



## TRIBUNALE DI VICENZA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 311/2021 RGE  
G.E.: Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA  
ESPERTO: geom. SIMONETTO PAOLO  
CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. Vicenza

Procedura promossa da

(CREDITORE PROCEDENTE)  
ASTAlegale.net  
contro

(DEBITORE)

## RELAZIONE DI STIMA

(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)

Vicenza, **20.01.2022**

---

**PAOLO SIMONETTO** *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: [geom.paolosimonetto@libero.it](mailto:geom.paolosimonetto@libero.it) - [paolo.simonetto@geopec.it](mailto:paolo.simonetto@geopec.it)

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura esecutiva immobiliare** n. 311/2021 R.G.

**Giudice:** dott.ssa Rosato Maria Antonietta

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 14.03.2022

**Esperto stimatore:** geom. Simonetto Paolo

**Diritto pignorato** (cfr pag. 18): piena proprietà

**Ubicazione** (cfr pag. 24): Dueville, via Marascare

**Tipologia bene** (cfr pag. 24): Appezzamento di terreno lottizzato

**Stato** (cfr pag. 26): normale

**Metri quadri** (cfr pag. 27): 4.489 commerciali

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 29): Comune di Dueville, Catasto dei Terreni, foglio 3:

- P.Ila 1984, prato arborato, classe 2, superficie 71 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,17;
- P.Ila 1986, seminativo arborato, classe 3, superficie 480 mq, deduzione A10, R.D. € 2,96, R.A. € 1,98;
- P.Ila 1994, seminativo, classe 4, superficie 75 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,27;
- P.Ila 2039, seminativo, classe 4, superficie 40 mq, deduzione A10, R.D. € 0,18, R.A. € 0,14;
- P.Ila 2113, seminativo, classe 5, superficie 1.702 mq, deduzione A10, R.D. € 5,68, R.A. € 5,71;
- P.Ila 2114, seminativo, classe 5, superficie 1.001 mq, deduzione A10, R.D. € 3,34, R.A. € 3,36;
- P.Ila 2115, seminativo, classe 5, superficie 775 mq, deduzione A10, R.D. € 2,59, R.A. € 2,60;
- P.Ila 2116, seminativo, classe 5, superficie 345 mq, deduzione A10, R.D. € 1,15, R.A. € 1,16.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 36): non vi è la presenza di abusi.

**Occupazione** (cfr pag. 38): libero in disponibilità del debitore.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. ---): proprietà

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 40): 2019 (€ 137.000,00) - 2020 (€ 145.000,00)

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 42): euro 570.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 43): euro 484.500,00

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. ---): ---

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 44): sufficiente

**Valore mutuo/apertura di credito** (cfr pag. 4/all. 9): €. 700.000,00 capitale

**Valore decreto ingiuntivo** (cfr pag. 4/all. 9): ---

**Possibili interessati** (cfr pag.--): investitori, società immobiliari.

**Iniziative di vendita** (cfr pag.--): avviso esposto sul confine della proprietà, riviste, siti e operatori specializzati nel settore immobiliare

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (cfr pag.--): I terreni della lottizzazione non sono serviti dall'acquedotto pubblico in quanto assente (la rete idrica è solamente predisposta).

---

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



## INDICE

QUESITI		5
PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI		18
<b>QUESITO 1</b>	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	18
<b>QUESITO 2</b>	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	24
<b>QUESITO 3</b>	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	29
<b>QUESITO 4</b>	PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	34
<b>QUESITO 5</b>	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	34
<b>QUESITO 6</b>	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	36
<b>QUESITO 7</b>	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	38
<b>QUESITO 8</b>	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	38
<b>QUESITO 9</b>	VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	40
<b>QUESITO 10</b>	ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	40
<b>QUESITO 11</b>	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	40
<b>QUESITO 12</b>	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	40
<b>QUESITO 13</b>	VALUTAZIONE DELLA QUOTA	44
<b>QUESITO 14</b>	ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	44

**PAOLO SIMONETTO** *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: [geom.paolosimonetto@libero.it](mailto:geom.paolosimonetto@libero.it) - [paolo.simonetto@geopec.it](mailto:paolo.simonetto@geopec.it)

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



**ALLEGATI (presenti solo nel Portale Civile Telematico):**

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Cartografia stradale;
4. Documentazione fotografica;
5. Certificati catastali e storici;
6. Atto di provenienza dei beni;
7. Titoli edilizi, elaborati grafici della lottizzazione, certificato di collaudo;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. Elenco note debitrice e formalità pregiudizievoli;
10. Certificato Camera di Commercio;
11. Notifica relazione di stima alla società debitrice.



---

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: [geom.paolosimonetto@libero.it](mailto:geom.paolosimonetto@libero.it) - [paolo.simonetto@geopec.it](mailto:paolo.simonetto@geopec.it)

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



## QUESITI:

### QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficaria rispetto alla piena proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobbia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**” dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

## **QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

### **QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

L'esperto deve altresì ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto).

Ancora, deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subaltemi), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;
- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

#### **QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale**

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

(cfr. **SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita**)

#### **QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore precedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

#### **Ipotesi particolari:**

##### **1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di *atto inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

##### **2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.**

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

##### **3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.**

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

##### **4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

#### 5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

#### 6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

### QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti)

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
  - deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
  - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

#### **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobbia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

#### **QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

**In particolare, l'esperto indicherà:**

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.**

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.**

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Diffomità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Diffomità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

**QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

#### **QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

#### **QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima).

**IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."**

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

L'esperto provvederà, ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o di vendita forzata), ad acquisire da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona dove sono ubicati i beni da stimare, autorizzando fin da ora Astalegale Spa al rilascio di tali informazioni, il tutto in attesa della creazione di apposita banca dati interna del tribunale.

#### **QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

**L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.**

#### **QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.



SPAZIO LASCIATO VUOTO

---

**PAOLO SIMONETTO** *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: [geom.paolosimonetto@libero.it](mailto:geom.paolosimonetto@libero.it) - [paolo.simonetto@geopec.it](mailto:paolo.simonetto@geopec.it)

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



## **PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto geometra SIMONETTO PAOLO, domiciliato in Vicenza (VI), Strada di Lobia 14, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2834 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza (VI) al n. 1733, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 311/2021 promossa da

contro

Dopo essere stato nominato in data 06.10.2021 quale esperto stimatore e aver prestato giuramento telematico di rito il giorno 11.10.2021, veniva a conoscenza del quesito sopra riportato, predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Dueville, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; in accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA il giorno 29.11.2021 ha eseguito sopralluogo agli immobili.

Infine depositava la Relazione Peritale attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 14.03.2022.

## **QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

TERRENO 01

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

**Comune di Dueville (codice D379) - Catasto Terreni**

**Piena proprietà per 1/1 del**

- **prato arboreo, censito al NCT del suddetto Comune, foglio 3, part. 1984, classe 2, superficie ca 71.**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Per l'intero con sede a Dueville, c.f. (debitore).

**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Per l'intero	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

### **Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali**

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11.02.2011	Dueville	Foglio 3	1984	-
Pignoramento	20.05.2021	Dueville	Foglio 3	1984	-

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Certificato catastale	20.10.2021	Dueville	Foglio 3	1984	-
-----------------------	------------	----------	----------	------	---

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:** Nessuna

### TERRENO 02

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

**Comune di Dueville (codice D379) - Catasto Terreni**

**Piena proprietà per 1/1 del**

- **seminativo arboreo, censito al NCT del suddetto Comune, foglio 3, part. 1986, classe 3, superficie are 04 e ca 80.**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Per l'intero con sede a Dueville, c.f. (debitore).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Per l'intero	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11.02.2011	Dueville	Foglio 3	1986	-
Pignoramento	20.05.2021	Dueville	Foglio 3	1986	-
Certificato catastale	20.10.2021	Dueville	Foglio 3	1986	-

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:** Nessuna

### TERRENO 03

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

**Comune di Dueville (codice D379) - Catasto Terreni**

**Piena proprietà per 1/1 del**

- **seminativo, censito al NCT del suddetto Comune, foglio 3, part. 1994, classe 4, superficie ca 75.**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Per l'intero con sede a Dueville, c.f. (debitore).

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Per l'intero	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11.02.2011	Dueville	Foglio 3	1994	-
Pignoramento	20.05.2021	Dueville	Foglio 3	1994	-
Certificato catastale	20.10.2021	Dueville	Foglio 3	1994	-

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:** Nessuna

#### TERRENO 04

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

**Comune di Dueville (codice D379) - Catasto Terreni**

**Piena proprietà per 1/1 del**

- seminativo, censito al NCT del suddetto Comune, foglio 3, part. 2039, classe 4, superficie ca 40.

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Per l'intero con sede a Dueville, c.f. (debitore).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Per l'intero	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11.02.2011	Dueville	Foglio 3	2039	-
Pignoramento	20.05.2021	Dueville	Foglio 3	2039	-
Certificato catastale	20.10.2021	Dueville	Foglio 3	2039	-

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:** Nessuna

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



**TERRENO 05****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)**Comune di Dueville (codice D379) - Catasto Terreni****Piena proprietà per 1/1 del**

- seminativo, censito al NCT del suddetto Comune, foglio 3, part. 2113 (ex 2035), classe 5, superficie are 17 e ca 02.

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Per l'intero con sede a Dueville, c.f. (debitore).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Per l'intero	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11.02.2011	Dueville	Foglio 3	2035	-
Pignoramento	20.05.2021	Dueville	Foglio 3	2113	-
Certificato catastale	20.10.2021	Dueville	Foglio 3	2113	-

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:** Nessuna**TERRENO 06****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)**Comune di Dueville (codice D379) - Catasto Terreni****Piena proprietà per 1/1 del**

- seminativo, censito al NCT del suddetto Comune, foglio 3, part. 2114 (ex 2035), classe 5, superficie are 10 e ca 01.

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Per l'intero con sede a Dueville, c.f. (debitore).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Per l'intero	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11.02.2011	Dueville	Foglio 3	2035	-
Pignoramento	20.05.2021	Dueville	Foglio 3	2114	-
Certificato catastale	20.10.2021	Dueville	Foglio 3	2114	-

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**

### TERRENO 07

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)

**Comune di Dueville (codice D379) - Catasto Terreni**

**Piena proprietà per 1/1 del**

- seminativo, censito al NCT del suddetto Comune, foglio 3, part. 2115 (ex 2037), classe 5, superficie are 07 e ca 75.

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Per l'intero con sede a Dueville, c.f. (debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Per l'intero	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11.02.2011	Dueville	Foglio 3	2037	-
Pignoramento	20.05.2021	Dueville	Foglio 3	2115	-
Certificato catastale	20.10.2021	Dueville	Foglio 3	2115	-

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



**TERRENO 08****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)**Comune di Dueville (codice D379) - Catasto Terreni****Piena proprietà per 1/1 del**

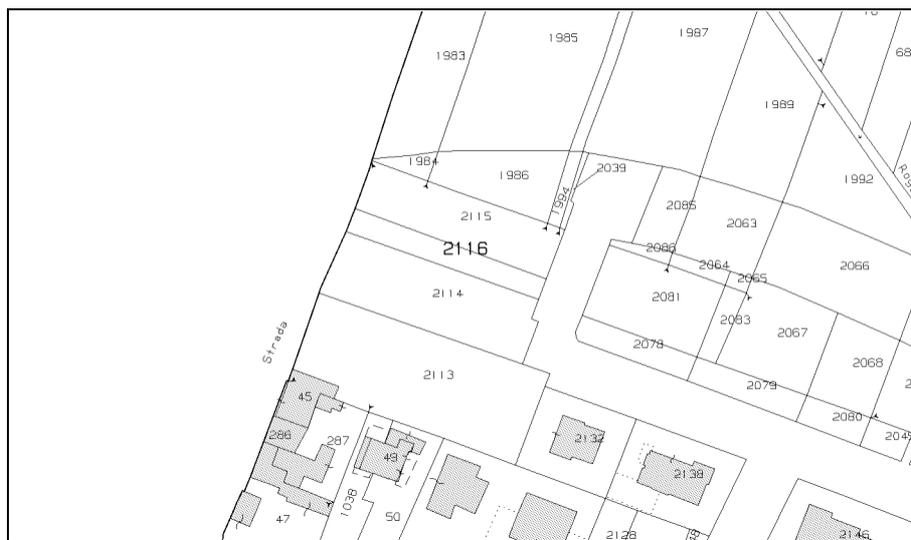
- seminativo, censito al NCT del suddetto Comune, foglio 3, part. 2116 (ex 2037), classe 5, superficie are 03 e ca 45.

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Per l'intero con sede a Dueville, c.f. (debitore).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	Per l'intero	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11.02.2011	Dueville	Foglio 3	2037	-
Pignoramento	20.05.2021	Dueville	Foglio 3	2116	-
Certificato catastale	20.10.2021	Dueville	Foglio 3	2116	-

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:** Nessuna

Estratto di mappa catastale Foglio 3, particelle 1984-1986-1994-2039-2113-2114-2115-2116 (fuori scala)

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



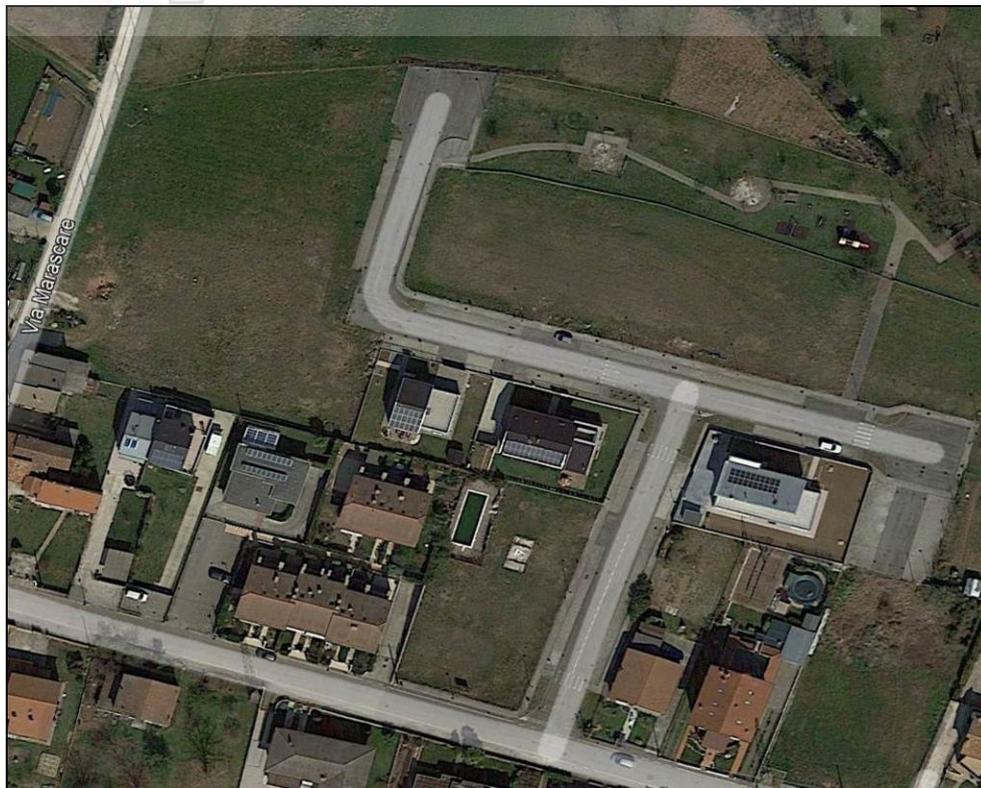


Ortofoto con sovrapposta mappa catastale Foglio 3, particelle 1984-1986-1994-2039-2113-2114-2115-2116 (fuori scala)

## **QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

**Ubicazione: Dueville, via Marascare**

Le particelle di terreno pignorate si trovano a circa 1,5 chilometri a nord del centro del Comune di Dueville, con accesso da via Marascare, tramite nuova strada di lottizzazione senza sbocco veicolare.



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

**PAOLO SIMONETTO** geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



### Descrizione e stato del Bene: Appezzamento di terreno lottizzato.

Trattasi di un ampio appezzamento di terreno lottizzato pianeggiante, facente parte del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata "Corvo" sito all'interno di via Marascare e avente una superficie catastale di circa 4.489 mq ed una volumetria realizzabile di 7.182 mc; l'appezzamento non risulta recintato.

L'accesso ai beni avviene tramite la nuova strada di lottizzazione che interseca l'esistente via Marascare per poi addentrarsi e dividersi in due tronconi ambedue senza sbocco veicolare (al termine di ogni troncone vi è la presenza di una piccola rotonda per l'inversione di marcia).

La lottizzazione, collaudata nel 2013, presenta le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Strade e parcheggi attrezzati;
- Rete di approvvigionamento idrico;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione (B.T.);
- Rete di distribuzione del telefono;
- Rete di distribuzione del gas metano;
- Rete fognaria biologica e meteorologica;
- Verde pubblico attrezzato;
- Pubblica illuminazione.

LA RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO È SOLAMENTE PREDISPOSTA E NON RISULTA ALLACCIATA IN QUANTO È ASSENTE L'ACQUEDOTTO COMUNALE.

Si segnala che al momento del sopralluogo vi era la presenza di tracce di un passaggio carraio, non trascritto, sopra le particelle 1984-2015-1986-1994-2039.

Nell'elaborato grafico "previsioni planivolumetrico di variante" allegato al P.d.C. n. 2/2011 VARIANTE 1 erano presenti due frecce rosse che indicavano "accessi agricoli per lotti interclusi" proprio in corrispondenza delle attuali particelle 1994-2039 ed anche delle particelle 1984-2115.

Nella VAR N. 3 PIANO DEGLI INTERVENTI - Scheda Accordi Pubblico-Privati "PdL Corvo" (elaborato controdedotto a seguito approvazione con delibera C.C. n. 64 del 28.09.2017 e allegata al Certificato di Destinazione Urbanistica, le frecce rosse non sono più presenti.

Le ispezioni ipotecarie relative alle particelle suesposte, come pure quelle originarie, non hanno rilevato la presenza di trascrizioni di costituzione di servitù di passaggio a favore di terzi.

Inoltre al momento del sopralluogo su parte della particella 2113 era individuata un'area di cantiere a servizio di proprietà limitrofa particella 45: tale concessione d'uso è stata autorizzata dalla società proprietaria fino al mese di marzo 2022.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**. Da effettuare periodicamente lo sfalcio dell'erba.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Le condizioni dell'immobile risultano normali.

Stato dell'immobile: **Normale.**

### **Consistenza**

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L.

### **Rapporto mercantile**

Il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

### **Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)**

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

---

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobbia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Immobile	Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
m.n. 1984	Terreno lottizzato	71,00	1,00	71,00
m.n. 1986	Terreno lottizzato	480,00	1,00	480,00
m.n. 1994	Terreno lottizzato	75,00	1,00	75,00
m.n. 2039	Terreno lottizzato	40,00	1,00	40,00
m.n. 2113	Terreno lottizzato	1 702,00	1,00	1 702,00
m.n. 2114	Terreno lottizzato	1 001,00	1,00	1 001,00
m.n. 2115	Terreno lottizzato	775,00	1,00	775,00
m.n. 2116	Terreno lottizzato	345,00	1,00	345,00
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)</b>				<b>4 489,00</b>

### Quote millesimali condominiali

Nessuna.

### Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

### Foto esterne ed interne



Vista nuova strada di lottizzazione intersecante via Marascare



Nuova strada di lottizzazione e area lottizzata

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Nuova strada di lottizzazione e area lottizzata



Nuova strada di lottizzazione e area lottizzata



Tracce di passaggio su particelle 1984-2115



Area lottizzata



Porzione di particella 2113 occupata da area di cantiere



Vista nord Area lottizzata

**PAOLO SIMONETTO** *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: [geom.paolosimonetto@libero.it](mailto:geom.paolosimonetto@libero.it) - [paolo.simonetto@geopec.it](mailto:paolo.simonetto@geopec.it)

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Firmato Da: SIMONETTO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6afd85f7df5e6135c95959de6a6650246ab





Tracce di passaggio non trascritto su particelle 1994-2039 verso proprietà terze

### **APE - Attestato prestazione energetica**

Non necessario.

### **QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

#### **Identificazione catastale attuale**

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Dueville, Catasto dei Terreni, foglio 3

- **Particella 1984, prato arborato, classe 2, superficie 71 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,17;**
- **Particella 1986, seminativo arborato, classe 3, superficie 480 mq, deduzione A10, R.D. € 2,96, R.A. € 1,98;**
- **Particella 1994, seminativo, classe 4, superficie 75 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,27;**
- **Particella 2039, seminativo, classe 4, superficie 40 mq, deduzione A10, R.D. € 0,18, R.A. € 0,14;**
- **Particella 2113, seminativo, classe 5, superficie 1.702 mq, deduzione A10, R.D. € 5,68, R.A. € 5,71;**
- **Particella 2114, seminativo, classe 5, superficie 1.001 mq, deduzione A10, R.D. € 3,34, R.A. € 3,36;**
- **Particella 2115, seminativo, classe 5, superficie 775 mq, deduzione A10, R.D. € 2,59, R.A. € 2,60;**
- **Particella 2116, seminativo, classe 5, superficie 345 mq, deduzione A10, R.D. € 1,15, R.A. € 1,16.**

ed intestate a:

- Quota di 1/1 proprietà con sede in Dueville, c.f. (debitore).

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



		<b>Visura per soggetto limitata ad un comune</b> Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2021		Data: 05/12/2021 - Ora: 20.57.40      Segue Visura n.: T42094 Pag: 1								
Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Dati della richiesta</b> <b>Denominazione:</b> Terreni siti nel comune di DUEVILLE ( Codice: D379) Provincia di VICENZA <b>Foglio: 3</b>										
<b>Soggetto individuato</b>												
<b>I. Immobili siti nel Comune di DUEVILLE(Codice D379) - Catasto dei Terreni</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	3	2039		-	SEMINAT IVO	4	00 40	A10	Euro 0,18	Euro 0,14	FRAZIONAMENTO del 06/05/2010 protocollo n. VI0112727 in atti dal 06/05/2010 presentato il 05/05/2010 (n. 112727.1/2010)	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	3	1984		-	PRATO ARBOR	2	00 71	A10	Euro 0,35	Euro 0,17	FRAZIONAMENTO del 27/06/2008 protocollo n. VI0224137 in atti dal 27/06/2008 (n. 224137.1/2008)	
2	3	1986		-	SEMINAT ARBOR	3	04 80	A10	Euro 2,96	Euro 1,98	FRAZIONAMENTO del 27/06/2008 protocollo n. VI0224137 in atti dal 27/06/2008 (n. 224137.1/2008)	
3	3	1994		-	SEMINAT IVO	4	00 75	A10	Euro 0,35	Euro 0,27	FRAZIONAMENTO del 27/06/2008 protocollo n. VI0224137 in atti dal 27/06/2008 (n. 224137.1/2008)	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	3	2113		-	SEMINAT IVO	5	17 02	A10	Euro 5,68	Euro 5,71	FRAZIONAMENTO del 28/01/2014 protocollo n. VI0011550 in atti dal 28/01/2014 presentato il 28/01/2014 (n. 11550.1/2014)	
2	3	2114		-	SEMINAT IVO	5	10 01	A10	Euro 3,34	Euro 3,36	FRAZIONAMENTO del 28/01/2014 protocollo n. VI0011550 in atti dal 28/01/2014 presentato il 28/01/2014 (n. 11550.1/2014)	
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	3	2115		-	SEMINAT IVO	5	07 75	A10	Euro 2,59	Euro 2,60	FRAZIONAMENTO del 28/01/2014 protocollo n. VI0011550 in atti dal 28/01/2014 presentato il 28/01/2014 (n. 11550.1/2014)	
2	3	2116		-	SEMINAT IVO	5	03 45	A10	Euro 1,15	Euro 1,16	FRAZIONAMENTO del 28/01/2014 protocollo n. VI0011550 in atti dal 28/01/2014 presentato il 28/01/2014 (n. 11550.1/2014)	
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1			

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	3	2115		-	SEMINAT IVO	5	07 75	A10	Euro 2,59	Euro 2,60	FRAZIONAMENTO del 28/01/2014 protocollo n. VI0011550 in atti dal 28/01/2014 presentato il 28/01/2014 (n. 11550.1/2014)	
2	3	2116		-	SEMINAT IVO	5	03 45	A10	Euro 1,15	Euro 1,16	FRAZIONAMENTO del 28/01/2014 protocollo n. VI0011550 in atti dal 28/01/2014 presentato il 28/01/2014 (n. 11550.1/2014)	
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI			
1									(1) Proprietà per 1/1			

### Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 02.07.2001**, data anteriore di un ventennio rispetto al 02.07.2021 data di trascrizione del pignoramento.

#### Particella 1984

**DAL 08.06.1999 AL 03.05.2000**

- Foglio 3, m.n. 36, prato arborato, classe 2, superficie 917 mq, deduzione A10, R.D. € 4,48, R.A. € 2,13.

ed intestato a

(proprietà 1/2) e

(proprietà 1/2).

**DAL 03.05.2000 AL 30.09.2004**

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- Foglio 3, m.n. 36, prato arborato, classe 2, superficie 917 mq, deduzione A10, R.D. € 4,48, R.A. € 2,13.

ed intestato a (proprietà 1/1).

**DAL 30.09.2004 AL 27.06.2008**

- Foglio 3, m.n. 36, prato arborato, classe 2, superficie 917 mq, deduzione A10, R.D. € 4,48, R.A. € 2,13.

ed intestato a (proprietà 1/1).

**DAL 27.06.2008 AL 13.04.2010**

- Foglio 3, m.n. 1984, prato arborato, classe 2, superficie 71 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,17.

(frazionamento del 27.06.2008, prot. n. VI0224137).

**DAL 13.04.2010 AL 11.02.2011**

- Foglio 3, m.n. 1984, prato arborato, classe 2, superficie 71 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,17.

ed intestato a (proprietà 1/1).

**DAL 11.02.2011**

- Foglio 3, m.n. 1984, prato arborato, classe 2, superficie 71 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,17.

ed intestato a (proprietà 1/1).

**Particelle 1986-1994**

**DAL 31.10.1989 AL 27.06.2008**

- Foglio 3, m.n. 37, seminativo arborato, classe 3, superficie 2.587 mq, deduzione A10, R.D. € 15,95, R.A. € 10,69;
- Foglio 3, m.n. 214, seminativo, classe 4, superficie 341 mq, deduzione A10, R.D. € 1,58, R.A. € 1,23.

ed intestato a (proprietà 9/18), (proprietà 2/18),  
(proprietà 2/18), (proprietà 3/18), (proprietà 2/18).

**DAL 27.06.2008 AL 13.04.2010**

- Foglio 3, m.n. 1986, seminativo arborato, classe 3, superficie 480 mq, deduzione A10, R.D. € 2,96, R.A. € 1,98;
- Foglio 3, m.n. 1994, seminativo, classe 4, superficie 75 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,27.

(frazionamento del 27.06.2008, prot. n. VI0224137).

**DAL 13.04.2010 AL 11.02.2011**

- Foglio 3, m.n. 1986, seminativo arborato, classe 3, superficie 480 mq, deduzione A10, R.D. € 2,96, R.A. € 1,98.
- Foglio 3, m.n. 1994, seminativo, classe 4, superficie 75 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,27.

ed intestato a (proprietà 1/1).

**DAL 11.02.2011**

- Foglio 3, m.n. 1986, seminativo arborato, classe 3, superficie 480 mq, deduzione A10, R.D. € 2,96, R.A. € 1,98.
- Foglio 3, m.n. 1994, seminativo, classe 4, superficie 75 mq, deduzione A10, R.D. € 0,35, R.A. € 0,27.

ed intestato a (proprietà 1/1).

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



**Particella 2039****DAL 20.07.1972 AL 08.03.2007**

- Foglio 3, m.n. 38, seminativo, classe 4, superficie 2.672 mq, deduzione A10, R.D. € 12,36, R.A. € 9,66.

ed intestato a (proprietà 1/1).

**DAL 08.03.2007 AL 30.08.2007**

- Foglio 3, m.n. 38, porzione AA, seminativo irriguo, classe 2, superficie 2.200 mq, deduzione A10, R.D. € 18,65, R.A. € 11,93, porzione AB, seminativo, classe 4, superficie 472 mq, deduzione A10, R.D. € 2,18, R.A. € 1,71.

(tabella di variazione del 08.03.2007 prot. n. VI0089874).

**DAL 30.08.2007 AL 27.06.2008**

- Foglio 3, m.n. 38, seminativo, classe 4, superficie 2.672 mq, deduzione A10, R.D. € 12,36, R.A. € 9,66.

(tabella di variazione del 30.08.2007 prot. n. VI0345587).

**DAL 27.06.2008 AL 06.05.2010**

- Foglio 3, m.n. 1988, seminativo, classe 4, superficie 745 mq, deduzione A10, R.D. € 3,45, R.A. € 2,69.

(frazionamento del 27.06.2008, prot. n. VI0224137).

**DAL 06.05.2010 AL 11.02.2011**

- Foglio 3, m.n. 2039, seminativo, classe 4, superficie 40 mq, deduzione A10, R.D. € 0,18, R.A. € 0,14.

(frazionamento del 06.05.2010, prot. n. VI0112727).

**DAL 11.02.2011**

- Foglio 3, m.n. 2039, seminativo, classe 4, superficie 40 mq, deduzione A10, R.D. € 0,18, R.A. € 0,14.

ed intestato a (proprietà 1/1).

**Particelle 2113-2114****DAL 10.06.1981 AL 08.03.2007**

- Foglio 3, m.n. 41, seminativo arborato, classe 5, superficie 6.350 mq, deduzione A10, R.D. € 21,21, R.A. € 21,32;

ed intestato a (proprietà ½ in comunione dei beni) e (proprietà ½ in comunione dei beni).

**DAL 08.03.2007 AL 30.08.2007**

- Foglio 3, m.n. 41, seminativo irriguo, classe 2, superficie 6.350 mq, deduzione A10, R.D. € 53,84, R.A. € 34,43;

(tabella di variazione del 08.03.2007 prot. n. VI0089876).

**DAL 30.08.2007 AL 06.05.2010**

- Foglio 3, m.n. 41, seminativo, classe 5, superficie 6.350 mq, deduzione A10, R.D. € 21,21, R.A. € 21,32;

(tabella di variazione del 30.08.2007 prot. n. VI0345591).

---

**PAOLO SIMONETTO** *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: [geom.paolosimonetto@libero.it](mailto:geom.paolosimonetto@libero.it) - [paolo.simonetto@geopec.it](mailto:paolo.simonetto@geopec.it)

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



**DAL 06.05.2010 AL 11.02.2011**

- Foglio 3, m.n. 2035, seminativo, classe 5, superficie 2.703 mq, deduzione A10, R.D. € 9,03, R.A. € 9,07; (frazionamento del 06.05.2010 prot. n. VI0112727).

**DAL 11.02.2011 AL 28.01.2014**

- Foglio 3, m.n. 2035, seminativo, classe 5, superficie 2.703 mq, deduzione A10, R.D. € 9,03, R.A. € 9,07; ed intestato a (proprietà 1/1).

**DAL 28.01.2014**

- Foglio 3, m.n. 2113, seminativo, classe 5, superficie 1.702 mq, deduzione A10, R.D. € 5,68, R.A. € 5,71;
- Foglio 3, m.n. 2114, seminativo, classe 5, superficie 1.001 mq, deduzione A10, R.D. € 3,34, R.A. € 3,36. (frazionamento del 28.01.2014 prot. n. VI0011550).

**Particelle 2115-2116****DAL 19.08.1986 AL 08.03.2007**

- Foglio 3, m.n. 1310, seminativo, classe 5, superficie 2.095 mq, deduzione A10, R.D. € 7,00, R.A. € 7,03; ed intestato a (proprietà ½ in comunione dei beni) e (proprietà ½ in comunione dei beni).

**DAL 08.03.2007 AL 30.08.2007**

- Foglio 3, m.n. 1310, porzione AA, seminativo irriguo, classe 2, superficie 1.800 mq, deduzione A10, R.D. € 15,26, R.A. € 9,76, porzione AB, seminativo, classe 5, superficie 295 mq, deduzione A10, R.D. € 0,99, R.A. € 0,99.

(tabella di variazione del 08.03.2007 prot. n. VI0089917).

**DAL 30.08.2007 AL 06.05.2010**

- Foglio 3, m.n. 1310, seminativo, classe 5, superficie 2.095 mq, deduzione A10, R.D. € 7,00, R.A. € 7,03; (tabella di variazione del 30.08.2007 prot. n. VI0345631).

**DAL 06.05.2010 AL 11.02.2011**

- Foglio 3, m.n. 2037, seminativo, classe 5, superficie 1.120 mq, deduzione A10, R.D. € 3,74, R.A. € 3,76; (frazionamento del 06.05.2010 prot. n. VI0112727).

**DAL 11.02.2011 AL 28.01.2014**

- Foglio 3, m.n. 2037, seminativo, classe 5, superficie 1.120 mq, deduzione A10, R.D. € 3,74, R.A. € 3,76; ed intestato a (proprietà 1/1).

**DAL 28.01.2014**

- Foglio 3, m.n. 2115, seminativo, classe 5, superficie 775 mq, deduzione A10, R.D. € 2,59, R.A. € 2,60;
- Foglio 3, m.n. 2116, seminativo, classe 5, superficie 345 mq, deduzione A10, R.D. € 1,15, R.A. € 1,16. (frazionamento del 28.01.2014 prot. n. VI0011550).

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



## Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- Strada via Marascare. M.n. 1983, m.n. 1985, m.n. 1993, nuova strada di lottizzazione via Marascare, m.n. 2132, m.n. 707, m.n. 50, m.n. 1038, m.n. 287, m.n. 45, salvo più precisi.

## **QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

## **QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 02.07.2001**, data anteriore di un ventennio rispetto al 02.07.2021 data di trascrizione del pignoramento.

### Particella 1984 (ex 36)

#### **DAL 08.06.1999 AL 03.05.2000**

(proprietà per ½) e (proprietà per ½) in forza di successione in morte di , apertasi in data 08.06.1999, trascritta a Vicenza (VI) in data 03.04.2000 ai nn. 8364 RG e 6085 RP. Risulta trascritta l'accettazione di eredità in data 10.09.2021 ai nn. 21026 RG e 14947 RP.

#### **DAL 03.05.2000 AL 30.09.2004**

(proprietà per 1/1) in forza di atto di compravendita Notaio Brando di Dueville (VI) in data 03.05.2000, rep. 42896, trascritto a Vicenza (VI) in data 24.05.2000 ai nn. 11607 RG e 8209 RP.

#### **DAL 30.09.2004 AL 13.04.2010**

(proprietà per 1/1) in forza di successione in morte di , apertasi in data 30.09.2004, trascritta a Vicenza (VI) in data 07.05.2005 ai nn. 8364 RG e 6085 RP. Risulta trascritta l'accettazione di eredità in data 10.09.2021 ai nn. 21026 RG e 14947 RP. Risultano trascritte accettazione di eredità in data 07.05.2010 ai nn. 10047 RG e 6547 RP e in data 28.12.2018 ai nn. 29293 RG e 19406 RP.

#### **DAL 13.04.2010 AL 11.02.2011**

(proprietà per 1/1) in forza di atto di compravendita Notaio Brando di Dueville (VI) in data 13.04.2010, rep. 61336/14058, trascritto a Vicenza (VI) in data 07.05.2010 ai nn. 10051 RG e 6551 RP.

#### **DAL 11.02.2011**

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito Notaio Brando di Dueville (VI) in data 11.02.2011, rep. 62350/14705, trascritto a Vicenza (VI) in data 08.03.2011 ai nn. 4577 RG e 2926 RP.

---

**PAOLO SIMONETTO** *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: [geom.paolosimonetto@libero.it](mailto:geom.paolosimonetto@libero.it) - [paolo.simonetto@geopec.it](mailto:paolo.simonetto@geopec.it)

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



**Particelle 1986 (ex 37) -1994 (ex 214)****DAL 31.10.1989 AL 18.09.2001**

(proprietà per ½) e (proprietà per ½) in forza di successione in morte di , apertasi in data 31.10.1989, trascritta a Vicenza (VI) in data 17.12.1991 ai nn. 19503 RG e 13096 RP. Risulta trascritta l'accettazione di eredità in data 10.09.2021 ai nn. 21025 RG e 14946 RP.

**DAL 18.09.2001 AL 13.04.2010**

(proprietà per 9/18), (proprietà per 3/18),  
(proprietà per 2/18), (proprietà per 2/18) e  
(proprietà per 2/18) in forza di successione in morte di SANSON ANTONIA, apertasi in data 18.09.2001, trascritta a Vicenza (VI) in data 02.10.2002 ai nn. 22438 RG e 14956 RP. Risulta trascritta l'accettazione di eredità in data 07.05.2010 ai nn. 10046 RG e 6546 RP.

**DAL 13.04.2010 AL 11.02.2011**

(proprietà per 1/1) in forza di atto di compravendita Notaio Brando di Dueville (VI) in data 13.04.2010, rep. 61336/14058, trascritto a Vicenza (VI) in data 07.05.2010 ai nn. 10051 RG e 6551 RP.

**DAL 11.02.2011**

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito Notaio Brando di Dueville (VI) in data 11.02.2011, rep. 62350/14705, trascritto a Vicenza (VI) in data 08.03.2011 ai nn. 4577 RG e 2926 RP.

**Particella 2039 (ex 38-1988)****DAL 20.07.1972 AL 11.02.2011**

in forza di atto di stralcio divisionale Notaio Pelagatti di Asiago (VI) in data 20.07.1972, rep. 27530, registrato ad Asiago (VI) in data 02.08.1972 al Volume 75 n. 794.

**DAL 11.02.2011**

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito Notaio Brando di Dueville (VI) in data 11.02.2011, rep. 62350/14705, trascritto a Vicenza (VI) in data 08.03.2011 ai nn. 4577 RG e 2926 RP.

**Particelle 2113-2114-2115-2116 (ex 2035-2037-41-1310)****DAL 10.06-23.12.1981 AL 11.02.2011**

in forza di atto di compravendita Notaio Boschetti di Vicenza (VI) in data 10.06.1981, rep. 30272, trascritto a Vicenza (VI) in data 25.06.1981 ai nn. 7503 RG e 6178 RP.; atto di compravendita Notaio Giardina di Vicenza (VI) in data 23.12.1981, rep. 8001, trascritto a Vicenza (VI) in data 09.06.1982 ai nn. 6019 RG e 5086 RP.

**DAL 11.02.2011**

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito Notaio Brando di Dueville (VI) in

---

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



data 11.02.2011, rep. 62350/14705, trascritto a Vicenza (VI) in data 08.03.2011 ai nn. 4577 RG e 2926 RP.

## **QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

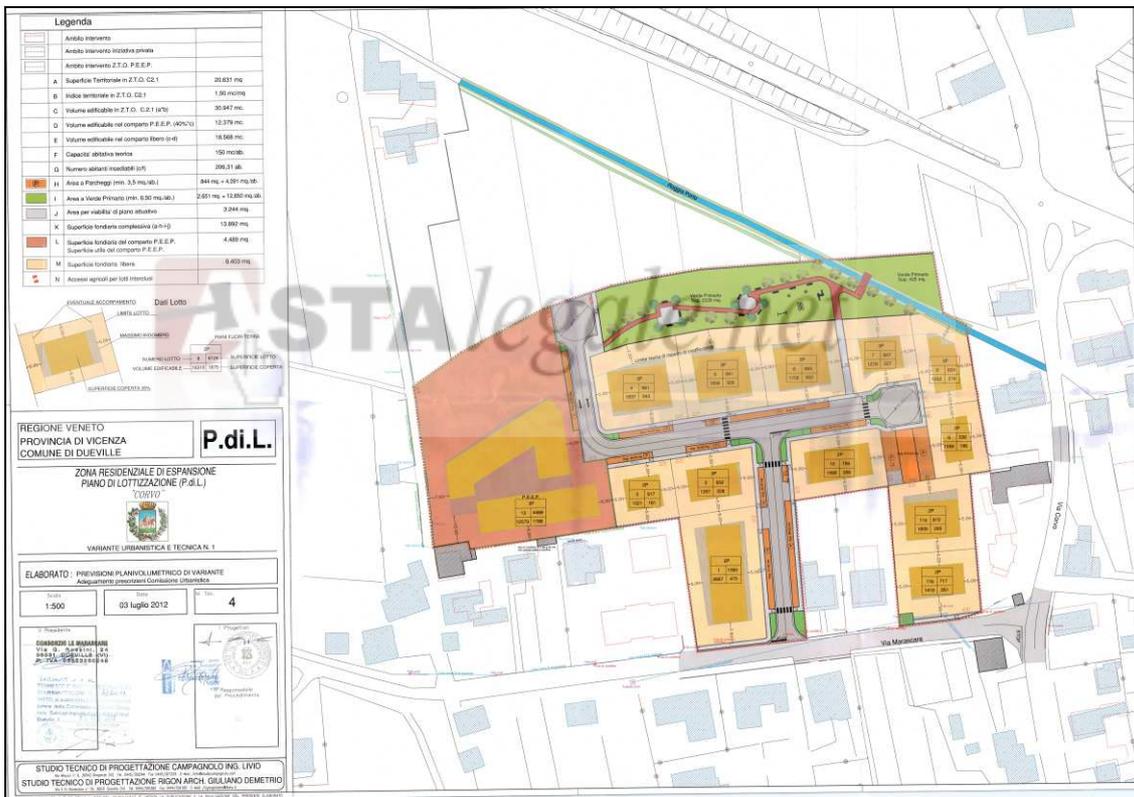
**Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Dueville:**

**2011**

Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione n. 2/2011 del 21.01.2011;

**2013**

Variante n. 1 al Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione n. 2/2011 del 05.02.2013;



Previsione planivolumetrico di variante - Adeguamento prescrizioni Commissione Urbanistica

Certificato di Collaudo delle opere di urbanizzazione del P. di L. in data 16.07.2013.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

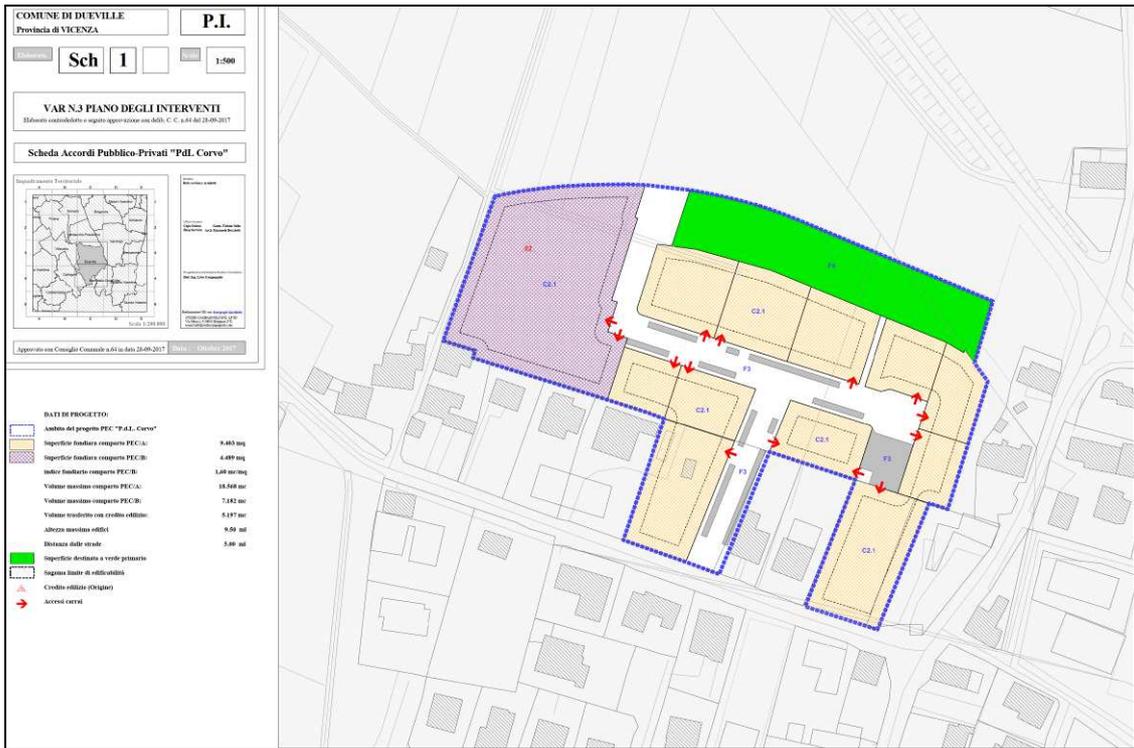
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Scheda 1 - Variante n. 3 Piano degli Interventi - Scheda accordi Pubblico-Privati "PdL Corvo"

## Destinazione Urbanistica dei Beni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Dueville in data 01.12.2021, i beni pignorati ricadono, nel Vigente Piano degli Interventi in "ZONA C2.1 IN P.E.C (PIANI EDILIZI CONFERMATI) CON ACCORDO URBANISTICO PUBBLICO-PRIVATO N. 1 E CON CREDITO EDILIZIO DI ORIGINE N. 2".

Inoltre i beni sono soggetti ai seguenti vincoli e tutele:

- AREA PARZIALMENTE INTERESSATA/IN PROSSIMITA' DEL TRACCIATO DEL METANODOTTO (art. 59) (particelle 1984-1986-1994-2115);
- AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO ai sensi del D.Lgs 42/2004 per la presenza di un corso d'acqua ad una distanza inferiore a m. 150 (art. 63) (tutti le particelle pignorate).

**PAOLO SIMONETTO geometra**

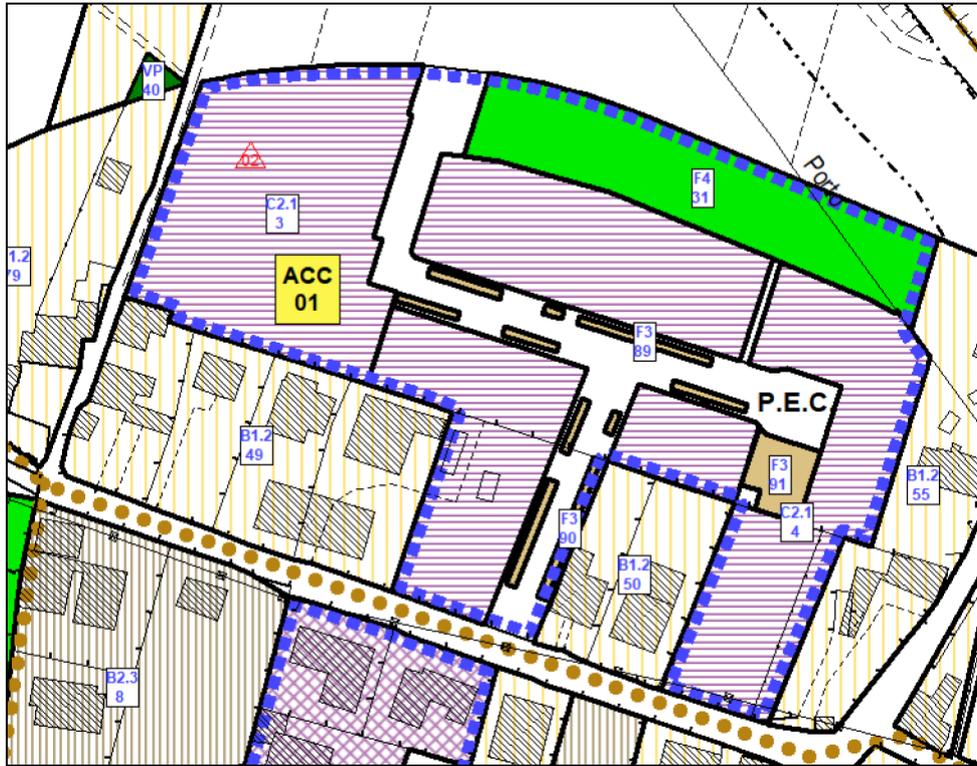
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Estratto Piano degli Interventi (fuori scala)

	Piani Edilizi Confermati (PEC)	art.88
	Zone C2	art.29
	Schede Norma - Accordo urbanistico pubblico-privato	art.26/46
	Credito edilizio (Origine)	art.12.2
	Credito edilizio (Destinazione)	

### **QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano liberi ed in disponibilità della società debitrice.

### **QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **NO**;
- 2) Difformità Catastali: **NO**;
- 3) Domande giudiziali: **NO**;
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **SI**
  - Nota di trascrizione del 07.02.2018 NN. 2894 R.G. / 2006 R.P. – Convenzione edilizia derivante da atto notarile Notaio Brando di Dueville (VI) in data 25.01.2018 rep. 67121/17933, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ sui seguenti beni:  
Comune di Dueville, Catasto Terreni, foglio 3:  
Particelle 1984-1986-1994-2039-2013-2014-2015-2016.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- Nota di trascrizione del 16.12.2018 NN. 3670 R.G. / 2558 R.P. – Cessione di diritti edificatori derivante da atto notarile Notaio Brando di Dueville (VI) in data 02.02.2018 rep. 67136/17943, a favore di  

contro sui seguenti beni:

Comune di Dueville, Catasto Terreni, foglio 3:

Particelle 1984-1986-1994-2039-2013-2014-2015-2016.

5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**

6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **SI**

- Nota di trascrizione del 13.11.1992 NN. 15493 R.G. / 11141 R.P. – Costituzione di servitù di metanodotto derivante da atto notarile Notaio Giarolo di Vicenza (VI) in data 15.10.1992 rep. 95912, a favore di  

contro sui seguenti beni:

Comune di Dueville, Catasto Terreni, foglio 3:

Particella 38 (ora anche particella 2039).

- Nota di trascrizione del 13.11.1992 NN. 15495 R.G. / 11143 R.P. – Costituzione di servitù di metanodotto derivante da atto notarile Notaio Giarolo di Vicenza (VI) in data 15.10.1992 rep. 95914, a favore di  

contro sui seguenti beni:

Comune di Dueville, Catasto Terreni, foglio 3:

Particella 35-36 (ora anche particella 1984).

7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**

8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**

9) Sequestri Penali: **NO**

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura**

##### **1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:**

- Nota di iscrizione del 25.03.2011 NN. 5837 R.G. / 1231 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da concessione a garanzia di apertura di credito in data 18.03.2011 rep. 62432/14747 a firma del Notaio Brando di Dueville (VI), a favore di contro

sui seguenti beni:

Comune di Dueville, Catasto Terreni, foglio 3:

Particelle 1984-1986-1994-2039-2035 (ora 2113-2114) -2037 (ora 2115-2116).

##### **2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);**

- Nota di trascrizione del 02.07.2021, NN. 15246 R.G. / 10935 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 04.06.2021 rep. 2371 a favore di  

contro sui seguenti beni:

**PAOLO SIMONETTO** *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Comune di Dueville, Catasto Terreni, foglio 3:

Particelle 1984-1986-1994-2039-2113 (prima identificato 2035) -2114 (prima identificato 2035) -2115 (prima identificato 2037) -2116 (prima identificato 2037).

### **QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

### **QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

### **QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Nessuna.

### **QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

#### **Metodo di valutazione degli immobili**

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach) secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

#### **Valore di mercato ordinario**

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 con nessuna costrizione.

Sono stati reperiti n. 2 comparabili derivanti da atti di compravendita di terreni lottizzati proprio della lottizzazione "Corvo" di via Marascare

- ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 21.11.2019, REP. 68188/18718 NOTAIO BRANDO DI DUEVILLE  
Particelle compravendute: Foglio 3, particelle 2045-2068-2072-2080;  
Superficie compravenduta: mq 864;  
Indice di edificabilità: 1,97 mc/mq;  
Prezzo compravendita: € 137.000,00.

---

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 15.12.2020, REP. 68674/19084 NOTAIO BRANDO DI DUEVILLE  
 Particelle compravendute: Foglio 3, particelle 2065-2067-2079-2083;  
 Superficie compravenduta: mq 941;  
 Indice di edificabilità: 1,97 mc/mq;  
 Prezzo compravendita: € 145.000,00.

Il Subject relativo alle particelle oggetto di pignoramento ha le seguenti caratteristiche:

Particelle pignorate: Foglio 3, particelle 1984-1986-1994-2039-2113-2114-2115-2116;  
 Superficie complessiva: mq 4.489;  
 Indice di edificabilità: 1,60 mc/mq.

Considerando le particelle di terreno compravendute aventi medesime caratteristiche esterne (localizzazione, posizione, servizi, accessi, indice di edificabilità, ecc.) è possibile ricavarne un valore unitario medio a metro quadrato.

Pertanto rapportando la sommatoria dei prezzi compravenduti con la sommatoria delle superfici si ottiene il seguente risultato medio.

Sommatoria prezzi compravendite / Sommatoria superfici compravendute = Prezzo medio a mq  
 (€ 137.000,00+€145.000,00) / (mq 864+mq 941) = **€/mq 156,23**

I terreni oggetto di pignoramento, facenti parte comunque della stessa lottizzazione possiedono però un indice di edificabilità minore (da 1,97 a 1,60) e di conseguenza una volumetria minore.

Per poter ricavare un prezzo medio al metro quadrato da moltiplicare per la superficie delle particelle da stimare occorre ricavare un coefficiente di raccordo tra i due indici di edificabilità.

Rapportando il coefficiente di edificabilità maggiore con quello minore otterremo il coefficiente di raccordo.

i.e.maggiore / i.e. minore = cr  
 (1,97 / 1,60) = **1,23125**

Per ottenere il valore unitario medio a metro quadrato relativo al Subject occorre dividere il valore unitario medio ricavato sopra per il coefficiente di raccordo appena ricavato.

Valore medio a mq comparabili / coefficiente di raccordo = valore medio a mq corretto  
 (€/mq 156,23 / 1,23125) = **€/mq 126,89**

Moltiplicando ora la superficie del Subject per il valore medio unitario a mq appena ricavato si ottiene il valore di mercato complessivo del Subject.

(valore medio a mq corretto x superficie Subject) = valore di mercato del Subject

---

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



(€/mq 126,89 x mq 4.489) = € 569.609,21

**Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva è pari ad € 570.000,00= (euro cinquecentosettantamila/00).**

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Particella 1984 terreno edificabile lottizzato	71,00	1,00	71,00	126,98	9 015,40
Particella 1986 terreno edificabile lottizzato	480,00	1,00	480,00		60 949,20
Particella 1994 terreno edificabile lottizzato	75,00	1,00	75,00		9 523,31
Particella 2039 terreno edificabile lottizzato	40,00	1,00	40,00		5 079,10
Particella 2113 terreno edificabile lottizzato	1 702,00	1,00	1 702,00		216 115,71
Particella 2114 terreno edificabile lottizzato	1 001,00	1,00	1 001,00		127 104,48
Particella 2115 terreno edificabile lottizzato	775,00	1,00	775,00		98 407,56
Particella 2116 terreno edificabile lottizzato	345,00	1,00	345,00		43 807,24
			<b>4 489,00</b>		<b>570 002,00</b>

#### **Confronto con trasferimenti pregressi:**

Non è possibile il confronto con trasferimenti pregressi in quanto i beni pignorati sono stati acquistati mediante atto di cessione di diritti a titolo gratuito Notaio Brando di Dueville (VI), rep. 62350/14705 del 11.02.2011.

#### **Prezzo a base d'asta**

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato dell'immobile e degli impianti, le riduzioni analitiche già operate, la presenza di servitù di metanodotto, il l'aggregato abitativo, l'assenza dell'acquedotto comunale che obbligherà il possibile acquirente a proprie spese a realizzare uno o più pozzi artesiani per l'approvvigionamento idrico, si ritiene comunque applicare la seguente riduzione:

**15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.**

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 570 000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ -
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
Altre limitazioni d'uso	€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Totale Valore	€ 570 000,00
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30%)	15% -€ 85 500,00
<b>Totale Valore a base d'asta</b>	<b>€ 484 500,00</b>
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 484 500,00</b>

**Il valore a base d'asta della piena proprietà dell'immobile risulta pari ad € 484.500,00 (euro quattrocentottantaquattromilacinquecento/00).**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **107,93 €/mq** di superficie commerciale.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Particella 1984 terreno edificabile lottizzato	71,00	1,00	71,00	107,93	7 663,03
Particella 1986 terreno edificabile lottizzato	480,00	1,00	480,00		51 806,40
Particella 1994 terreno edificabile lottizzato	75,00	1,00	75,00		8 094,75
Particella 2039 terreno edificabile lottizzato	40,00	1,00	40,00		4 317,20
Particella 2113 terreno edificabile lottizzato	1 702,00	1,00	1 702,00		183 696,86
Particella 2114 terreno edificabile lottizzato	1 001,00	1,00	1 001,00		108 037,93
Particella 2115 terreno edificabile lottizzato	775,00	1,00	775,00		83 645,75
Particella 2116 terreno edificabile lottizzato	345,00	1,00	345,00		37 235,85
			<b>4 489,00</b>		<b>484 497,77</b>

### Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima reperendo n. 3 esperimenti d'asta relativi a terreni della lottizzazione di via Marascare conclusi con la vendita dal 1° al 3° esperimento d'asta.

Considerato comunque il contesto esterno, l'ubicazione e lo stato di conservazione, il target di possibili acquirenti, è probabile che gli stessi sarebbero aggiudicati per l'intero dal 2° al 3° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità potrebbe ritenersi **SUFFICIENTE**.

### QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La società debitrice possiede la piena proprietà degli immobili, pertanto gli stessi saranno posti in vendita per l'intero.

### QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

#### **Stato di famiglia e residenza**

Non disponibile.

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



## Certificato della Camera di Commercio

 <b>Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VICENZA</b> Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA																																							
<p>In questa pagina viene esposto un estratto delle informazioni presenti in visura che non può essere considerato esaustivo, ma che ha puramente scopo di sintesi</p>																																							
<b>VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI CAPITALE</b>																																							
 <b>3Q7LOC</b> <p>Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DATI ANAGRAFICI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indirizzo Sede legale</td> <td>DUEVILLE (VI) 24 CAP 36031</td> </tr> <tr> <td>Indirizzo PEC</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero REA</td> <td>VI - 340041</td> </tr> <tr> <td>Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Partita IVA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Forma giuridica</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Data atto di costituzione</td> <td>06/05/2010</td> </tr> <tr> <td>Data iscrizione</td> <td>27/05/2010</td> </tr> <tr> <td>Data ultimo protocollo</td> <td>16/03/2021</td> </tr> <tr> <td>Presidente Comitato Direttivo</td> <td>Rappresentante dell'Impresa</td> </tr> <tr> <td>Vice Presidente</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	DATI ANAGRAFICI		Indirizzo Sede legale	DUEVILLE (VI) 24 CAP 36031	Indirizzo PEC		Numero REA	VI - 340041	Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese		Partita IVA		Forma giuridica		Data atto di costituzione	06/05/2010	Data iscrizione	27/05/2010	Data ultimo protocollo	16/03/2021	Presidente Comitato Direttivo	Rappresentante dell'Impresa	Vice Presidente															
DATI ANAGRAFICI																																							
Indirizzo Sede legale	DUEVILLE (VI) 24 CAP 36031																																						
Indirizzo PEC																																							
Numero REA	VI - 340041																																						
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese																																							
Partita IVA																																							
Forma giuridica																																							
Data atto di costituzione	06/05/2010																																						
Data iscrizione	27/05/2010																																						
Data ultimo protocollo	16/03/2021																																						
Presidente Comitato Direttivo	Rappresentante dell'Impresa																																						
Vice Presidente																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ATTIVITA'</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stato attività</td> <td>attiva</td> </tr> <tr> <td>Data inizio attività</td> <td>01/10/2010</td> </tr> <tr> <td>Attività esercitata</td> <td>realizzazione opere di urbanizzazione dal 01/10/2010</td> </tr> <tr> <td>Codice ATECO</td> <td>42.99.01</td> </tr> <tr> <td>Codice NACE</td> <td>42.99</td> </tr> <tr> <td>Attività import export</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Contratto di rete</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Albi ruoli e licenze</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Albi e registri ambientali</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ATTIVITA'		Stato attività	attiva	Data inizio attività	01/10/2010	Attività esercitata	realizzazione opere di urbanizzazione dal 01/10/2010	Codice ATECO	42.99.01	Codice NACE	42.99	Attività import export	-	Contratto di rete	-	Albi ruoli e licenze	-	Albi e registri ambientali	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">L'IMPRESA IN CIFRE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Soci e titolari di diritti su azioni e quote</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Amministratori</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Titolari di cariche</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Sindaci, organi di controllo</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Unità locali</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Trasferimenti di sede</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Partecipazioni <sup>(1)</sup></td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	L'IMPRESA IN CIFRE		Soci e titolari di diritti su azioni e quote	0	Amministratori	3	Titolari di cariche	0	Sindaci, organi di controllo	0	Unità locali	0	Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	1	Trasferimenti di sede	0	Partecipazioni <sup>(1)</sup>	-
ATTIVITA'																																							
Stato attività	attiva																																						
Data inizio attività	01/10/2010																																						
Attività esercitata	realizzazione opere di urbanizzazione dal 01/10/2010																																						
Codice ATECO	42.99.01																																						
Codice NACE	42.99																																						
Attività import export	-																																						
Contratto di rete	-																																						
Albi ruoli e licenze	-																																						
Albi e registri ambientali	-																																						
L'IMPRESA IN CIFRE																																							
Soci e titolari di diritti su azioni e quote	0																																						
Amministratori	3																																						
Titolari di cariche	0																																						
Sindaci, organi di controllo	0																																						
Unità locali	0																																						
Pratiche inviate negli ultimi 12 mesi	1																																						
Trasferimenti di sede	0																																						
Partecipazioni <sup>(1)</sup>	-																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">CERTIFICAZIONE D'IMPRESA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Attestazioni SOA</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Certificazioni di QUALITA'</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	CERTIFICAZIONE D'IMPRESA		Attestazioni SOA	-	Certificazioni di QUALITA'	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DOCUMENTI CONSULTABILI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bilanci</td> <td>2020 - 2019 - 2018 - 2017 - 2016 - ...</td> </tr> <tr> <td>Fascicolo</td> <td>sì</td> </tr> <tr> <td>Statuto</td> <td>sì</td> </tr> <tr> <td>Altri atti</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	DOCUMENTI CONSULTABILI		Bilanci	2020 - 2019 - 2018 - 2017 - 2016 - ...	Fascicolo	sì	Statuto	sì	Altri atti	1																						
CERTIFICAZIONE D'IMPRESA																																							
Attestazioni SOA	-																																						
Certificazioni di QUALITA'	-																																						
DOCUMENTI CONSULTABILI																																							
Bilanci	2020 - 2019 - 2018 - 2017 - 2016 - ...																																						
Fascicolo	sì																																						
Statuto	sì																																						
Altri atti	1																																						
<p>(1) Indica se l'impresa detiene partecipazioni in altre società, desunte da elenchi soci o trasferimenti di quote</p>																																							
<p>Servizio realizzato da InfoCamere per conto delle Camere di Commercio Italiane            Documento n. T 453461494 estratto dal Registro Imprese in data 21/10/2021</p>																																							

### Regime patrimoniale

Non disponibile.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

L'Esperto Stimatore  
**Geom. SIMONETTO PAOLO**  
 Firmato digitalmente

**PAOLO SIMONETTO geometra**

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

