

ESPERTO STIMATORE: **simonebernardi**geometra
 iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139 e del Tribunale di Bassano del Grappa al N. 90 (cat. industriale) studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B – telefono/fax: 0424 581.902 – e-mail: info@simonebernardi.it

Es. Imm. n. **438/2014**
Dott.ssa Silvia SALTARELLI
 Udienza **13.06.2017** - h. **11.20**

ORIGINALE

LOTTO 2

Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

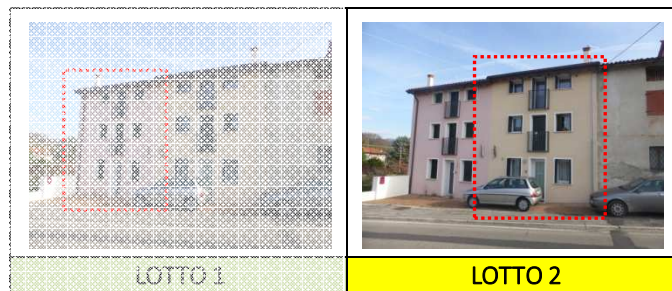
contro

R.G.E. 438/2014

Giudice: **Dott.ssa Silvia SALTARELLI**

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
 del 18/05/2017



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



* * * * *

INDICE

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INDICE | 2 |
| Premesse – Introduzione | 4 |
| 1.1 QUESITO | 4 |
| 1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | 4 |
| Scheda sintetica e indice | 6 |
| 0 Controllo preliminare: Verifica documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. | 7 |
| VERIFICA PRELIMINARE | 7 |
| 1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE | 8 |
| 1.1 DIRITTO | 8 |
| 1.2 BENE | 8 |
| 1.3 UBICAZIONE | 9 |
| 1.4 DESCRIZIONE | 9 |
| 1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI..... | 12 |
| 1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA | 12 |
| 2 Quesito 2: STORIA CATASTALE | 13 |
| 2.1 DATI CATASTALI ATTUALI | 13 |
| 2.2 VARIAZIONI STORICHE | 13 |
| 2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO | 14 |
| 2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA..... | 15 |
| 2.5 CONFINI..... | 15 |
| 3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA | 16 |
| 3.1 TITOLI URBANISTICI | 16 |
| 3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA' | 18 |
| 3.3 ABUSI..... | 18 |
| 3.4 SANABILITA' E COSTI | 18 |
| 4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA' | 19 |
| 4.1 METODO DI VALUTAZIONE..... | 19 |
| 4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO | 20 |
| 4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI | 21 |
| 4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' | 21 |
| 4.5 FORME DI PUBBLICITA' | 21 |
| 5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO | 22 |
| 5.1 DEBITORE | 22 |
| 5.2 LOCAZIONE | 22 |
| 5.3 COMODATO | 23 |
| 5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE | 23 |
| 5.5 AFFITTO AZIENDA..... | 24 |
| 5.6 ALTRO | 24 |
| 5.7 SINE TITULO | 24 |
| 5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)..... | 24 |
| 6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI..... | 25 |
| 6.1 PERTINENZE | 25 |
| 6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE | 25 |
| 6.3 SERVITU' | 25 |
| 6.4 CONVENZIONI EDILIZIE | 25 |
| 6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI..... | 25 |
| 6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA | 25 |
| 6.7 PRELAZIONE AGRARIA | 25 |
| 6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI | 25 |
| 6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI | 25 |
| 6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.)..... | 25 |
| 7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI | 26 |



| | | |
|-----|--------------------------------------------------------------|----|
| 7.1 | TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE..... | 26 |
| 7.2 | REGIME PATRIMONIALE | 26 |
| 7.3 | ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO..... | 26 |
| 7.4 | ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | 27 |
| 7.5 | ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE | 28 |
| 7.6 | OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI | 28 |
| 7.7 | COMPOSIZIONE E VALORE | 28 |
| 8 | Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' | 30 |
| 8.1 | GIUDIZIO | 30 |
| 8.2 | SEPARAZIONE QUOTA..... | 30 |
| 8.3 | DIVISIONE TOTALE..... | 30 |
| 8.4 | VALORE QUOTA..... | 30 |
| 9 | Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI..... | 31 |
| 9.1 | NOTE..... | 31 |
| 9.2 | CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA..... | 31 |
| | ALLEGATI..... | 32 |
| | ELENCO ALLEGATI | 32 |

* * * * *



Premesse – Introduzione

In evasione all'incarico ricevuto in data 10.10.2016 dal Dott.ssa Silvia SALTARELLI – quale G.E. nella procedura in oggetto – e dopo l'accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito, si risponde al seguente:

1.1 QUESITO

Vedi verbale relativo.



1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
 - 2) è iscritto quale C.T.U presso ex Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
 - 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;
- ad espletamento dell'incarico conferito:
- In data 10.10.2016 ed in data 07.11.2016, sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto.
 - In data 07.11.2016, è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune di Zugliano; la visione documenti ed estrazione in copia semplice è stata effettuata in data 06.03.2017 presso gli uffici di competenza.
 - In data 07.11.2016, è stata inoltrata la domanda di Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Zugliano; la visione documenti ed estrazione in copia semplice è stata effettuata in data 01.12.2016 presso gli uffici di competenza.
 - L'inizio delle operazioni peritali hanno avuto inizio in data 01.12.2016 ore 14.00 (raccomandata AR agli esecutari è stata spedita in data 21.11.2016 e ricevuta in data 23.11.2016) con appuntamento presso gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Zugliano e catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali come segue:
Comune di **Zugliano**:
 - **C.F.: fg. 14 - m.n. 348 sub 7** (salvo quanto oggetto d'esecuzione);



- C.F.: fg. 14 - m.n. 348 sub 8 (salvo quanto oggetto d'esecuzione);
 - C.F.: fg. 14 - m.n. 1381 (salvo quanto oggetto d'esecuzione);
 - C.T.: fg. 14 - m.n. 1382 (salvo quanto oggetto d'esecuzione);
- È stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito).
 - In data 17.05.2017 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.
 - In data 17.05.2017 sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo "Market Comparison Approach", ma **non sono stati trovati un numero idoneo di atti di compravendita** tali da permettere il completamento della stima secondo tale metodo.



Note inerenti gli accertamenti eseguiti

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

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



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



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA ESPROPRIATIVA



Scheda sintetica e indice

Diritto (cfr pag. 8): 1/1 di piena proprietà.

Bene (cfr pag. 8): Abitazione affiancata su tre lati (lato Nord, Est ed Sud).

Ubicazione (cfr pag. 9): Comune di Zugliano, Via Codalunga al numero civico assente.

Stato (cfr pag. 9): Normale.

Lotti (cfr pag. 28): No.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13): Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.F. - **foglio 14°** (per la quota di 1/1 – **LOTTO 2**)

1) **mappale n. 348 sub 8:** Via Codalunga SNC¹, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 94 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87.

Oltre: (per la quota di ½ - **LOTTO 1** e **LOTTO 2**)

2) **mappale n. 1381:** Via Codalunga, piano T, area urbana, Consistenza 11 mq;

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.T. - **foglio 14°**

3) **mappale n. 1382:** Relit strad, Superficie 00.25 are.

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

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 14): No, fermo quanto già indicato nel rapporto di stima e nella check list.

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

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 29): € 77.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 21): Normale.

Motivo (cfr pag. 21): Localizzazione, stato conservativo immobile, recente ristrutturazione, occupato da terzi.

Pubblicità (cfr pag. 21): Siti/editoria specializzata nel settore di vendite all'asta.

Occupazione (cfr pag. 22): Occupato da terzi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 22): Contratto di locazione non opponibile.

Oneri (cfr pag. 25): Nulla da osservare (Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato).

Varie (cfr pag. 31): Nulla da osservare.

APE (cfr pag. 12): Indice di prestazione energetica: C (69,637 Kwh/Mq/anno).

Allegati (cfr pag. 32)

¹ In sede di sopralluogo, effettuato in data 01.12.2016 non si è potuto costatare il numero civico dell'immobile oggetto di esecuzione in quanto assente.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 438/2014 (



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

VERIFICA PRELIMINARE

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

È stato inoltrato telematicamente con PCT il documento di verifica della completezza della documentazione (cfr. Allegato 18), evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati "COMPLETA" con riportato:

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

- *Si richiama quanto indicato alla [NOTA 1](#). [...]"*

◇ ◇ ◇



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

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

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE²

nato in

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

1.2 BENE

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.F. - **foglio 14°**

1) **mappale n. 348 sub 8**: Via Codalunga SNC³, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 94 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87.

Oltre:

2) **mappale n. 1381**: Via Codalunga, piano T, area urbana, Consistenza 11 mq;

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.T. - **foglio 14°**

3) **mappale n. 1382**: Relit strad, Superficie 00.25 are.

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

Come da atto di provenienza: “[...] *Gli immobili sono trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed in particolare con le eventuali servitù attive e passive di fatto esistenti [...]*” (cfr. **Allegato 3 ed 3-B**).

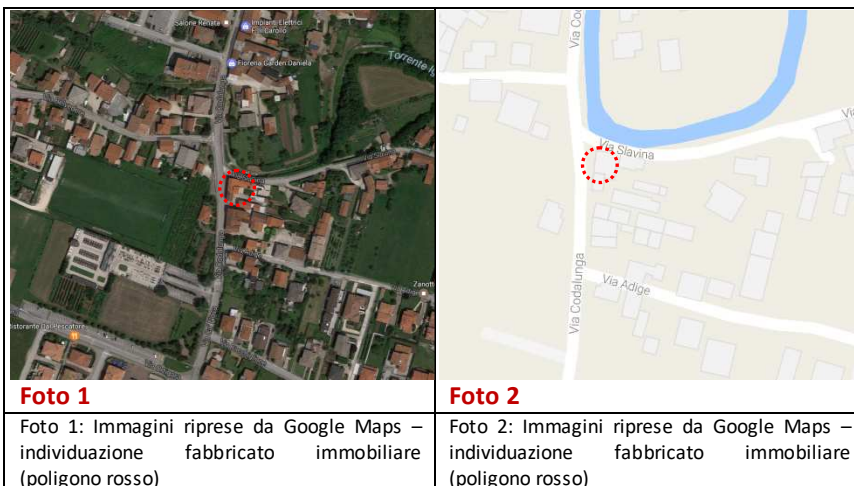
²

³ In sede di sopralluogo, effettuato in data 01.12.2016 non si è potuto costatare il numero civico dell’immobile oggetto di esecuzione in quanto assente.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. **438/2014** (



1.3 UBICAZIONE

Il fabbricato edilizio (su cui si inseriscono le unità in oggetto di pignoramento) è localizzato nel Comune di Zugliano, nello specifico in Via Codalunga al civico n. assente.



Trattasi di un fabbricato residenziale affiancato su tre lati (lato Nord, Est ed Sud), ubicato in zona residenziale; dista circa 4,3 Kilometri dal centro cittadino. In esso sono presenti i servizi di una cittadina di circa 6.835 abitanti. Vi è presente un sistema di trasporto pubblico locale su gomma.

L'immobile in oggetto, è un abitazione affiancata (lato Est ed Sud) sviluppata su tre piani fuori terra, per una superficie totale ragguagliata di 101,58 mq.

1.4 DESCRIZIONE

L'impianto edilizio dell'immobile risale ad epoca immemorabile ma ristrutturato con parziale demolizione negli anni Duemila, con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca.

Per completezza, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza: “[...] che i fabbricati oggetto del presente atto sono stati costruiti in data anteriore all’1 settembre 1967 [...]” (cfr. Allegato 3).

Trattasi di una abitazione affiancata su tre lati (lato Nord, Est ed Sud) sviluppata su tre piani fuori terra.

RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO





Foto 3

Foto 3: Vista prospettica del fabbricato – abitazione oggetto di esecuzione (poligono rosso).



Foto 4

Foto 4: Vista prospettica del fabbricato – abitazione oggetto di esecuzione (poligono rosso).

L'abitazione si compone di:

-piano terra: cucina, scala;

-piano primo: scala, disimpegno, bagno, camera;

-piano secondo: scala, disimpegno, bagno, camera.

Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in parquet, ad esclusione della cucina che è in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno a vetrocamera e l'oscuramento è dato da scuri.

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

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo in data 01.12.2016, non sussistono problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile.

Segue "Prospetto superficie ragguagliata" (cfr. Allegato 23)

| Prospetto Superficie ragguagliata | | | | | | | | | |
|------------------------------------------|------|------------------|------|---------------|--------------------|------------|--------|------|---------------|
| | u.m. | SUPERFICIE LORDA | | | SUPERFICIE RAGG.TA | | | P | |
| | | dimensione | | totale | coeff. | dimensione | totale | | |
| lotto 2 - Zugliano, Via Codalunga | | | | | | | | | |
| fg 14 m.n. 348 sub 8 | | | | | | | | | |
| PIANO TERRA | | | | | | | | | |
| Alloggio | mq | 6,00 | 5,71 | 34,26 | 34,26 | 1,00 | 6,00 | 5,71 | 34,26 |
| PIANO PRIMO | | | | | | | | | |
| Alloggio | mq | 6,00 | 5,71 | 34,26 | 34,26 | 1,00 | 6,00 | 5,71 | 34,26 |
| PIANO SECONDO | | | | | | | | | |
| Alloggio | mq | 6,00 | 5,71 | 34,26 | 34,26 | 1,00 | 6,00 | 5,71 | 34,26 |
| a detrarre scala | mq | -3,00 | | -3,00 | -3,00 | 1,00 | -3,00 | | -3,00 |
| m. n. 1381-1382 (quota 1/2) | | | | | | | | | |
| mn. 1381 (quota 1/2) | mq | 11,00 | 50% | 5,50 | 5,50 | 0,10 | 11,00 | 0,50 | 0,55 |
| mn. 1381 (quota 1/2) | mq | 25,00 | 50% | 12,50 | 12,50 | 0,10 | 25,00 | 0,50 | 1,25 |
| TOTALE | | | | 117,78 | | | | | 101,58 |

Inoltre, si riporta nel seguito:



- la **planimetria catastale** dell'immobile (rinvenuta su banca dati - seppur lievi difformità - non corrispondente allo stato dei luoghi) (cfr. Allegato 8):

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| | |
| <p>Stralcio della planimetria catastale fig. 14, m.n. 348 sub 8 – piano terra</p> | <p>Stralcio della planimetria catastale fig. 14, m.n. 348 sub 8 – piano primo</p> |
| | |
| <p>Stralcio della planimetria catastale fig. 14, m.n. 348 sub 8 – piano secondo</p> | |

- **Schema grafico** dell'immobile (rilievo sommario stato dei luoghi) (cfr. Allegato 15):

| | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| | |
| <p>Planimetria dei luoghi fig. 14, m.n. 348 sub 8 – piano terra</p> | <p>Planimetria dei luoghi fig. 14, m.n. 348 sub 8 – piano primo</p> |
| | |
| <p>Planimetria dei luoghi fig. 14, m.n. 348 sub 8 – piano secondo</p> | |



RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI



Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. Allegato 25).

1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

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

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

È pervenuto l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dall'Ing. ed emesso in data 04.11.2013 con il seguente Codice Certificato: APE359_13.

L'immobile rientra – come da giudizio di prestazione – nella classe energetica C (69,637 Kwh/Mq/anno) (cfr. Allegato 17).



2 Quesito 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.F. - **foglio 14°**

- 1) **mappale n. 348 sub 8**: Via Codalunga SNC⁴, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 94 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87.

Oltre:

- 2) **mappale n. 1381**: Via Codalunga, piano T, area urbana, Consistenza 11 mq;

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.T. - **foglio 14°**

- 3) **mappale n. 1382**: Relit strad, Superficie 00.25 are.

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

2.2 VARIAZIONI STORICHE

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.F. - **foglio 14°**

- 1) **mappale n. 348 sub 8**: Via Codalunga SNC⁵, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 94 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87.

09.11.2015 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

31.07.2014 – Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/07/2014 protocollo n. VI0134305 in atti dal 31/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60951.1/2014). Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

31.07.2013 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 31/07/2013 protocollo n. VI0167234 in atti dal 31/07/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 85503.1/2013). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Oltre:

- 2) **mappale n. 1381**: Via Codalunga, piano T, area urbana, Consistenza 11 mq;

11.08.2011 – Dati derivanti da: DEMOLIZIONE PARZIALE del 11/08/2011 protocollo n. VI0280743 in atti dal 11/08/2011 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 95081.1/2011).

06.05.2011 – Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/05/2011 protocollo n. VI0204650 in atti dal 06/05/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

⁴ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota a piè di pagina 3.

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



INTERNI (n. 86233.1/2011). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

28.11.2001 – Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/11/2001 protocollo n. 536732 in atti dal 28/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11190.1/2001). Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

02.03.1999 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/03/1999 in atti dal 02/03/1999 DIVER. DISTR. DEGLI SPAZI INTERNI (n. L01195.1/1999). Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94).

12.09.1996 – Dati derivanti da: DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/09/1996 in atti dal 02/03/1999 (n. 3445/1997). Annotazioni: intestazione da verificare.

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

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

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.T. - **foglio 14°**

3) **mappale n. 1382**: Relit strad, Superficie 00.25 are.

25.02.2013 – Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/02/2013 in atti dal 11/03/2013 (n. 1644.1/2013). Annotazioni: di immobile: sr.

18.07.2011 – Dati derivanti da: Tabella di variazione del 18/07/2011 protocollo n. VI0264922 in atti dal 18/07/2011 presentato il 18/07/2011 (n. 264922.1/2011). Annotazioni: di immobile: sr.

17.12.2009 – Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 17/12/2009 protocollo n. VI0406625 in atti dal 17/12/2009 (n. 231.1/1990).

17.10.2002 – Dati derivanti da: Tabella di variazione del 17/10/2002 protocollo n. 243431 in atti dal 17/10/2002 (n. 10880.1/2002).

20.01.2000 – Dati derivanti da: VARAZIONE GEOMETRICA del 20/01/2000 in atti dal 20/01/2000 (n. 169.1/2000).

17.05.1988 – Dati derivanti da: del 17/05/1988 in atti dal 16/01/1991 (n. 170588).

12.12.1987 – Dati derivanti da: del 12/12/1987 in atti dal 16/01/1991 (n. 121287).

12.12.1987 – Dati derivanti da: del 12/12/1987 in atti dal 16/01/1991 (n. 121287).

Im. Mecc. – Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/03/1974.

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

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme



Fermo quanto già indicato precedentemente e nella check list (cfr. Allegato 18).

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme.

- conforme
 - non conforme

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta da aggiornare catastalmente stanti le - seppur lievi - difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi (cfr. allegato 16), che non comportano la necessità di correzione catastale.

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € 00,00

2.5 CONFINI

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

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.F. - **foglio 14°**
mappale n. 348

a nord: m.n. 1380 ed asse stradale – Via Slavina;
ad est: m.n. 1328;
a sud: m.n. 270, 401, 487;
ad ovest: m.n. 1382, 1381;

se riferito alla singola unità:

- **Sub 8:** altra unità – sub 7 (Nord); altra unità su due lati (Est, Sud), muri perimetrali (Ovest).

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.F. - **foglio 14°**
mappale n. 1381

a nord: m.n. 1380;
ad est: m.n. 348;
a sud: m.n. 1382;
ad ovest: con asse stradale – Via Codalunga.

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.T. - **foglio 14°**
mappale n. 1382

a nord: m.n. 1381;
ad est: m.n. 348, 487;
a sud: con asse stradale – Via Codalunga.
ad ovest: con asse stradale – Via Codalunga.



3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI

Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso (cfr. Allegato 10) e presa visione documenti del 06.03.2017 presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Zugliano, lo stesso ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. Allegato 12):

- ORDINANZA N. 54 del 26.08.2010 (Protocollo n. 8665) oggetto: *Ordinanza di demolizione per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in località centrale di Zugliano, via Codalunga (art. 31 D.P.R. 06.06.2001 n° 380).*
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 032/2011 del 26.04.2011 (Protocollo n. 5000) per lavori di: *intervento edilizio per ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale per ricavo di n. 2 alloggi mediante parziale demolizione con ricomposizione di volume*, presentata in data 25.06.2010 (protocollo n. 6412), rilasciato in data 26.04.2011. Successivamente, in data 09.06.2011 (protocollo n. 6961) è stata ottenuta la volturazione. I lavori sono stati iniziati in data 21.06.2011 (Dichiarazione di Inizio Lavori, presentata in data 24.06.2011 al protocollo n. 7638).
- ORDINANZA N. 31/2011 del 10.06.2011 (Protocollo n. 6955) oggetto: *Ordinanza con tingibile ed urgente per messa in sicurezza di fabbricato sito all'incrocio di via Slavina con via Codalunga, rimozione di oggetti pericolanti nell'area prospiciente il fabbricato aperta alla circolazione pedonale e veicolare.*
- VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 18 del 26.03.2012, oggetto: *approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.* Successivamente, con DECRETO N. 1 in data 18.04.2012 (protocollo n. 4590), OGGETTO: declassificazione e sdemanializzazione porzione di relitto stradale contraddistinto catastalmente al foglio 14 mappale 1842 di mq. 25,00.
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 030/2012 del 29.03.2012 (Protocollo n. 3793) per lavori di: *intervento edilizio per variante n. 1 al P. di C. n. 032/2011 del 26/04/2011 (dod. Pr. 2008/064) per ristrutturazione mediante parziale demolizione con ricomposizione di volume*, presentato in data 28.11.2011 (protocollo n. 14370) ed successivamente integrata in data 12.12.2011 (protocollo n. 14912) ed il 11.01.2012 (protocollo n. 342), rilasciato in data 29.03.2012.



- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'** del 03.09.2012 (Protocollo n. 10100) per lavori di: *varianti a concessioni edilizie/permessi di costruire già rilasciate, che non incidono sui parametri urbanistici e volumetrie, chi non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia/permesso di costruire originario*, presentata in data 03.09.2012 (protocollo n. 10100).
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'** del 08.04.2013 (Protocollo n. 4845) per lavori di: *varianti a concessioni edilizie/permessi di costruire già rilasciate, che non incidono sui parametri urbanistici e volumetrie, chi non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia/permesso di costruire originario*, presentata in data 08.04.2013 (protocollo n. 4845). I lavori sono ultimati in data 29.07.2013 (Dichiarazione di Fine Lavori in data 08.08.2013, protocollo n. 10449).
- **ORDINANZA N. 05/2014** del 10.02.2014 (Protocollo n. 0001619) oggetto: *determinazione dell'indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 c. 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.*

Giusta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (cfr. **Allegato 11**) e ritiro del 01.12.2016 presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Zugliano, lo stesso ha indicato quanto segue (cfr. **Allegato 14**): “[...] 1) che nel Piano degli Interventi vigente, l’area catastalmente censite in Comune di Zugliano: foglio 14 mappali 348 – 1381 è classificata all’interno della ATO 6 in “Zona A centro storico – A29”; FOGLIO 14 mappale 1382 è classificata all’interno della ATO 6 parte in “Zona A centro storico – A29” parte in “Viabilità esistente e di progetto”-; 2) che l’area è soggetta ai seguenti vincoli: foglio 14 mappali 348 – 1381 – 1382 Vincolo paesaggistico Parte Terza – D.Lgs. 42/2004 – “Limite di 150m. dalle acque pubbliche”; 3) che le prescrizioni di detta area sono riportate agli articoli 17, 32 e 7 (Norme di Tutela) delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi approvato, che si allegano per estratto alla presente certificazione a formarne parte integrante e sostanziale. [...]”.



3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Certificato di Agibilità N. **AG07/2014** (Protocollo n. 0001516) per destinazione RESIDENZIALE rilasciato il 06.02.2014, i cui lavori sono stati iniziati in data 21.06.2011 e ultimati in data 29.07.2013 (cfr. Allegato 13).

3.3 ABUSI

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 30.11.2016, sono state riscontrate delle - seppur lievi - difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che appaiono sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne e/o prospettiche).

La valutazione di spesa da sostenere per la sanabilità fa riferimento alla predisposizione della pratica tecnica/amministrativa da presentare all'Ufficio Tecnico Comunale e i diritti e/o sanzioni pecuniarie derivanti, ecc..

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano modesti oneri di regolarizzazione amministrativa, oltre a quella catastale già dimessa al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 500,00.

3.3 Costi regolarizzazione edilizia = **€ 500,00**



4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

È necessario premettere che: sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo "Market Comparison Approach", ma **NON SONO STATI TROVATI UN NUMERO IDONEO DI ATTI DI COMPRAVENDITA** tali da permettere il completamento della stima secondo tale metodo (le eventuali transizioni nel Comune di appartenenza, sono riferibili ad immobili con condizioni di vendibilità/suscettibilità ben differenti).

Vista l'insolita situazione, si è provveduto a contattare le varie agenzie del luogo, OMI, Borsino immobiliare, ... per reperire informazioni su vendite/situazione del mercato nella zona interessata.

Per le motivazioni qui sopra indicate - per poter espletare l'incarico affidatomi - si è provveduto ad utilizzare il seguente **METODO DI STIMA**: si ricorre al metodo comparativo per beni simili recentemente compravenduti in zona con simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e nella medesima situazione giuridica.

Il procedimento scelto è di tipo sintetico mono parametrico, con parametro fisico "metro quadro di superficie commerciale". Il giudizio di stima per la determinazione del più probabile valore venale scaturisce da un'indagine in loco; il perito si è basato, altresì, sulla personale esperienza maturata nel settore immobiliare.

Il sottoscritto, in base alle **valutazioni fatte**, agli **aspetti intrinseci** (*la destinazione d'uso; la composizione e disposizione degli ambienti; la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale; l'orientamento e la luminosità; il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati: se materiali di pregio, o di tipo economico, se prefabbricato o costruito interamente in opera; lo stato degli impianti e la verifica delle normative in merito; la prospicienza rispetto a vie o piazze, ...*) **ed estrinseci** (*prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro; salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti; efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose; panoramicità; la presenza di attività economiche nella zona; ceto sociale della popolazione presente; le categorie delle unità insediate presenti nella zona; la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito; la densità edilizia della zona; presenza di aree degradate nella* Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 438/2014 (



zona; ...), **la potenzialità edificatoria** e le relative prescrizioni, lo stato dei luoghi alla data di sopralluogo (e la relativa rispondenza, come attestato); comparando le unità immobiliari con altri simili per dimensione e posizione oggetto di recenti compravendite, alla posizione urbanistica, alla congiuntura economica in essere ed alla particolare situazione del mercato immobiliare locale, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile sia desunto da stima sommaria "con procedimento sintetico per valori unitari" (**il cui valore unitario è comprensivo dell'area coperta/scoperta sui cui insiste il fabbricato nonché degli spazi ad uso esclusivo, delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e b.c.n.c., – ovvero tutto come da atto di provenienza – dello stato edilizio/urbanistico dell'immobile, opere di recinzione e manufatti accessori, alla situazione amministrativa/catastale in essere, alla particolare congiuntura economica già in essere al periodo relativo, ..., oltre a quanto in precedenza riportato).**

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

4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.F. - **foglio 14°**

- 1) **mappale n. 348 sub 8:** Via Codalunga SNC⁶, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 94 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87.

Oltre:

- 2) **mappale n. 1381:** Via Codalunga, piano T, area urbana, Consistenza 11 mq;

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.T. - **foglio 14°**

- 3) **mappale n. 1382:** Relit strad, Superficie 00.25 are.

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

| | | |
|---------------------|----------|------------------|
| 4.2.1 VALORE | € | 91.000,00 |
|---------------------|----------|------------------|

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama **allegato 23**.

⁶ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota a piè di pagina 3.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 438/2014 (



4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo “metodo di stima” sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agenzia delle Entrate: <small>(Banca dati delle quotazioni immobiliari)</small> | <u>Zona:</u> Zugliano – zona periferica <u>Destinazione:</u> residenziale - Abitazioni civili <u>Min – Max:</u> 1150 – 1350 |
| Borsino immobiliare: <small>(Agenzia immobiliare)</small> | <u>Zona:</u> Zugliano – zona periferica <u>Destinazione:</u> residenziale - abitazioni civili <u>Min – Max:</u> 425 - 626 |
| Unica Immobiliare: <small>(Agenzia immobiliare)</small> | <u>Zona:</u> Zugliano <u>Destinazione:</u> abitazione <u>Valore medio:</u> 1131 |
| Immobiliare.it: <small>(Agenzia immobiliare)</small> | <u>Zona:</u> Zugliano <u>Destinazione:</u> appartamento <u>Valore medio:</u> 1428 |

4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in una fascia di vendibilità normale: localizzazione, stato conservativo immobile, recente ristrutturazione, occupato da terzi.

4.5 FORME DI PUBBLICITA'

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



5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

- nato in

Quota: 1/1 Diritto: di piena proprietà

5.2 LOCAZIONE

Nell'immobile oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi è risultato: occupato da terzi (cfr. Allegato 24).

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa con nota del 11.12.2016 risulta che: "[...] Interr.ne richiesta di registr.ne del contratto di locazione n. 1652 serie 3T, contratto rli ufficio, identificativo telematico: T6E15T001652000II, stipulato il 30/05/2015 registrato il 04/06/2015 presso l'ufficio di dpvi ut Valdagno, richiedente la registrazione:

relativo a: L1-Locazione di immobile ad uso abitativo. Dati del contratto durata dal 01/06/2015 al 31/05/2019, corrispettivo annuo euro 3.840, scadenze 01/06/2016 3.840,00, 01/06/2017 3.840,00, 01/06/2018 3.840,00, soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: 001 A, 002

B, [...] dati catastali: imm. 001 cod. cat: m199, sez. urb: ; foglio 14, partic: 348, sub 8, comune di Zugliano [...]" (cfr. Allegato 22).

Visto quanto emerso, è stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Valdagno con nota del 17.05.2017 risulta che: "[...] In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che il Sig. _____ - C.F.: _____ - a far data dal 2015 risulta essere parte locatrice per il seguente contratto di locazione avente ad oggetto terreni agricoli: - 2015 serie 3T n° 1625 registrato a Valdagno in data 04/06/2015, locatario _____, C.F. [...]" (cfr. Allegato 22).

In sede di sopralluogo del 01.12.2016 è pervenuto copia del contratto di locazione, nella quale viene indicato: "[...] il contratto è stipulato per la durata di anni 04 (quattro) dal 01/06/2015 al 31/05/2019 e si intenderà rinnovato per altri 04 (anni) nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta [...]" (cfr. Allegato 24).

Il contratto **NON È OPPONIBILE** alla procedura in quanto stipulato e/o registrato successivamente al pignoramento.



comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono, alla presenza dei testi prenommati, di dare atto della seguente convenzione e premettono: a) di aver contratto tra loro matrimonio in _____ ; b) di essere entrambi cittadini della Repubblica di Serbia, attualmente residenti in Italia, così come risulta dalle carte di soggiorno sopra descritte; c) che il regime patrimoniale legale dei coniugi è regolato ai sensi dell'art. 36 della legge sulla soluzione dei conflitti della leggi con le norme degli altri paesi (G.U. n. 43/82 e 46/96); d) che tale legge consente peraltro ai coniugi di scegliere con atto scritto, per la regolamentazione dei loro rapporti patrimoniali, la legge dello Stato nel quale almeno uno di essi risiede; e) che i suddetti coniugi, entrambi residenti in Italia, richiedono quindi di stipulare un atto di scelta della legge applicabile ai loro rapporti patrimoniali; ciò premesso i signori _____ coniugi _____ convengono di assoggettare il loro regime patrimoniale alla legge italiana (quale legge del luogo di residenza). Ed ora i coniugi signori _____, effettuata tale scelta di applicare quale legge regolatrice del regime patrimoniale la legge italiana, convengono convenzionalmente di adottare il regime di separazione dei beni. [...] Ai fini della trascrizione, le parti dichiarano che la comunione legale sciolta con il presente atto ha avuto per oggetto la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Zugliano, via Codalunga, censite al Catasto Fabbricati al foglio 14 (quattordici), con le particelle n.ri: 348 sub 4, 348 sub 5 e 348 sub 6 [...] ” (cfr. Allegato 3-A).

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nell'immobile oggetto di pignoramento non risultano contratti di affitto ad aziende, in quanto l'abitazione è adibita ad uso residenziale.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

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

Nulla da osservare.



6 **Quesito 6: VINCOLI E ONERI**

6.1 **PERTINENZE**

Si riporta quanto indicato nell'atto provenienza: “[...] *Gli immobili sono trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed in particolare con le eventuali servitù attive e passive di fatto esistenti [...]*” (cfr. Allegato 3 ed 3-B).

6.2 **USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE**

Non risultano diritti reali minori.

6.3 **SERVITU'**

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.4 **CONVENZIONI EDILIZIE**

Non vi sono convenzioni edilizie.

6.5 **VINCOLI STORICO-ARTISTICI**

Non vi sono vincoli storico – artistici.

6.6 **CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA**

Non vi sono contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

6.7 **PRELAZIONE AGRARIA**

Non vi è prelazione agraria.

6.8 **ALTRI VINCOLI O ONERI**

Si richiama quanto indicato al precedente punto 3.1, 6.1 ed 6.3.

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

Nulla da osservare. Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

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

Nulla da osservare.



7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

C.F: Fg. 14 m.n. 348 sub 8 ed Fg. 14 m.n. 1380

- L'unità immobiliari in oggetto, è pervenuta in piena proprietà per la quota di 1/1 a _____ (in comunione legale dei beni con _____) in forza dell'**atto di compravendita rep. n. 45855** in data **18.05.2011** a firma del Notaio Giovanni Muraro, trascritto a Schio il **06.06.2011** ai nn. **5544/3906** (cfr. Allegato 3).

Succeivamente:

- L'unità immobiliari in oggetto, è pervenuta in piena proprietà per la quota di 1/1 a _____ in forza dell'**atto di cambiamento volontario della legge regolatrice del regime patrimoniale e scelta del regime della separazione dei beni n. 46417** in data **15.09.2011** a firma del Notaio Giovanni Muraro, trascritto a Schio il **05.10.2011** ai nn. **9409/6646** (cfr. Allegato 3-A).

C.T: Fg. 14 m.n. 1382

- L'unità immobiliari in oggetto, è pervenuto in piena proprietà per a quota di 1/1 a _____ in forza dell'**atto di compravendita rep. n. 48837** in data **25.02.2013** a firma del Notaio Giovanni Muraro, trascritto a Schio il **11.03.2013** ai nn. **2312/1644** (cfr. Allegato 3-B).

C.F: Fg. 14 m.n. 348 sub 8 ed C.F: Fg. 14 m.n. 1380; C.T: Fg. 14 m.n. 1382: Diritto trasferito: piena proprietà per l'intero (1/1) dell'odierno debitore/esecutato.

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.4.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

C.F: Fg. 14 m.n. 348 sub 8 ed Fg. 14 m.n. 1380

- _____ : anteriore al ventennio.
- _____ : per atto di compravendita rep. n. 36603 in data 27.06.1995 a firma del Notaio Anna Maria Fiengo, trascritto il 20.07.1995 ai nn. 5375/42586.
- _____ : per successione (giusta denuncia registrata a _____)



Thiene il 23.06.1997 al n. 47 vol. 40, trascritta a Schio il 09.09.1998 ai n.ri 6892/5186). Accettazione tacita di eredità in data 29.11.2000 al n. 19548, trascritta a Schio in data 06.06.2011 ai n.ri 5543/3905.

- per atto di compravendita rep. n. 19548 in data 29.11.2000 a firma del Notaio Gianluca Rosa, trascritto il 19.12.2000 ai nn. 11828/8648.

Successivamente: per atto di compravendita rep. n. 10179 in data 24.07.2001 a firma del Notaio Giovanni Muraro, trascritto il 07.08/.2001 ai nn. 8508/6457.

C.T: Fg. 14 m.n. 1382

- : anteriore al ventennio.

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza - sez. dist. di Schio - risultano **ISCRITTE**, a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione del 17.05.2017):

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 15.09.2011 a firma del Notaio Giovanni Muraro ai nn. 46418/15856 di repertorio, iscritta il 05.10.2011 ai n. 9410/1691, a favore di “
” contro
(terzo datore di ipoteca), derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Immobili colpiti (fra gli altri): Zugliano – fg. 14 – m.n. 348 sub 4 - 5 - 6 (quota 1/2 di proprietà).
Importo capitale: 155.000,00
Importo totale: 232.500,00.
- ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22.02.2014 a firma del Tribunale di Vicenza ai nn. 153/2014 di repertorio, iscritta il 15.07.2014 ai n.ri 5599/686, a favore di “
” contro l’esecutato, derivante da decreto ingiuntivo.
Immobili colpiti: Zugliano – C.F.: fg. 14 – m.n. 348 sub 7 – 8, fg. m.n. 1381; C.T.: fg. 14 m.n. 1382 (quota 1/1 di proprietà).
Importo capitale: 5.973,00
Importo totale: 15.973,00
(cfr. Allegato 2).



Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza - sez. dist. di Schio - risultano **TRASCRITE**, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione del 00.00.2017):

- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 25.06.2014 a firma dell'Ufficiale Giudiziario ai nn. 6469/2014 di repertorio, trascritto il 04.08.2014 ai nn. 6270/4928 a favore di “ ” e contro l'esecutato.

Immobili colpiti: Zugliano – C.F.: fg. 14 – m.n. 348 sub 7 – 8, fg. m.n. 1381; C.T.: fg. 14 m.n. 1382 (quota 1/1 di proprietà).
(cfr. Allegato 2).

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Non vi sono formalità cancellate.

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

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

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

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.F. - **foglio 14°**

- 1) **mappale n. 348 sub 8**: Via Codalunga SNC⁷, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 94 mq, Totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87.

Oltre:

- 2) **mappale n. 1381**: Via Codalunga, piano T, area urbana, Consistenza 11 mq;

Comune di **Zugliano (VI)** (cod. cat. M199) - C.T. - **foglio 14°**

- 3) **mappale n. 1382**: Relit strad, Superficie 00.25 are.

⁷ Si richiama quanto indicato al precedente punto 1.2 alla nota a piè di pagina 3.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 438/2014 (



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

Riepilogo:

| | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata), | mq. | 101,58 |
| - Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € | 91.000,00 |
| - Data della valutazione | | Maggio 2017 |
| - Spese di regolarizzazione delle difformità | | |
| 2.4 Sanabilità catastale | € | 00,00 |
| 3.4 Sanabilità edilizia/urbanistica | € | 500,00 |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: | € | 90.500,00 |
| - Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): | € | 13.575,00 |
| - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | € | 0.000,00 |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | | 0,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € | 77.000,00 |



8 Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'

8.1 GIUDIZIO

Non divisibile (come richiamato al precedente punto 7.6).

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Non divisibile e non necessario.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Non divisibile e non necessario.

8.4 VALORE QUOTA

Non divisibile e non necessario .



9 Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI

9.1 NOTE

Nulla da osservare.

9.2 CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 438/2014) che si compone di n. 32 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del Giudice – Dott.ssa Silvia SALTARELLI per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **abitazione affiancata su tre lati (lato Nord, Est ed Sud)**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato da terzi con contratto NON opponibile**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in € **77.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

Rosà, Maggio 2017.

L'esperto stimatore

(geom. Simone Bernardi)



ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione inizio operazioni peritali
2. Elenco delle formalità aggiornato
3. Atto di provenienza
- 3.a Atto convenzione matrimoniale di separazione dei beni
- 3.b Atto di provenienza

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

4. Visura catastale
5. Visura catastale
6. Estratto di mappa
7. Elaborato planimetrico
8. Planimetria catastale
9. Elenco subalterni

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

10. Richiesta accesso atti
11. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica
12. Documentazione amministrativa (permessi rilasciati)
13. Certificati agibilità e/o abitabilità
14. Certificato di Destinazione Urbanistica
15. Planimetria dei luoghi
16. Sovrapposizione situazione catastale con rilievo (FG. 5 M.N. 1146 SUB 5)

DOCUMENTAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONI:

17. Certificazione energetica

ALTRI DOCUMENTI:

18. Documento correttezza dati
19. Schema descrizione immobile
20. Scheda sintetica e indice
21. Richiesta certificato stato civile
22. Richiesta/riscontro occupazione immobile
23. Tabella superficie ragguagliata
24. Contratto di locazione

RILIEVO:

25. Inquadramento cartografico/documentazione fotografica

