. (m ²)	Valore unitario (€/m ²)	Valore Intera nuda proprietà	Quota pignor.	Valore quota pignorata di nuda proprietà
Sub 5	Garage	29,70	0,25	7,43	514,78	3.824,78	2/3	2.549,86
Sub 9	Garage	22,00	0,40	8,80	514,78	4.530,02	1/1	4.530,02
Sub 10	Residenziale	27,90	1,00	27,90	514,78	14.362,23	1/1	14.362,23
Sub 11	Residenziale	152,80	1,00	152,80	514,78	78.657,65	1/1	80.727,05
	Balconi	13,40	0,30	4,02	514,78	2.069,40		
Sub 13	Garage e rip.	65,30	0,40	26,12	514,78	13.445,93		
	Corridoio	10,20	1,00	10,20	514,78	5.250,71		
	Area esclusiva	21,20	0,10	2,12	514,78	1.091,32		
Sub 7	Comune a subb 10 - 11	4,60	1,00	4,60	514,78	2.367,96	1/1	2.367,96
Totale				243,99	125.600,00		104.537,12	

Valore diritto e quote delle singole u.i. pignorate						
p.lla 443	Quota usufrutto	Valore usufrutto di XXX XXX	Quota nuda proprietà	Valore nuda proprietà di XXX XXX	Valore nuda proprietà di XXX XXX	Valore totale
Sub 5	1/1	956,19	1/3	1.274,93		3.506,05
			1/3		1.274,93	
Sub 9	1/1	1.132,51	1/1		4.530,02	5.662,53
Sub 10	1/1	3.590,56	1/1		14.362,23	17.952,79
Sub 11	1/1	20.181,76	1/1	80.727,05		100.908,81
Sub 13	1/1	4.946,99				4.946,99
Sub 7	1/1	591,99	1/2	1.183,98		2.959,95
			1/2		1.183,98	
Totali parziali		31.400,00		83.185,96	21.351,16	
Totale complessivo						135.937,12

Valore di mercato diritto e quote p.lla 443 subb. 5, 9, 10, 11, 13: € 135.937,12 arr. € 136.000,00

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata),

sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita;
- assenza di garanzia postuma e di garanzia per vizi.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, si ritiene congruo applicare una **riduzione del 15%** al valore in libero mercato attribuito agli immobili.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del presente lotto è pari ad € 113.000,00 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato	€ 136.000,00
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	- € 20.400,00
A detrarre le spese per regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	- € 2.800,00

Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 112.800,00 arrotondato a € 113.000,00

Confronto con le aggiudicazioni passate:

I dati forniti da **Astalegale Spa** consistono in 34 lotti abitativi siti in Pojana Maggiore aggiudicati tra il 2014 e il 2021.

Selezionando solo i lotti di cui sono noti tutti i dati necessari alla statistica (consistenza, valore di perizia, prezzo di aggiudicazione), ed escludendo gli immobili al grezzo e quelli che non sono in piena proprietà, si sono analizzati 11 lotti con i seguenti risultati:

RGE FALL	Bene	Sup. Comm. Mq.	Indirizzo	Prezzo di mercato	Valore Perizia	N. Aste	Data Asta1	Prezzo Base	Offerta minima	Prezzo aggiudic.
337/2007	Abitazione	84,24	Via Spello 29		97.611,60	5	28/10/2014	40.000,00		47.000,00
85/2008	Abitazione	84,95	Via G. Matteotti, 37	117.167,81	80.923,74	6	14/01/2016	32.000,00		32.000,00
85/2008	Abitazione	99,72	Via G. Matteotti, 37		99.592,64	6	14/01/2016	39.200,00		39.700,00
603/2010	Abitazione	78,82	Via G. Matteotti, 35	70.935,75	60.295,29	4	26/11/2015	31.000,00		31.000,00
265/2010	Abitazione	146,07	Via V. Cicogna,31	90.000,00	76.500,00	7	12/01/2017	18.351,56	13.763,67	13.770,00
689/2012	Abitazione	355,00	Via delle Pietre,38	166.000,00	141.000,00	5	05/04/2018	44.700,00	33.525,00	34.525,00
20/2014	Abitazione	130,48	Via F. Petrarca, 1		52.000,00	4	25/07/2018	22.000,00	16.500,00	32.000,00
839/2014	Abitazione	150,90	Largo Europa, 27	121.500,00	100.000,00	3	23/04/2018	56.250,00	42.187,50	43.000,00
669/2015	Abitazione	396,32	Via Cicogna, 11	144.200,00	118.000,00	3	07/02/2019	66.380,00	49.785,00	49.790,00
561/2015	Abitazione	121,93	Via G. Matteotti, 30	90.000,00	73.525,00	3	26/09/2019	41.357,81	31.018,36	31.200,00
547/2017	Abitazione	72,55	Via G. Matteotti, 41	59.000,00	44.000,00	2	28/10/2020	44.000,00	33.000,00	41.500,00

		2014-2020
Valore medio tentativi d'asta:	n.	4,36
Valore medio di perizia	€	85.768,00
Valore medio di aggiudicazione (prezzo)	€	35.953,00
Valore medio unitario di perizia (sup. commerciale)	€/mq	548,00
Valore medio unitario di aggiudicazione (sup. commerciale)	€/mq	230,00
Valore medio di perizia / Prezzo aggiudicazione		41,9%

Confronto con trasferimenti progressi:

Non pertinente, i beni provengono da successione.

Giudizio di vendibilità:

Considerato che la vendita non riguarda l'intera piena proprietà (vedi unità sub 5 e sub 13), si esprime un giudizio di vendibilità scarsa.

Non si è a conoscenza di possibili acquirenti interessati.

Forme di pubblicità:

Annunci immobiliari su siti internet quali www.astalegale.net e www.aste.com e su riviste del settore, agenzie immobiliari locali, cartello esposto in facciata.

CAP. 11

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Ai fini della vendita si ritiene che il fabbricato non sia divisibile in lotti funzionalmente autonomi, e che esso sia maggiormente appetibile e valorizzabile se venduto nella sua interezza.

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: il lotto comprende le seguenti unità ubicate in un edificio residenziale a Pojana Maggiore (VI), Via Dante Alighieri n. 5: A) quota complessiva di piena e intera proprietà di un'unità residenziale al piano primo di m² 152,80 + m² 13,40 di balconi censito al Fg. 18 particella n. 443 sub 11 cat. A/7; B) quota complessiva di piena e intera proprietà di un garage di m² 22,00 e di un'unità residenziale funzionalmente non autonoma di m² 27,90 al piano terra censiti al Fg. 18 particella 443 sub 9 cat. C/6 e sub 10 cat. A/3; C) quota di 1/1 di usufrutto di un garage, ripostiglio e corridoio al piano terra di m² 75,50 con zonetta di terreno di pertinenza esclusiva di m² 21,20, censito al Fg. 18 particella n. 443 sub 13 cat. C/6; D) quota di 1/1 di usufrutto e quota di 2/3 di nuda proprietà di un garage esterno in condizioni fatiscenti di m² 29,70 censito al Fg. 18 particella n. 443 sub 5 cat. C/6;

sono inoltre comprese le quote proporzionali sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e ss. del C.C. e sui beni comuni censiti al Foglio 18 particella 443 sub 7 (ingresso comune ai subalterni 10 e 11) e sub 12 (corte comune a tutti i subalterni).

La costruzione del fabbricato è avvenuta con Autorizzazione edilizia n. 39 del 14.05.1969; successivamente è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria Prat. Condonò n. 311 del 22.09.1992 e Concessione Edilizia n. 49/98 del 05.09.1977; vi è Permesso di Abitabilità del 30.03.1971. Rispetto allo stato autorizzato vi sono difformità urbanistico-edilizie e catastali sanabili con Segnalazione Certificata per l'agibilità del piano terra e pratica di variazione catastale, per un costo indicativo di € 2.800,00. **PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 113.000,00.**

CAP. 12

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

La ditta esecutata è proprietaria complessivamente per l'intero del fabbricato oggetto di stima, ad eccezione dell'unità sub 13 (è stato pignorato solo l'usufrutto) e dell'unità sub 5 (è stato pignorato l'usufrutto e i 2/3 della nuda proprietà). Quest'ultima unità è un garage non frazionabile in tre box auto (tre box quante sono le quote di nuda proprietà), in quanto le dimensioni dell'unità consentono di ospitare soltanto due box auto. Il frazionamento in tre parti porterebbe ad un deprezzamento del valore dell'unità, non consentendone più l'utilizzo quale garage; si esprime pertanto un giudizio di non comoda divisibilità.

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

* * * *

Vicenza, 30 maggio 2022

L'esperto stimatore

Arch. Michela Temolo