

# Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.**

contro

**R.G.E. 439/2013**

Giudice: **Dott. Giulio BORELLA**

### RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)  
del 10/09/2016



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

\* \* \* \* \*

## INDICE

<b>INDICE</b> .....	2
Premesse – Introduzione.....	4
1.1 QUESITO.....	4
1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
Scheda sintetica e indice.....	6
<b>0</b> Controllo preliminare: Verifica documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ....	7
<b>VERIFICA PRELIMINARE</b> .....	7
<b>1</b> Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE .....	8
1.1 DIRITTO .....	8
1.2 BENE.....	8
1.3 UBICAZIONE .....	8
1.4 DESCRIZIONE.....	9
1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI .....	17
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA .....	17
<b>2</b> Quesito 2: STORIA CATASTALE .....	18
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI.....	18
2.2 VARIAZIONI STORICHE .....	18
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO .....	19
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	19
2.5 CONFINI .....	20
<b>3</b> Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA.....	21
3.1 TITOLI URBANISTICI .....	21
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	22
3.3 ABUSI .....	22
3.4 SANABILITA' E COSTI.....	22
<b>4</b> Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA' .....	23
4.1 METODO DI VALUTAZIONE .....	23
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO .....	25
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI.....	25
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	25
4.5 FORME DI PUBBLICITA' .....	25
<b>5</b> Quesito 5: STATO DI POSSESSO.....	26
5.1 DEBITORE .....	26
5.2 LOCAZIONE .....	26
5.3 COMODATO .....	26
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	26
5.5 AFFITTO AZIENDA .....	29
5.6 ALTRO .....	29
5.7 SINE TITULO .....	29
5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	29
<b>6</b> Quesito 6: VINCOLI E ONERI .....	30
6.1 PERTINENZE .....	30
6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	30
6.3 SERVITU' .....	30
6.4 CONVENZIONI EDILIZIE .....	30
6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI .....	31
6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA .....	31
6.7 PRELAZIONE AGRARIA .....	31
6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI .....	31
6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI....	32
6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.) .....	32
<b>7</b> Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	33

7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE .....	33
7.2	REGIME PATRIMONIALE .....	33
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	33
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	33
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE .....	35
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	36
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE.....	36
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' .....	38
8.1	GIUDIZIO .....	38
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	38
8.3	DIVISIONE TOTALE .....	38
8.4	VALORE QUOTA .....	38
9	Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI .....	39
9.1	NOTE .....	39
9.2	CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA .....	39
	ALLEGATI.....	40
	ELENCO ALLEGATI .....	40

\* \* \* \* \*

## Premesse – Introduzione

---

In evasione all'incarico ricevuto in data 24.05.2016 dal Dott. Giulio BORELLA – quale G.E. nella procedura in oggetto – e dopo l'accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito, si risponde al seguente:

### 1.1 QUESITO

Vedi verbale relativo.



### 1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

ad espletamento dell'incarico conferito:

- In data 08.06.2016, sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto.
- In data 13.06.2016, è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune di Vicenza; la visione documenti ed estrazione in copia semplice è stato effettuato in data 24.08.2016 presso gli uffici di competenza.
- Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 07.07.2016 ore 18.30 (raccomandata AR agli esecutari per l'inizio delle operazioni peritali è stata inviata il giorno 01.07.2016) con appuntamento presso gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Vicenza e catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di **Vicenza**:

- **C.F.: fg. 33 - m.n. 253 sub 1** *(salvo quanto oggetto d'esecuzione)*,
- **C.F.: fg. 33 - m.n. 253 sub 2** *(salvo quanto oggetto d'esecuzione)*,
- In data 05.09.2016 è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito).
- In data 01.09.2016 sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo "Market Comparison Approach", ed è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.



#### **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 **rilevi 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 (per la quota di  $\frac{1}{2}$  a ciascun esecutato).

**Bene (cfr pag. 8):** Abitazione con annesso garage.

**Ubicazione (cfr pag. 9):** Comune di Vicenza, in Via Antonio Vigolo n. 34.

**Stato (cfr pag. 9):** Normale.

**Lotti (cfr pag. 35):** No.

**Dati Catastali attuali (cfr pag. 19):** Comune di **Vicenza** (VI) (cod. cat. L840) - C.F. - **foglio 33°**

1. **mappale n. 253 sub 1:** Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. 306 mq, Totale escluse aree scoperte 303 mq, rendita euro 2.324,06.
2. **mappale n. 253 sub 2:** Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, Sup. Cat. 28 mq, rendita euro 135,93.

**Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 20):** No, fermo quanto già indicato nel rapporto di stima e nella check list.

**Irregolarità/abusi (cfr pag. 23):** Sono state riscontrate delle difformità/incongruenze.

**Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 36):** € 300.000,00.

**Vendibilità (cfr pag. 27):** Normale.

**Motivo (cfr pag. 27):** Localizzazione, stato conservativo immobile, mercato immobiliare.

**Pubblicità (cfr pag. 27):** Siti/editoria specializzata nel settore di vendite all'asta.

**Occupazione (cfr pag. 28):** Occupato da un esecutato (con titolo non opponibile) e da un familiare.

**Titolo di occupazione (cfr pag. 28):** Proprietà e assegnazione diritto di abitazione (con titolo non opponibile).

**Oneri (cfr pag. 33):** Nulla da osservare.

**Varie (cfr pag. 39):** Non ci sono informazioni importanti e aggiuntive in merito al bene pignorato.

**APE (cfr pag. 17):** L'immobile rientra nella classe energetica F (228,4020 Kwh/Mq/anno) - l'attestato è in corso di registrazione presso il portale della Regione Veneto in quanto si sta definendo la predisposizione del relativo libretto caldaia.

**Allegati (cfr pag. 41)**

## 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 ipotecari”.

Come richiamato in “Premessa – Introduzione”, in data 05.09.2016 è stato inoltrato telematicamente con PCT il documento di verifica della completezza della documentazione (cfr. Allegato 14), evidenziando/riscontrando all’esito dei controlli operati “NON COMPLETA” con riportato:

“ [...] *Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione: La documentazione non è completa perché:*

- *la documentazione presentata - certificati iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato – è incompleta in quanto non si risale all’ultimo atto di acquisto a titolo derivativo e/o originario precedente il ventennio – verificare approfondimento*
- *non rinvenuto intervento Cassa di Risparmio del Veneto [...]”.*

◇ ◇ ◇

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

---

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

## 1.1 DIRITTO

### a. SOGGETTI A FAVORE

- nato a Vicenza (VI) il – c.f.:

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

- nata a Vicenza (VI) il – c.f.:

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

Il tutto oltre a quanto indicato ai successivi punti 5.4 e 7.4.

## 1.2 BENE

### b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) - C.F. - **foglio 33°**

1. **mappale n. 253 sub 1**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. 306 mq, Totale escluse aree scoperte 303 mq, rendita euro 2.324,06.
2. **mappale n. 253 sub 2**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, Sup. Cat. 28 mq, rendita euro 135,93.

\*\*\*

Come da atto di provenienza: “[...] I beni vengono compravenduti nelle condizioni di stato ed essere in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto ed onere, azione e ragione, adiacenza, pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva [...]” (cfr. Allegato 3) e quant’altro di cui ai successivi punti.

## 1.3 UBICAZIONE

Il fabbricato edilizio in oggetto di esecuzione è localizzato nel Comune di Vicenza, in Via Antonio Vigolo n. 34.





L'impianto edilizio è adibito ad uso residenziale.

La zona di ubicazione è pressoché residenziale; dista circa 3 Kilometri dal centro cittadino. In esso sono presenti i servizi di una città di circa 115.000 abitanti. La città è ben servita soprattutto sotto il profilo stradale (autostrada, tangenziale, strade statali), ma vi è presente anche un sistema di trasporto pubblico su rotaia (treno) e una rete urbana ed interurbana di autobus.

L'immobile, oggetto di causa, è un abitazione con due piani fuori terra e annesso garage al piano seminterrato per una superficie totale "ragguagliata" di circa 354,63 mq.

#### 1.4 DESCRIZIONE

L'impianto edilizio dell'immobile risale all'inizio degli anni Settanta (con successivi interventi manutentivi/ristrutturazione parziale interni), con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca: trattasi di una abitazione indipendente, sviluppata su 2 piani fuori terra e piano seminterrato con garage.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO INTERO EDIFICIO

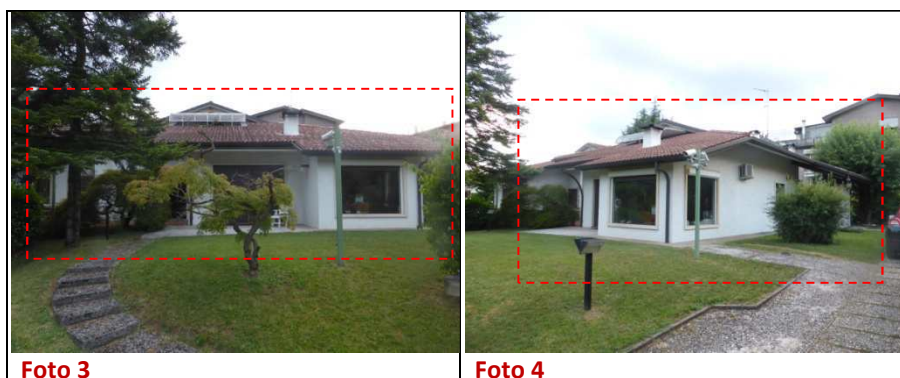






Foto 3: Vista prospettica del fabbricato – lato nord-est dell'abitazione oggetto di esecuzione	Foto 4: Vista prospettica del fabbricato – lato nord-ovest dell'abitazione oggetto di esecuzione
	
<b>Foto 5</b>	<b>Foto 6</b>
Foto 5: Vista prospettica del fabbricato – lato nord-ovest dell'abitazione oggetto di esecuzione	Foto 6: Vista prospettica del fabbricato – lato sud-ovest abitazione oggetto di esecuzione
	
<b>Foto 7</b>	<b>Foto 8</b>
Foto 7: Vista prospettica del fabbricato – giardino e passo carraio	Foto 8: Vista prospettica del fabbricato – giardino e passo carraio

\*\*\*

L'abitazione si compone di:

- Piano seminterrato  
**sub. 1:** c.t., due cantine, taverna, ripostiglio/lavanderia, corridoio;  
**sub 2:** garage;
- Piano terra  
**sub 1:** ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucina con annesso portico, corridoio, tre camere, bagno e wc; il tutto oltre ad area scoperta esclusiva.
- Piano primo  
**sub 1:** camera, salottino, corridoio con annesso terrazzo, bagno, soffitta/sottotetto.

Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono:

- Piano seminterrato: piastrelle per tutto il piano, tranne il garage che presenta un pavimento realizzato da calcestruzzo levigato;
- Piano terra: parquet per camere, corridoio, sala da pranzo, soggiorno ed ingresso; piastrelle i due bagni e la cucina.

- Piano primo: parquet tutto il piano, tranne piastrelle per il bagno ed il terrazzo annesso.

I serramenti sono in legno a vetro camera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili, il portone del garage è automatizzato.

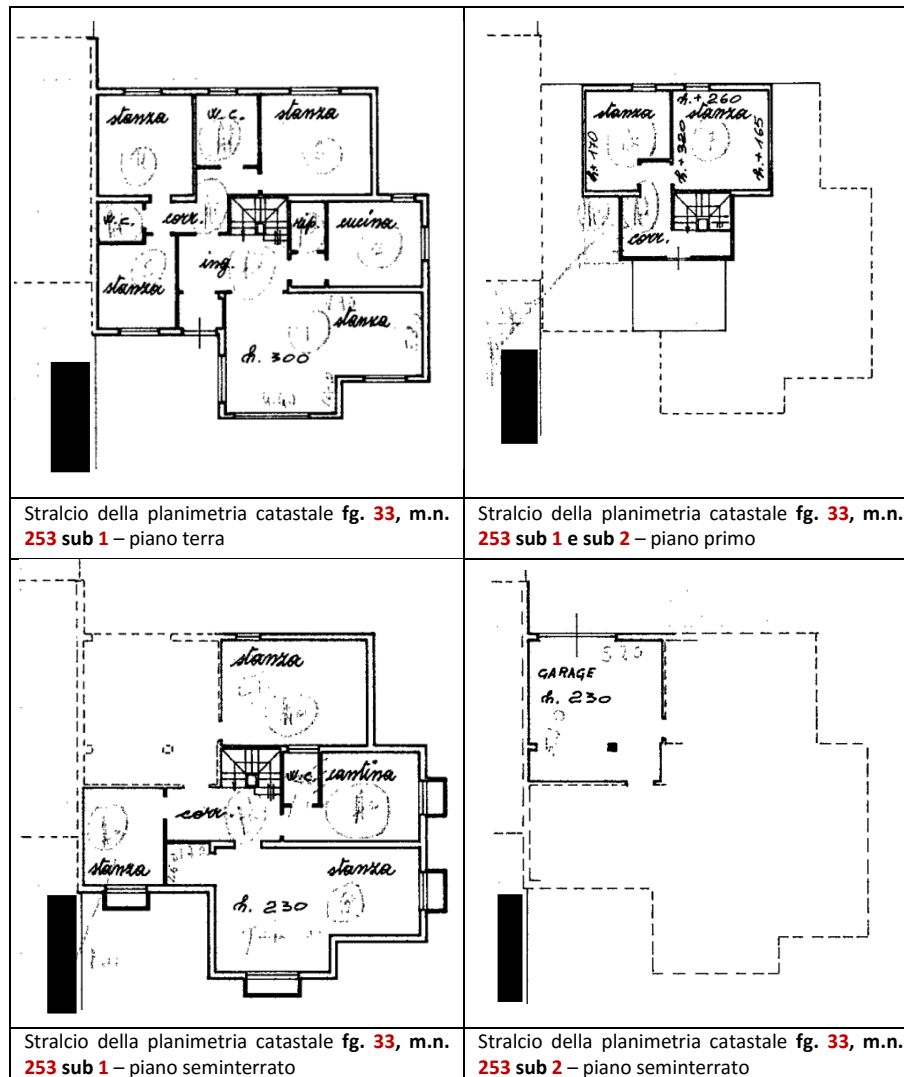
Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-termo-sanitario a elementi radianti ed impianto di climatizzazione.

Segue "Prospetto superficie ragguagliata" (cfr. Allegato 21)

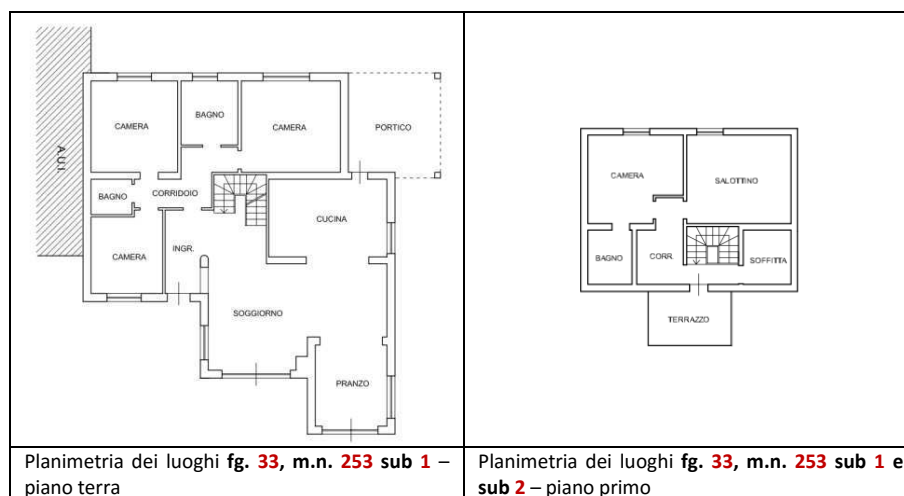
Es. Imm. 439/2013 Tribunale di Vicenza										
Prospetto Superficie ragguagliata										
u.m.	SUPERFICIE LORDA				SUPERFICIE RAGG.TA			IMPORTO €		
	dimensione			totale	coeff.	dimensione	totale			
<b>lotto U - Comune di Vicenza, Via A. Vigolo n. 34</b>										
<b>fig 3 m.n. 253 sub 2-3 (Abitazione con autorimessa)</b>										
<b>PIANO INTERRATO</b>										
Sup. principale	mq	11,30	4,30	1	48,59	1,00	11,30	4,30	48,59	
	mq	13,40	7,60	1	101,84	1,00	13,40	7,60	101,84	
	mq	9,95	1,40	1	13,93	1,00	9,95	1,40	13,93	
- c.t.	mq	2,90	4,30	-1	-12,47	-1,00	2,90	4,30	-12,47	
- garage	mq	8,40	4,30	-1	-36,12	-1,00	8,40	4,30	-36,12	
- garage	mq	5,40	1,50	-1	-8,10	-1,00	5,40	1,50	-8,10	
- cantina	mq	3,70	3,85	-1	-14,25	-1,00	3,70	3,85	-14,25	
- cantina	mq	5,10	3,45	-1	-17,60	75,83	-1,00	5,10	3,45	-17,60
c.t.	mq	2,90	4,30	1	12,47	12,47	0,35	2,90	4,30	4,36
garage	mq	2,50	4,30	1	10,75	0,50	2,50	4,30	5,38	
	mq	5,40	1,50	1	8,10	18,85	0,50	5,40	1,50	4,05
cantina	mq	3,70	3,85	1	14,25	0,35	3,70	3,85	4,99	
	mq	5,10	3,45	1	17,60	31,84	0,35	5,10	3,45	6,16
<b>PIANO TERRA</b>										
Sup. principale	mq	11,30	4,30	1	48,59	1,00	11,30	4,30	48,59	
	mq	13,40	11,25	1	150,75	1,00	13,40	11,25	150,75	
- detrazione	mq	4,95	3,40	-1	-16,83	-1,00	4,95	3,40	-16,83	
- detrazione	mq	9,65	2,20	-1	-21,23	161,28	-1,00	9,65	2,20	-21,23
Portico	mq	4,30	4,00	1	17,20	0,25	4,30	4,00	4,30	
	mq	2,00	0,30	1	0,60	17,80	0,25	2,00	0,30	0,15
area scoperta esclusiva	mq	1068		1	1068,00	1068,00	0,02	1068		21,36
<b>PIANO PRIMO</b>										
Sup. principale	mq	9,75	7,25	1	70,69	1,00	9,75	7,25	70,69	
- detrazione	mq	2,35	2,70	-1	-6,35	64,34	-1,00	2,35	2,70	-6,35
Terrazzo	mq	3,90	2,50	1	9,75	9,75	0,25	3,90	2,50	2,44
<b>Totale</b>										<b>354,63</b>
<b>TOTALE sub 2 + 3</b>									<b>354,63</b>	
<b>VALORE MERCATO TOT. ARR.TO</b>									<b>vedi MCA</b>	

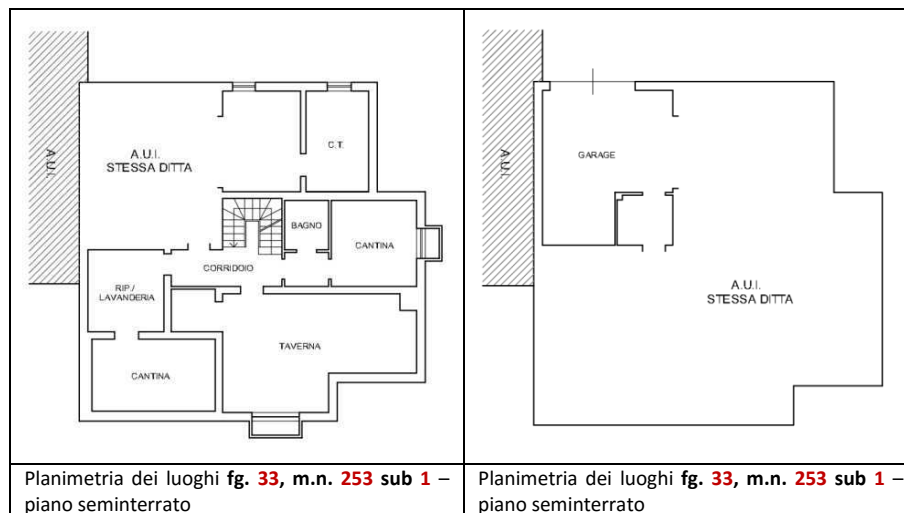
Inoltre, si riporta nel seguito:

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



- **Schema grafico dell'immobile** (rilievo sommario stato dei luoghi) (cfr. Allegato 7):





\*\*\*

### RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI – PIANO TERRA





**Foto 15**

Foto 15: Camera.



**Foto 16**

Foto 16: Bagno.



**Foto 17**

Foto 17: Camera.



**Foto 18**

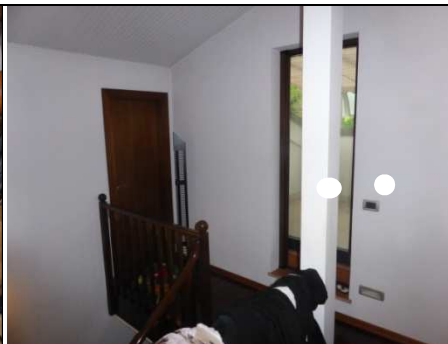
Foto 18: Camera.

**RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI – PIANO PRIMO**



**Foto 19**

Foto 19: Scala.



**Foto 19**

Foto 19: Corridoio.



**Foto 20**

Foto 20: Terrazzo annesso al corridoio.



**Foto 20**

Foto 20: Terrazzo annesso al corridoio.



**Foto 21**

Foto 21: Salottino.



**Foto 22**

Foto 22: Salottino.



**Foto 23**

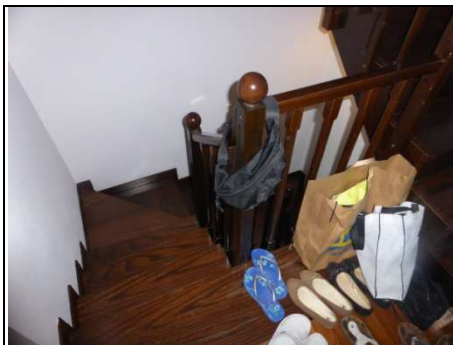
Foto 23: Camera.



**Foto 24**

Foto 24: Bagno.

### RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI – PIANO SEMINTERRATO



**Foto 25**

Foto 25: Scale.



**Foto 26**

Foto 26: Cantina.



**Foto 27**

Foto 27: Cantina.



**Foto 28**

Foto 28: Bagno.



**Foto 29**

Foto 29: Ripostiglio e/o Lavanderia.



**Foto 30**

Foto 30: Locale caldaia.



**Foto 31**

Foto 31: Taverna.



**Foto 32**

Foto 32: Taverna.



**Foto 33**

Foto 33: Cantina.



**Foto 34**

Foto 34: Garage (sub 2).



**Foto 35**

Foto 35: Garage (sub 2).



**Foto 36**

Foto 36: Garage (sub 2).

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 22).



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

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

### **1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile rientra nella classe energetica F (228,4020 Kwh/Mq/anno) - l'attestato è in corso di registrazione presso il portale della Regione Veneto in quanto si sta definendo la predisposizione del relativo libretto caldaia (cfr. Allegato 12).

## 2 Quesito 2: STORIA CATASTALE

### 2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) - C.F. - **foglio 33°**

1. **mappale n. 253 sub 1**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. 306 mq, Totale escluse aree scoperte 303 mq, rendita euro 2.324,06.
2. **mappale n. 253 sub 2**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, Sup. Cat. 28 mq, rendita euro 135,93.

### 2.2 VARIAZIONI STORICHE

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) - C.F. - **foglio 33°**

- 1) **mappale n. 253 sub 1**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. 306 mq, Totale escluse aree scoperte 303 mq, rendita euro 2.324,06.

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

17.09.2013 – Dati derivanti da: VARIAZIONE G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE del 17/09/2013 protocollo n. VI0198561 in atti dal 17/09/2013 (n. 101332/2013) G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE.

11.04.2006 – Dati derivanti da: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 11/04/2006 protocollo n. VI0076052 in atti dal 11/04/2006 (n. 13099.1/2006) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE.

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

30.06.1987 – Dati derivanti da: Impianto meccanografico.

- 2) **mappale n. 253 sub 2**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, Sup. Cat. 28 mq, rendita euro 135,93.

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

17.09.2013 – Dati derivanti da: VARIAZIONE G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE del 17/09/2013 protocollo n. VI0198562 in atti dal 17/09/2013 (n. 101333.1/2013) G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE.

11.04.2006 – Dati derivanti da: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 11/04/2006 protocollo n. VI0076052 in atti dal 11/04/2006 (n. 13100.2/2006) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE.

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

### 2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

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

### 2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme.

- conforme

- non conforme

L'immobile oggetto di pignoramento risulta **da aggiornare** catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti (ancora risalente all'acquisizione 27.11.1972) e quello rilevato in sede dei sopralluoghi (cfr. allegato 7) – oltre che il mancato aggiornamento derivante dagli atti amministrativi nel frattempo/corso degli anni rilasciati – ovvero sulla distribuzione (modifiche interne/esterne) e quant'altro come da successivo punto 3. Si precisa, altresì, che non è indicata neppure l'area scoperta pertinenziale di cui al mn. 253; dovendo prevedere l'aggiornamento catastale in tal senso (stanti le attuali linee guide sull'acatastamento degli immobili, risulta da indicare quale area scoperta esclusiva al sub 1).

Detta **variazione** (derivante dai vari aspetti di cui sopra) appare **opportuna** entro l'esperimento asta (pubblicazione) o, comunque, entro la redazione del decreto di trasferimento, ai fini di una **corretta liquidazione delle imposte** da parte dei competenti enti (Agenzia Entrate), così da fornire tutti e corretti gli elementi utili al potenziale acquirente. Il tutto, oltre alla necessità di provvedere ad un trasferimento con gli **atti catastali corretti ed aggiornati** (come previsto dalle attuali prescrizioni).

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

**2.4** Costi regolarizzazione catastale = € **2.000,00**

## 2.5 CONFINI

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

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) - C.F. - **foglio 33°**

**mappale n. 253**

*a nord:* m.n. 560, via Antonio Vigolo;

*ad est:* m.n. 525;

*a sud:* m.n. 574;

*ad ovest:* m.n. 668;

se riferito alla singola unità: elaborato planimetrico non disponibile.

### 3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA

#### 3.1 TITOLI URBANISTICI

Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso (cfr. Allegato 4) e presa visione documenti del 24.08.2016 presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, lo stesso ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. Allegato 5):

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 24.03.1971 (Protocollo n. 15861/4340) per costruire *un fabbricato ad uso abitazione*, presentata in data 18.11.1970 (Protocollo \*\*\*), rilasciata il 24.03.1971, visto anche l'Atto di Assunzione di Obbligazione a Scopo Edificatorio del 15.03.1971 (prot. n. 21734 di R.S.). In data 20.04.1971 sono iniziati i lavori, poi conclusi il giorno 25.02.1972. Abitabilità rilasciata in data 24.05.1972, presentata il 08.03.1972 (protocollo n. 15861/70 P.G. e 1030 U.P.).
- COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' del 08.03.2003 (Protocollo 12898/2003 P.G.) in cui si comunica che i lavori per *opere interne al fabbricato uso abitazione* sono iniziati in data 29.05.2003, poi terminati il giorno 04.12.2003 come indicato nella Comunicazione Fine Lavori (protocollo n. 12898/03 P.G.) e nel Certificato Finale di Collaudo (protocollo \*\*\*) entrambi presentati il 10.12.2003.

Si evidenzia che non sono state messe a disposizione le pratiche riguardanti l'Autorizzazione per costruzione di un porticato del 20.12.1974 (n. 7034 P.G. e 18891 P.L.) e la Concessione per ampliare un fabbricato del 02.06.1981 (n. 1403 P.G. e 25059 U.T.), già citate anche nell'atto di provenienza (pur se segnalate, il funzionario riferiva di non trovare altra documentazione pertinente se non quanto già messo a disposizione).

Per completezza, nell'atto di provenienza: *"[...] il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto del presente atto è stato costruito in forza della Concessione ad Edificare rilasciata dal Comune di Vicenza in data 24.03.1971 n. 15861 P.G. e n. 4340 R.P. e che la costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto della concessione cui sopra. L'Abitabilità relativa è stata rilasciata in data 24.05.1972 come risulta dal relativo certificato. Successivamente il Comune ha rilasciato: in data 20.12.1974 Autorizzazione per costruzione di un porticato n. 7034 P.G. e n. 18891 P.L., in data 02.06.1981 Concessione per ampliare un fabbricato n. 1403 P.G. e n. 25059 U.T. e che i relativi lavori sono stati effettuati nel pieno rispetto delle suddette autorizzazioni"* (cfr. Allegato 3).

### 3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Abitabilità (cfr. Allegato 6) rilasciata in data 24.05.1972, richiesta presentata il 08.03.1972 (protocollo n. 15861/70 P.G. e 1030 U.P.), e altra Certificazione in data 22.05.1972.

### 3.3 ABUSI

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 07.07.2016, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti) che appaiono in parte sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne/esterne 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., tenuto conto, stante la documentazione messa a disposizione, dello stato assentito riconducibile in via di massima a quanto indicato agli atti nella D.I.A. del 2003 in quanto non diversamente disponibile.

Il tutto oltre alla necessità di reperire nuovo certificato di abitabilità aggiornato relativo a tutte le opere intervenute.

### 3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano 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 € 5.000,00.

**3.3** Costi regolarizzazione edilizia = € **5.000,00**

## 4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'

### 4.1 METODO DI VALUTAZIONE

#### Utilizzo della valutazione

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

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

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

#### Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*

### **Applicazione dei procedimenti di valutazione**

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

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

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

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

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

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

\*\*\*



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

#### 4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) - C.F. - **foglio 33°**

1. **mappale n. 253 sub 1**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. 306 mq, Totale escluse aree scoperte 303 mq, rendita euro 2.324,06.
2. **mappale n. 253 sub 2**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, Sup. Cat. 28 mq, rendita euro 135,93.

---

4.2.1 VALORE	€	<b>355.000,00</b>
--------------	---	-------------------

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

#### 4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

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

*Comparabile A.* fg **33** - mn. **582** sub **1 - 2 - 3** atto di compravendita 29.04.2015 rep. n. 61466/10771 Notaio Domenico Pulejo;

*Comparabile B.* fg **33** - mn. **529** sub **2 - 3** atto di compravendita 05.06.2015 rep. n. 73860/18152 Notaio Giuseppe Muraro;

*Comparabile C.* fg **33** - mn. **1013** sub **1 - 3** atto di compravendita 25.11.2014 rep. n. 88233/18325 Notaio Enrico Mele.

#### 4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

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

#### 4.5 FORME DI PUBBLICITA'

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

## 5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO

### 5.1 DEBITORE

nato a Vicenza (VI) il – c.f.:

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

• nata a Vicenza (VI) il – c.f.:

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

### 5.2 LOCAZIONE

Nell'immobile oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi è risultato occupato da un esecutato (con assegnazione derivante da separazione) e da un familiare.

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza 1 con nota del 02.09.2016 risulta che: “[...] a seguito di interrogazioni al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che a nome dei soggetti indicati non è attivo alcun contratto di locazione e/o comodato riguardante gli immobili oggetto di esecuzione [...]” (cfr. Allegato 20).

### 5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

### 5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Relativamente all'assegnazione al coniuge, dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Stato Civile di Creazzo (attuale comune di residenza dell'esecutato), giusta richiesta di Stato civile, in data 27.06.2016 è pervenuta tale informazione: “[...] si comunica che il Sig. è coniugato, ma si è sposato a Vicenza, quindi l'emissione dell'estratto di matrimonio lo bisogna chiedere nel comune di Vicenza [...]” (cfr. Allegato 19).

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Stato Civile di Vicenza, giusta richiesta di Stato civile, in data 16.06.2016 è pervenuta tale informazione: “[...] si certifica che in questa Anagrafe della popolazione residente è iscritta la seguente famiglia anagrafica abitante in via Vigolo A. 34 nata il [REDACTED] atto n. 4312-I-A/1969 coniugata con a

Arzignano (VI) atto n. 757-I-A/1990 nubile [...]” e “[...] si certifica che nel registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune, dell’anno 1990 al numero 17, parte II, serie A risulta che  
a Vicenza e a Vicenza hanno contratto matrimonio il giorno [REDACTED] nel Comune di [REDACTED] [...]” (cfr. Allegato 19).

Per completezza, da atto di provenienza: “[...] I signori

e residente a [REDACTED]

e residente a [REDACTED]

[REDACTED], i quali dichiarano di essere coniugi tra loro in regime di separazione legale dei beni [...]” (cfr. Allegato 3).

\*\*\*

#### **Nota Bene:**

Sull’opponibilità (eventuale) dell’assegnazione della casa coniugale come da:

1. **Modifica regime patrimoniale** in data 12.06.2012 a firma del Tribunale Civile e Penale di Vicenza ai nn. 1463/2012 di repertorio, trascritto il 08.08.2012 ai nn. 15299/11526
2. Verbale di **separazione giudiziale** con assegnazione diritto di abitazione in data 12.06.2012 a firma del Tribunale Civile e Penale di Vicenza ai nn. 1463/2012 di repertorio, trascritto il 08.08.2012 ai nn. 15300/11527,

si precisa che a seguito degli approfondimenti del caso è emerso che lo stesso diritto di abitazione **NON sia opponibile alla presente procedura**: pur non volendo entrare in disquisizioni prettamente giuridiche (poiché non di competenza dello scrivente), si richiama la giurisprudenza in materia, pronunziatasi in modo univoco fatto che sia **inoppobile** al creditore procedente il diritto di abitazione (nel caso derivante da separazione giudiziale) trascritto anteriormente al pignoramento ma successivamente all’iscrizione ipotecaria (titolo che ha prevalenza), tanto più che l’assegnataria di tale diritto di abitazione è anch’essa comproprietaria/debitrice/esecutata.

Si richiamano alcune sentenze:

#### **A. Cassazione civile sez. III, 11 luglio 2014, N. 15885**

“...

2.1 Il giudice del merito ha ritenuto l’infondatezza della tesi della ricorrente che basava l’opponibilità del proprio diritto di abitazione sulla anteriorità della data di assegnazione della

*casa coniugale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, e sulla ritenuta ininfluenza della precedente iscrizione ipotecaria sugli immobili oggetto di espropriazione da parte del creditore ipotecario. Ed ha risolto la questione di diritto sottoposta al suo esame - con il rigetto dell'opposizione all'esecuzione ed agli atti esecutivi - facendo applicazione della norma di cui all'art. 2812 c.c., ritenuta applicabile nella specie, per rientrare il diritto di godimento fatto valere dalla ricorrente fra quelli disciplinati dalla norma richiamata, con la conseguente inopponibilità del diritto di abitazione trascritto successivamente all'iscrizione ipotecaria allo stesso creditore ipotecario e, quindi, all'acquirente dell'immobile in sede esecutiva.*

*2.2. Ma la norma in questo caso non rileva, a prescindere dalla sua astratta applicabilità o meno. L'odierna ricorrente è essa stessa debitrice esecutata e comproprietaria dell'immobile oggetto della esecuzione immobiliare. La sua posizione rileva in quanto tale - e come tale assoggettata alla procedura esecutiva immobiliare - , e non come titolare del diritto personale di godimento sull'abitazione familiare. E', quindi, evidente che le vicende esecutive incidono sulla M. quale debitrice esecutata, con l'applicazione dei principi in materia esecutiva in favore del creditore procedente che - sulla base dell'iscrizione ipotecaria (peraltro anche anteriore al provvedimento di assegnazione della casa familiare) - ha promosso l'azione esecutiva, con la trascrizione del pignoramento, sui beni immobili di proprietà dei debitori. L'acquirente del bene in sede di vendita forzata acquista, quindi, un bene libero da pesi senza che allo stesso possano neppure opporsi eventuali diritti acquistati da terzi sulla cosa, per non avere gli stessi effetto in pregiudizio del creditore pignorante ai sensi dell'art. 2919 c.c., comma 2 ..."*

#### **B. Cass. Civ., sez. III, sentenza 20.4.2016 n. 7776**

*" ...*

*In sintesi, l'art. 155 quater cod. civ. va letto nel senso che il provvedimento di assegnazione, "trascrivibile" ai sensi dell'art. 2643 cod. civ., è "opponibile" ai terzi ai sensi dell'art. 2644 cod. civ.: ne consegue che, anche quando trascritto, la trascrizione non ha effetto "riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi".*

*Come dedotto col primo motivo di ricorso, perciò, la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile al creditore ipotecario che abbia iscritto la sua ipoteca sull'immobile prima della trascrizione del detto provvedimento.*

*Siffatta inopponibilità sta a significare che il creditore ipotecario può far subastare l'immobile come libero, in quanto, come dedotto col terzo motivo, il diritto del coniuge assegnatario trascritto dopo l'iscrizione dell'ipoteca non può pregiudicare i diritti del titolare della garanzia reale ... "*

#### **C. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO**

##### **Studio n. 21-2013/E: Espropriazione forzata e diritto di abitazione (Approvato dal Gruppo di studio sulle Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate l'11 marzo 2013)**

*"... L'atto negoziale soggetto a trascrizione ex art. 2643 n.4, con il quale il proprietario costituisce il diritto di abitazione risulta, infatti,;*

*- certamente inopponibile al creditore espropriante e, quindi, all'acquirente da vendita forzata, quando trascritto successivamente alla trascrizione del pignoramento. In tale caso la costituzione del diritto sarà inefficace rispetto al creditore procedente e agli intervenuti nella procedura da lui promossa. Il titolare del diritto di abitazione è terzo rispetto al procedimento di vendita forzata, destinato a subire legittimamente gli atti espropriativi e non sussiste alcun onere di avviso nei suoi confronti per provocarne l'intervento (20);*

- certamente opponibile alla procedura (al creditore pignorante e all'acquirente da vendita forzata) quando trascritto anteriormente al pignoramento, in assenza di iscrizioni ipotecarie anteriori al pignoramento. In tale caso la proprietà del bene pignorato viene trasferita come gravata dal diritto di abitazione e il titolare del diritto di abitazione resta terzo rispetto al procedimento di vendita forzata, nel senso che gli atti espropriativi non possono pregiudicare il diritto e non sussiste alcun onere di avviso nei suoi confronti per provocare l'intervento (21);

- opponibile o **inopponibile al creditore ipotecario avente causa del proprietario che ha iscritto la propria ipoteca in data anteriore al pignoramento**, a seconda che la trascrizione dell'atto costitutivo del diritto di abitazione sia o **meno anteriore all'iscrizione dell'ipoteca costituita sul bene**.

L'art. 2812 c.c., nella parte (primo comma) in cui dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, applica la disciplina già prevista dall'art. 2644 c.c. al caso di specie; nella parte in cui (secondo comma) stabilisce che il creditore ipotecario anteriore può far subastare la cosa come libera, che i diritti reali minori si estinguono con l'espropriazione del fondo e che i titolari sono ammessi a partecipare alla distribuzione del ricavato con un diritto di preferenza rispetto ad altri creditori, ha vera e propria portata dispositiva, andando a disciplinare la vendita forzata del bene ipotecato, l'estinzione dei diritti reali di godimento e i diritti sul ricavato dei loro titolari (22).

Quindi:

- **se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data successiva all'iscrizione ipotecaria, il creditore ipotecario anteriore potrà far "subastare" (vendere) la proprietà del bene come libera da vincoli;**

- se la costituzione del diritto di abitazione è stata trascritta in data anteriore all'iscrizione ipotecaria, il creditore potrà far "subastare" la proprietà del bene, ma gravata dal diritto di abitazione. ...".

\*\*\*

Si rimanda, comunque, al G.E. ogni ulteriore considerazione sul punto.

## 5.5 AFFITTO AZIENDA

Nell'immobile oggetto di pignoramento non risultano contratti di affitto ad aziende, in quanto abitazione (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

Come da atto di provenienza: “[...] I beni vengono compravenduti nelle condizioni di stato ed essere in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto ed onere, azione e ragione, adiacenza, pertinenza ed accessione, servitù attiva e passiva [...]” (cfr. Allegato 3).

### 6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Diritto di abitazione (non opponibile) assegnato al coniuge esecutato.

Vedi quanto indicato al precedente punto 5.4 e 7.4

### 6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

Inoltre per completezza si segnala l'Atto di Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso per il diritto di servitù di passaggio, autenticato dal Notaio Manfrè Rosella in data 04.02.2009 ai nn. 6091/2424 di repertorio, regolarmente trascritto a Vicenza il 17.02.2009 ai nn. 2243/3399, di cui si dimette stralcio: “[...] SERVITU' SOLTANTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO (ESSENDO ESPRESSAMENTE VIETATI LO STAZIONAMENTO E LA SOSTA SUL FONDO SERVENTE) ATTRAVERSO L'AREA DI CORTE DI CUI AL MAPP. N. 253 (FONDO SERVENTE) CHE COLLEGA LA STRADA CON IL FONDO RETROSTANTE DI CUI AL MAPP. N. 560 SUB 5 (FONDO DOMINANTE) DI PROPRIETA' DEI SIGNORI [REDACTED]

COSTITUZIONE DI SERVITU' A FAVORE DI TERZO.

PROMITTENTE: I SIGNORI [REDACTED]; STIPULANTE: LA SOCIETA' [REDACTED]; PROMISSARI: [REDACTED]

[REDACTED] L'INTERESSE DELLA SOCIETA' [REDACTED] CONSISTE NELL'IMPEGNO DA QUESTA ASSUNTA NEI CONFRONTI DEI PROMISSARI NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 15 SETTEMBRE 2008 REP. N. 1908 DEL NOTAIO RENATO MONTEROPPI DI BREGANZE (VI) CON IL QUALE ESSA PARTE STIPULANTE HA SUA VOLTA VENDUTO AI PROMISSARI IL FONDO DOMINANTE OGGETTO DEL ATTO [...]” (cfr. Allegato 2).

### 6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Non vi sono convenzioni edilizie.

## 6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Si richiama quanto indicato al precedente punto 3.1.

## 6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non ci sono contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

## 6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Non vi è prelazione agraria.

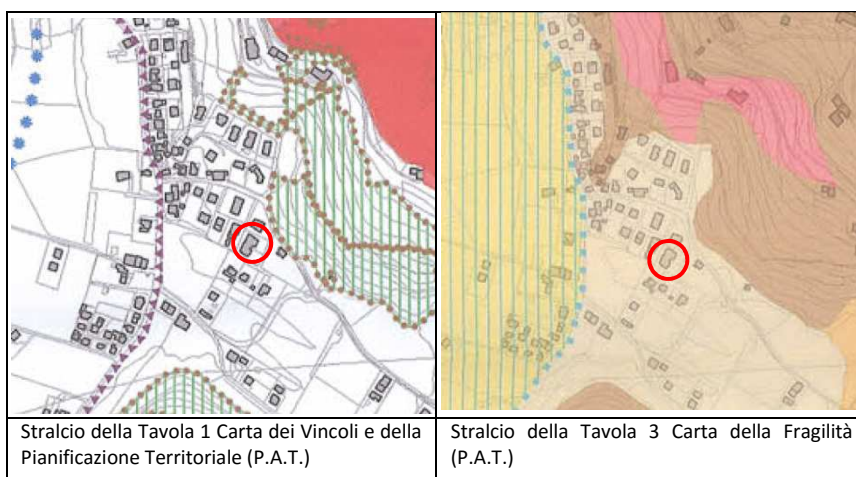
## 6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

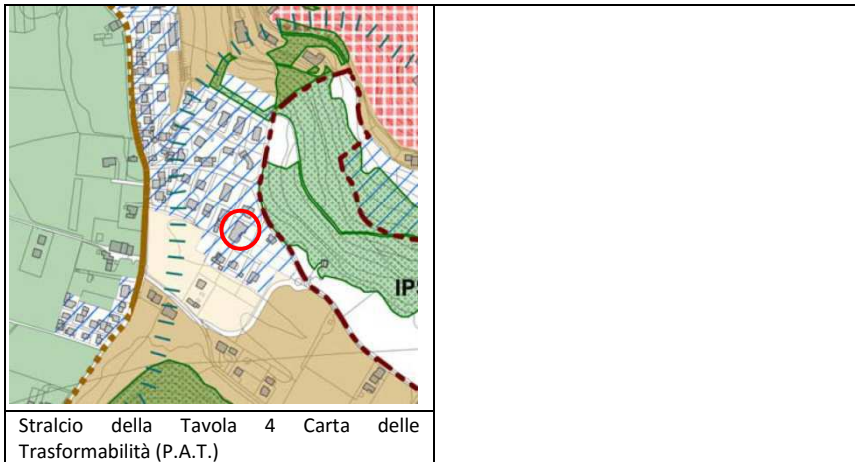
Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

Inoltre, dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti Piano Assetto del Territorio – P.A.T. (adottato il 11.12.2009 e divenuto efficace il 15.12.2010) risultano i seguenti vincoli e/o tutele:

### - P.A.T.:

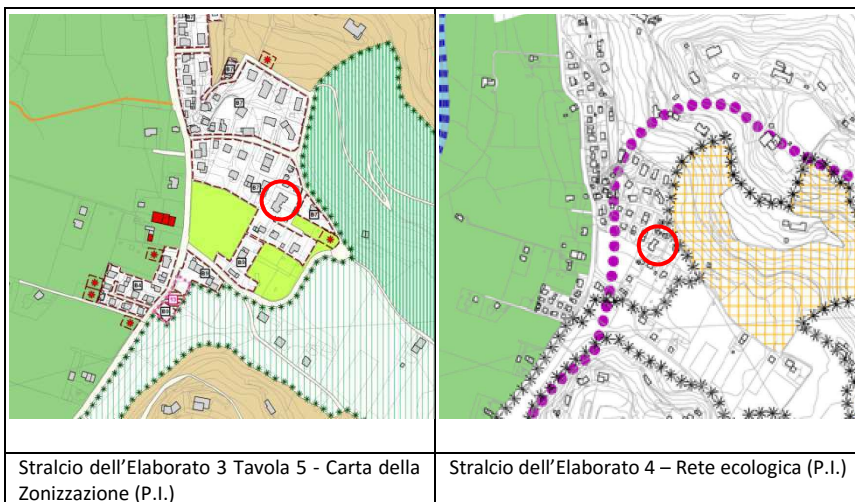
- Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale – Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (art. 6) e Pianificazione di Livello Regionale, Piano d'Area dei Monti Berici (art. 7) – Elaborato 1.
- Carta delle Fragilità – Aree idonee a condizione (02) – Art. 14 - Elaborato 3.
- Carta delle Trasformabilità – Tessuto Urbano Consolidato – Art. 24 – Elaborato 4.





**P.I.:**

- Zonizzazione – ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento (art. 37) – Elaborato 3 Foglio 5.
- Rete ecologica – Ambito di connessione naturalistica - Elaborato 4.



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

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

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

Nulla da osservare.



## 7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### 7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

- L'unità immobiliari in oggetto, è pervenuta in piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno a \_\_\_\_\_ in forza dell'atto di compravendita rep. n. 194622/14349 in data 25.02.2003 a firma del Notaio Ottaviano Giarolo, trascritto il 11.03.2003 ai nn. 6226/4261 (cfr. Allegato 3).

### 7.2 REGIME PATRIMONIALE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.4.

### 7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- \_\_\_\_\_ (fino al 2003) per Atto di compravendita in data 01.12.1970 n. 79966 di Rep. Notaio L. Rizzi, trascritto a Vicenza il 12.12.1970 ai nn. 11384/9220.

### 7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza - risultano **ISCRITTE**, a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione del 01.09.2016):

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 21.12.2009 a firma del Notaio Gianfranco Di Marco n. 46730/15971 di repertorio, iscritta a Vicenza il 19.01.2010 ai n. 1658/227, a favore di "Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A." contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo.  
Immobili colpiti: Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno esecutato).  
Importo capitale: 350.000,00  
Importo totale: 700.000,00  
Durata mutuo: 15 anni.
- Ipoteca giudiziale, per **decreto ingiuntivo** del 10.04.2013 a firma del Tribunale di Trento ai nn. 840/2013 di repertorio, iscritto il 30.04.2013 ai nn. 8042/1031 a favore di "Mediocredito Trentino Alto Adige SPA" contro \_\_\_\_\_.

Immobili colpiti (fra gli altri): Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota  $\frac{1}{2}$  di proprietà di \_\_\_\_\_).

- Ipoteca giudiziale, per **decreto ingiuntivo** del 20.12.2013 a firma del Tribunale di Vicenza ai nn. 83/2014 di repertorio, iscritto il 10.01.2014 ai nn. 433/53 a favore di “Banca del Centroveneto Credito Cooperativo S.C.” contro .  
Immobili colpiti (fra gli altri): Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota ½ di proprietà di ).  
Importo capitale: 43.768,10  
Importo totale: 60.000,00
- Ipoteca giudiziale, per **decreto ingiuntivo** del 07.04.2014 a firma del Tribunale di Vicenza ai nn. 1427/2014 di repertorio, iscritto il 17.04.2014 ai nn. 6187/837 a favore di “Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A.” contro .  
Immobili colpiti (fra gli altri): Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota ½ di proprietà di ).  
Importo capitale: 141.119,81  
Importo totale: 165.000,00
- Ipoteca giudiziale, per **decreto ingiuntivo** del 18.09.2014 a firma del Tribunale di Vicenza ai nn. 988/2014 di repertorio, iscritto il 26.01.2015 ai nn. 1355/175 a favore di “Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A.” contro .  
Immobili colpiti: Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota ½ di proprietà di ).  
Importo capitale: 120.000,00  
Importo totale: 150.000,00  
(cfr. Allegato 2).

---

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza - risultano **TRASCRITE**, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione del 01.09.2016):

- Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, stipulato il 04.02.2009 a firma del Notaio Manfrè Rosella n. 6091/2424 di repertorio, iscritta il 17.02.2009 ai n. 3399/2243, a favore di [REDACTED] contro , derivante da servitù di passaggio.  
Immobili: Fg. 33 m.n. 253 e m.n. 560 sub 5.
- Atto giudiziario – **Modifica regime patrimoniale**<sup>1</sup> in data 12.06.2012 a firma del Tribunale Civile e Penale di Vicenza ai nn.

---

<sup>1</sup> Sulla **mancata (non) opponibilità** si rimanda al demandato punto 5.4 “ASSEGNAZIONE AL CONIUGE” che si intende qui integralmente trascritto.  
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 439/2013 (C. R. B. SPA/B. D. +1)

1463/2012 di repertorio, trascritto il 08.08.2012 ai nn. 15299/11526 a favore e contro “

”.

Immobili colpiti: Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota ½ di proprietà ciascuno esecutato).

- Atto giudiziario – Verbale di **separazione giudiziale**<sup>2</sup> con assegnazione diritto di abitazione in data 12.06.2012 a firma del Tribunale Civile e Penale di Vicenza ai nn. 1463/2012 di repertorio, trascritto il 08.08.2012 ai nn. 15300/11527 a favore di “

Immobili colpiti: Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2.

- Atto esecutivo e cautelare – **Ordinanza di sequestro conservativo** in data 04.03.2013 a firma del Tribunale Civile e Penale di Vicenza ai nn. 1463/2012 di repertorio, trascritto il 14.03.2013 ai nn. 5148/3523 a favore di

Immobili colpiti: Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota ½ di proprietà di ).

- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 01/08/2013 a firma dell’ Ufficiale giudiziario di Vicenza ai n. 4355 di repertorio, trascritto il 18/09/2013 ai nn. 15889/11261 a favore di “Cassa di Risparmio di Bolzano S.P.A.” e contro

Immobili colpiti: Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota ½ di proprietà ciascuno esecutato = quota 1/1 di piena proprietà).

(cfr. Allegato 2).

## 7.5 ELENCO DELLE FORMALITA’ CANCELLATE

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **CANCELLATE**, le seguenti note (giusta ispezione del 01.09.2016):

- Ipoteca **volontaria**, stipulata il 07.04.2003 a firma del Notaio Giarolo Ottaviano n. 196237 di repertorio, iscritta a Vicenza il 11.04.2003 ai n. 9347/1809, a favore di ██████████ contro ██████████, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

<sup>2</sup> Sulla **mancata (non) opponibilità** si rimanda al demandato punto 5.4 “ASSEGNAZIONE AL CONIUGE” che si intende qui integralmente trascritto.  
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 439/2013 (C. R. B. SPA/B. D. +1)

Immobili colpiti: Vicenza – fg. 33 – mn. 253 sub 1 e 2 (quota ½ di proprietà ciascuno esecutato).

Importo capitale: 140.000,00

Importo totale: 280.000,00

Durata mutuo: 20 anni.

#### Comunicazioni

COMUNICAZIONE n. 15 del 05/01/2010 di **estinzione totale** dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2009.

**Cancellazione totale** eseguita in data 22/01/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

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

### **7.7 COMPOSIZIONE E VALORE**

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) - C.F. - **foglio 33°**

1. **mappale n. 253 sub 1**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. 306 mq, Totale escluse aree scoperte 303 mq, rendita euro 2.324,06.
2. **mappale n. 253 sub 2**: Via Antonio Vigolo n. 34, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, Sup. Cat. 28 mq, rendita euro 135,93.

\*\*\*

**Riepilogo:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata):	mq.	354,63
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	355.000,00
- Data della valutazione		05.09.2016
- Spese di regolarizzazione delle difformità		
2.4 Sanabilità catastale	€	2.000,00
3.4 Sanabilità edilizia/urbanistica	€	5.000,00
- <b>Valore di Mercato</b> 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:	€	348.000,00
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	€	- 52.200,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€	0,00
- <b>Valore di vendita giudiziaria (arr.to)</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>300.000,00</b>

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

---

### **8.1    GIUDIZIO**

Non divisibile (come richiamato al precedente punto 7.6).

### **8.2    SEPARAZIONE QUOTA**

Non divisibile e non necessario.

### **8.3    DIVISIONE TOTALE**

Non divisibile e non necessario.

### **8.4    VALORE QUOTA**

Non divisibile e non necessario .

## 9 Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI

### 9.1 NOTE

Si evidenzia che:

- è necessario/opportuno provvedere all'aggiornamento catastale dell'immobile oggetto di esecuzione, come da punto 2.4;
- occupazione con titolo non opponibile.

### 9.2 CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 439/2013) che si compone di n. 40 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del Giudice – Dott. Giulio BORELLA per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**
- ⇒ BENE: **abitazione (S1-PT-1) con annesso garage (S1)**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **Occupato da un esecutato (con titolo non opponibile) e da un familiare**
- ⇒ NOTA: **si ravvisa/evidenzia la necessità di provvedere all'aggiornamento catastale**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 300.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

#### Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

#### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

Rosà, lì 10.09.2016.

L'esperto stimatore

(geom. Simone Bernardi)

# ALLEGATI

---

## ELENCO ALLEGATI

### ATTI:

1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
2. ELENCO DELLE FORMALITA' AGGIORNATO
3. ATTO DI PROVENIENZA

### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

4. RICHIESTA ACCESSO ATTI
5. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (PERMESSI RILASCIATI)
6. CERTIFICATO ABITABILITA'
7. PLANIMETRIA DEI LUOGHI
8. SOVRAPPOSIZIONE SITUAZIONE CATASTALE CON RILIEVO

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

9. VISURA CATASTALE
10. ESTRATTO DI MAPPA
11. PLANIMETRIA CATASTALE (FG. 33 – M.N. 253 – SUB 1 e 2)

### DOCUMENTAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONI:

12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA
13. DICHIARAZIONE ESCLUSIONE APE

### ALTRI DOCUMENTI:

14. DOCUMENTO CORRETTEZZA DATI
15. TABELLA: STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"
16. ATTI PER COMPARAZIONE
17. SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE
18. SCHEDA SINTETICA E INDICE
19. RICHIESTA CERTIFICATO STATO CIVILE
20. DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA SEPARAZIONE
21. RICHIESTA/RISCONTRO OCCUPAZIONE IMMOBILE
22. TABELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

### RILIEVO:

23. INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO/DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA