

# TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 634/2017 R.G.

**LOTTO UNICO**

GIUDICE DOTT.SSA NITTI MARIALUISA

Procedura promossa da

(CREDITORE PROCEDENTE)

contro

(DEBITORE)

## RELAZIONE EPURATA DI STIMA

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

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 16.04.2021

**Esperto incaricato**

**GEOM. STEFANO DE CECCHI**

CF: DCCSFN65E14C037Q

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43

telefono 0424 511062 - fax 0424 511062 – cell. 348 3612463

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855 – Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060

e-mail: [studio@studiodececchi.it](mailto:studio@studiodececchi.it) – PEC: [stefano.de.cecchi@geopec.it](mailto:stefano.de.cecchi@geopec.it)

**Custode Giudiziario**

**AVV. PEZZIN GIOVANNI**



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura es.imm.** n. 634/2017 R.G.

**Giudice** dott.ssa Nitti Marialuisa

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 20.05.2021

**Esperto** geom. De Cecchi Stefano

**Diritto pignorato** (cfr pag. 19): piena proprietà per 1/2

**Tipologia bene** (cfr pag. 22): appartamento con autorimessa

**Ubicazione** (cfr pag. 22): Montecchio Maggiore, via Sardegna 3 (ex via Cà Rotte)

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 29): Comune di Montecchio Maggiore, Catasto dei Fabbricati, foglio 3:

- Particella 1755 sub 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 108 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 537,12, via Cà Rotte, piano T;
- Particella 1755 sub 28, categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 122,81, via Cà Rotte, piano S1.

**Metri quadri** (cfr pag. 24): 150,18 commerciali

**Stato** (cfr pag. 23): discreto

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

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 44): euro 60.750,00 (euro 135.000,00 piena proprietà)

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 43): 2018 (euro 120.000,00), 2018 (euro 150.000,00), 2018 (euro 99.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 48): € 449,51

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 47): euro 47.000,00

**Valore mutuo / decreto ingiuntivo** (cfr pag. 3/all. 13): euro 175.000,00 capitale

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 48): scarsa

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

**Iniziative di vendita** (cfr pag.--): avviso esposto nell'androne condominiale, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

**Occupazione** (cfr pag. 40): occupato dalla comproprietaria e precedente signora

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

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag.--): Nessuna.



**ALLEGATI:**

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. APE - Attestato prestazione energetica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali;
8. Comparazione tra planimetria catastale e rilievo eseguito;
9. Atto di provenienza dei beni;
10. Titoli edilizi legittimanti la regolarità urbanistica;
11. Comparazione tra progetto autorizzato e rilievo eseguito;
12. Certificato di destinazione Urbanistica;
13. Elenco note debitore e formalità pregiudizievoli;
14. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
15. Certificati ufficio anagrafe;
16. Regolamento condominiale;
17. Notifica relazione di stima al debitore.



## INDICE

QUESITI	5
PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	19

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Quesito 1 –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	19
Quesito 2 –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	22
Quesito 3 –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	29
Quesito 4 –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	35
Quesito 5 –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	35
Quesito 6 –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	36
Quesito 7 –STATO DI OCCUPAZIONE	40
Quesito 8 –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	40
Quesito 9 –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	41
Quesito 10 –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	41
Quesito 11 –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	42
Quesito 12 –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	42
Quesito 13 –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	48
Quesito 14 –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	48



**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;

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.lla 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.lla, 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 allegata 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.

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:

- 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 subalterni), 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.

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 procedente.**

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**.

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.

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);
  - 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;

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;
- 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) Difformità 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) Difformità 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 **soggetto 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 **soggetto 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).

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.

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 (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;
- 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.**

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**.



### **PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa NITTI MARIALUISA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 634/2017 promossa da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_.

Dopo essere stato nominato il giorno 12.03.2019 e aver prestato giuramento di rito il giorno 18.03.2019, 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 Montecchio Maggiore, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario Avv. Pezzin Giovanni, dava avviso all'esecutato che il giorno 20.01.2021 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 16.04.2021 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 20.05.2021.

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

#### **FABBRICATO 01**

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

**...quota del 50% del diritto di piena proprietà sull'immobile con ogni relativa pertinenza in quanto oggetto di diritti di proprietà così catastalmente contraddistinto:**

**“Comune di Montecchio Maggior - NCEU - Foglio 3:**

**-Mapp. N. 1755 sub 8, Via Cà Rotte, P.T., scala B, cat. a/3, cl. 2, vani 6,5, euro 537,12;**

**Comprende.....corridoio.”**

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/2 di proprietà \_\_\_\_\_ nato a Napoli (NA) il 27.02.1968, 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	1/2	Proprietà	Separazione dei beni	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	-	-

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

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	17.09.2003	Montecchio Maggiore	3	1755	8
Pignoramento	20.07.2017	Montecchio Maggiore	3	1755	8
Certificato catastale	09.05.2019	Montecchio Maggiore	3	1755	8

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

## FABBRICATO 02

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

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

...quota del 50% del diritto di piena proprietà sull'immobile con ogni relativa pertinenza in quanto oggetto di diritti di proprietà così catastalmente contraddistinto:

“Comune di Montecchio Maggior - NCEU - Foglio 3:

-Mapp. N. 1755 sub 28, Via Cà Rotte, P.ST., cat. C/6, cl. 1, consist. Mq 41, euro 122,81;

Comprende.....corridoio.”

**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/2 di proprietà nato a Napoli (NA) il 27.02.1968, 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	1/2	Proprietà	Separazione dei beni	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	-	-



<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.Ila</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	17.09.2003	Montecchio Maggiore	3	1755	28
Pignoramento	20.07.2017	Montecchio Maggiore	3	1755	28
Certificato catastale	09.05.2019	Montecchio Maggiore	3	1755 </td <td>28</td>	28

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



Estratto di mappa catastale Foglio 3, m.n. 1755 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale Foglio 3, m.n. 1755 (fuori scala)



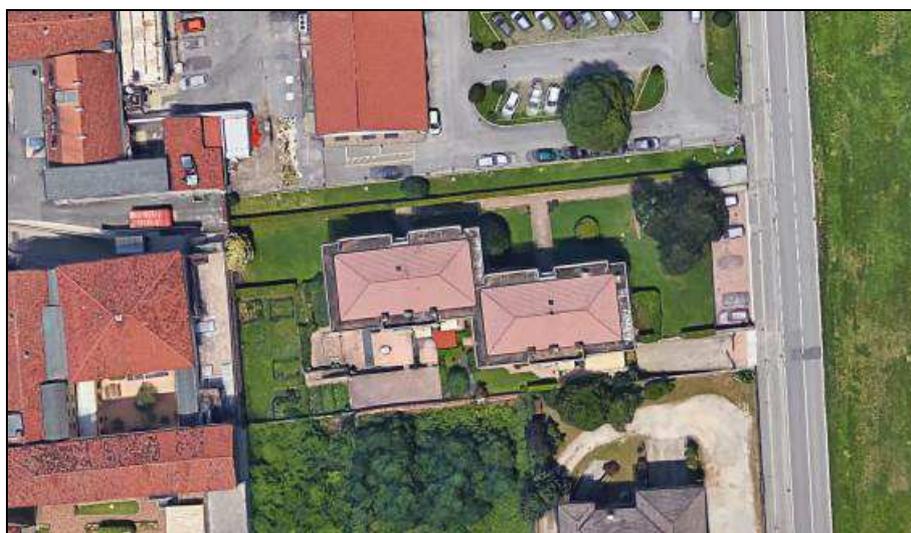
**Formazione ed identificazione lotti: LOTTO UNICO**

Data la tipologia e l'ubicazione degli immobili pignorati si ritiene costituire un unico lotto di vendita formato da: FABBRICATO 01 – FABBRICATO 02.

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

**Ubicazione: Montecchio Maggiore, via Sardegna 3 (ex via Cà Rotte).**

Le unità immobiliari pignorate si trovano circa un chilometro a nord-ovest dal centro del Comune di Montecchio Maggiore, con accesso da via Sardegna 1-3.



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

**Descrizione e stato del Bene: Appartamento con autorimessa.**

Trattasi di un appartamento al piano terra con autorimessa al piano interrato siti in un edificio residenziale condominiale denominato "Residence Le Betulle" formato da due blocchi edilizi, tre piani fuori terra ed uno interrato, il tutto inserito in un lotto di pertinenza di circa mq 2.235 in via Sardegna.

L'accesso all'appartamento avviene mediante vialetto pedonale condominiale e poi tramite il vano scala B facente parte del secondo corpo edilizio.

L'appartamento (m.n. 1755 sub 8) è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, w.c. e tre camere per complessivi circa mq 106 a cui si aggiungono 2 balconi (lato nord-ovest e sud-est) per complessivi circa mq 17,50 e due aree scoperte di pertinenza esclusiva (una destinata a giardino ed una destinata ad orto) per complessivi circa mq 132 e la quota parte di 1/3 di un'area comune esterna adibita a corte e verde per circa mq 54.



L'autorimessa (m.n. 1755 sub 28), presenta forma quadrangolare regolare e sviluppa una superficie di circa mq 45.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte in lastre tipo predalles e parte in laterocemento;
4. pavimenti dell'abitazione in piastrelle di ceramica ad esclusione delle camere in parquette di legno, dell'autorimessa in cemento liscio e gran parte dell'area esterna esclusiva in marmette di graniglia;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tubolari;
6. copertura a falde;
7. serramenti esterni in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica;
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. porta d'ingresso dell'appartamento di tipo blindato.

Le altezze nette interne degli immobili si desumono dall'allegato elaborato grafico di rilievo.

Gli impianti sono presenti, funzionanti, dell'epoca di realizzo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**.

Le condizioni manutentive degli immobili risultano discrete.

**Stato degli immobili: Discreto**

### **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, disimpegni, 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.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
m.n.1755 sub 8	Abitazione Terra	106,00	1,00	106,00
	Balconi Terra	17,50	0,33	5,78
	Area esclusiva Terra	132,00	0,10	13,20
	Quota parte di 1/3 area esterna Terra	54,00	0,05	2,70
m.n. 1755 sub 28	Autorimessa Interrato	45,00	0,50	22,50
<b>Totale (mq)</b>				<b>150,18</b>

### Quote millesimali condominiali

L'immobile risulta costituito in condominio ma non si sono reperite informazioni in merito alle quote millesimali condominiali.

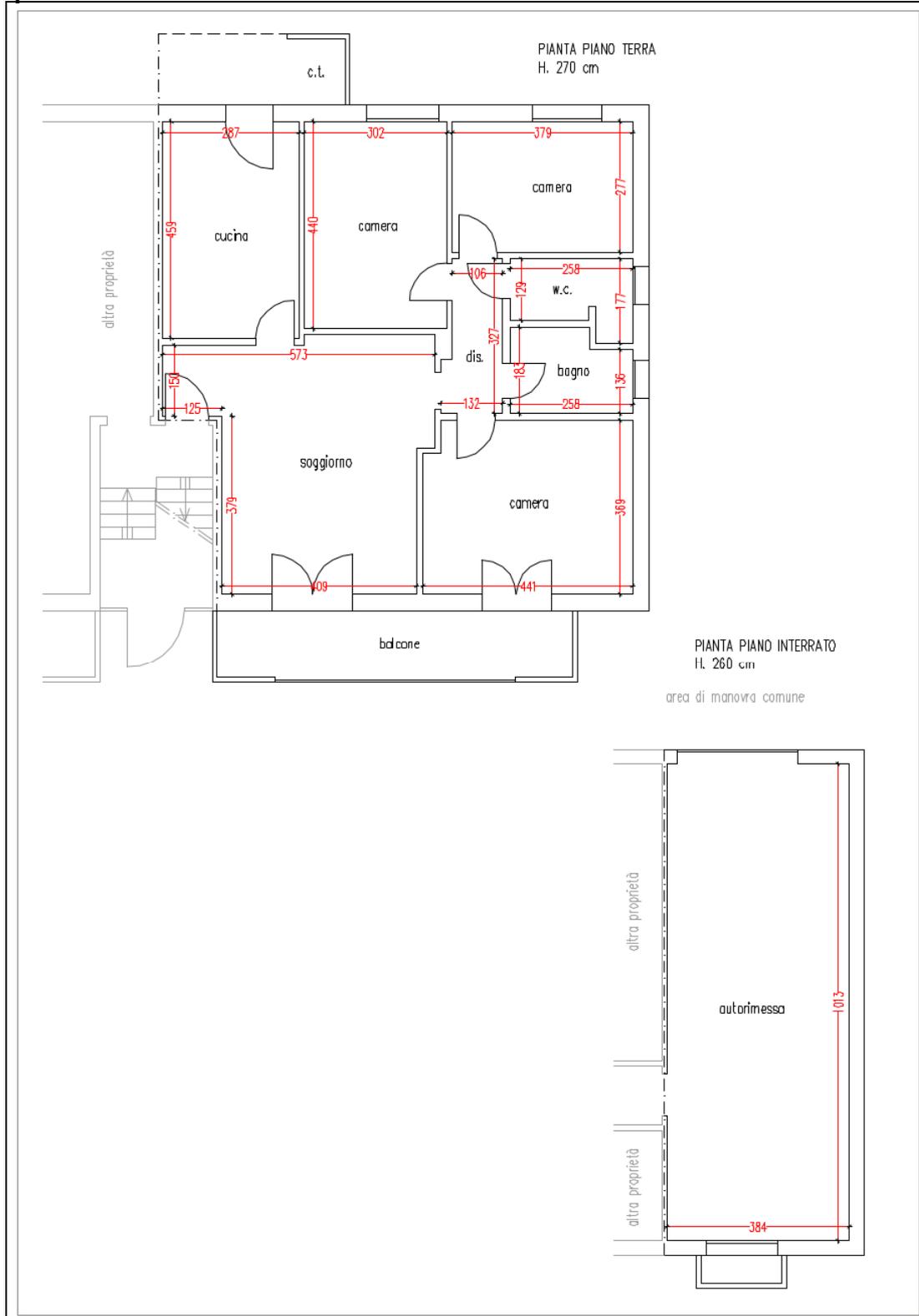
### Piante e fotografie

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.

**Rilievo planimetrico unità immobiliare**



m.n. 1755 sub 8 e sub 28 (fuori scala)



**Foto esterne ed interne**



Vista esterna da est



Vista esterna da nord-est



Ingresso condominiale



Vista esterna area esclusiva



Vista esterna area esclusiva



Vista esterna area esclusiva (orto)





Cucina



Soggiorno



Camera



Camera



Camera



W.c.



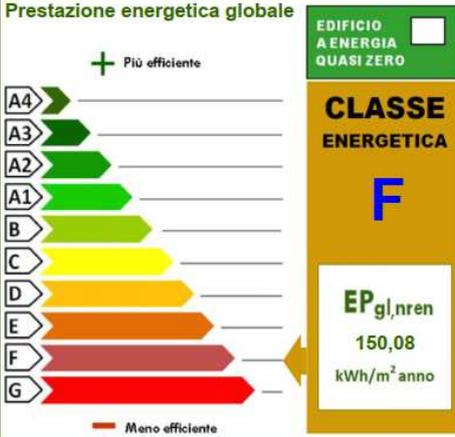
Bagno



Autorimessa



**APE - Attestato prestazione energetica**Classe energetica F (150,08 kWh/m<sup>2</sup>anno)

REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE ONIS							
		CODICE IDENTIFICATIVO: 26839/2021		VALIDO FINO AL: 19/03/2031							
<b>DATI GENERALI</b>											
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PROC.ESEC. 634/2017							
<b>Dati identificativi</b>											
 Regione: Veneto Comune: Montecchio Maggiore Indirizzo: Via Sardegna 3 Piano: T Interno: Coordinate GIS: 45,5087 - 11,4003		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1991 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 92,00 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 341,85 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00									
Comune catastale		Montecchio Maggiore(F464)		Sezione							
Subalterni		da 8 a 8		Foglio 3							
Altri subalterni				Particella 1755							
<b>Servizi energetici presenti</b>											
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose							
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b>  <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p><b>F</b></p> <p><b>EP<sub>gI,nren</sub></b> 150,08 kWh/m<sup>2</sup>anno</p>		<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  Se esistenti: 	
INVERNO	ESTATE										
 Chiave: 3689eb16cb		Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82		<b>Pag. 1</b>							

**QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI****Identificazione catastale attuale**

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia Entrate Ufficio Territorio di Vicenza, Comune di Montecchio Maggiore, catasto fabbricati, foglio 3°, particelle:

- **1755 sub 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 108 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 537,12, via Cà Rotte, piano T, scala B;**
- **1755 sub 28, categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, superficie catastale 46 mq, rendita € 122,81, via Cà Rotte, piano S1.**

ed intestate a:

- Quota 1/2 di proprietà nata a Napoli (NA) il 07.04.1969, c.f. (comproprietaria creditrice procedente, non esecutata);
- Quota 1/2 di proprietà nato a Napoli (NA) il 27.02.1968, c.f. (debitore).

I beni sopradescritti hanno proporzionali diritti sui seguenti beni comuni non censibili:

m.n. 1755 sub 1 (corte, verde, passaggi), sub 3 (scale e corridoio ST), sub 4 (corte e verde).

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
		Urbana				Cens.	Zona				Catastale		Dati derivanti da	
1			3	1755	8			A/3	2	6,5 vani	Totale: 108 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 103 m <sup>2</sup>	Euro 537,12 L. 1.040.000	VIA CA' ROTTE piano: T scala: B; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2			3	1755	28			C/6	1	41 m <sup>2</sup>	Totale: 46 m <sup>2</sup>	Euro 122,81	VIA CA' ROTTE piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Totale: vani 6,5 m<sup>2</sup> 41 Rendita: Euro 659,93</b>														
<b>Intestazione degli immobili indicati al n. 1</b>														
N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1										(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni				
2										(1) Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni				
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/09/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/09/2003 Repertorio n. 99659 Rogante: ITRI BENIAMINO Sede: LONIGO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 15169.1/2003)												
Unità immobiliari n. 2		Tributi erariali: Euro 0,90												
Visura telematica														
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria														
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).														

### Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 05.10.1997**, data anteriore di un ventennio rispetto al 05.10.2017 data di trascrizione del pignoramento.

#### DAL 19.01.1993 al 17.09.2003

- Foglio 3, m.n. 1755 sub 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita L. 1.235.000, via Cà Rotte, piano T;
- Foglio 3, m.n. 1755 sub 28, categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, rendita L. 237.800, via Cà Rotte, piano ST.

ed intestate a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

#### DAL 17.09.2003 AL 09.11.2015

- Foglio 3, m.n. 1755 sub 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 537,12, via Cà Rotte, piano T;
- Foglio 3, m.n. 1755 sub 28, categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, rendita € 122,81, via Cà Rotte, piano ST.

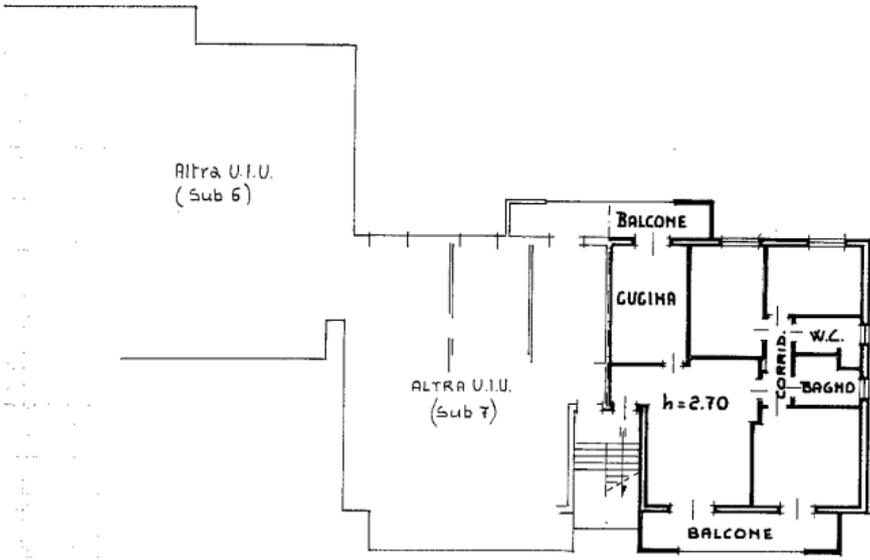
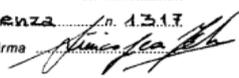
ed intestate a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

#### DAL 09.11.2015

- Foglio 3, m.n. 1755 sub 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 108 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 537,12, via Cà Rotte, piano T;
- Foglio 3, m.n. 1755 sub 28, categoria C/6, classe 1, consistenza 41 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 122,81, via Cà Rotte, piano S1.

(variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie)



<p>MODULARIO F. rig. rend. 498</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">X</p> <p>MOD. AN (CEU)</p> <p style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">LIRE 400</p>
<p>Pianimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTECCHIO MAGG.</u> via <u>Ca' Rotte</u> civ. ....</p>		
 <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">PIANO TERRA</p>		
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>		
<p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></p>	<p>Compilata dal <u>Geom.</u> (Titolo, cognome e nome) <b>SINICO FEDERICO</b> iscritto all'albo dei <u>Geometri</u> della provincia di <u>Vicenza</u> n. <u>1317</u> data <u>15/10/1992</u> Firma </p>	<p>RISERVATO ARCHIVIO</p> <p style="font-size: 1.5em; font-weight: bold;">1755/8</p> 
<p>Identificativi catastali F. <u>3</u> n. <u>1755</u> sub. <u>8</u> <u>A3</u></p>		

Scheda catastale – foglio 3 particella 1755 sub 8 (fuori scala)



MODULARIO  
F. rig. rend. 400



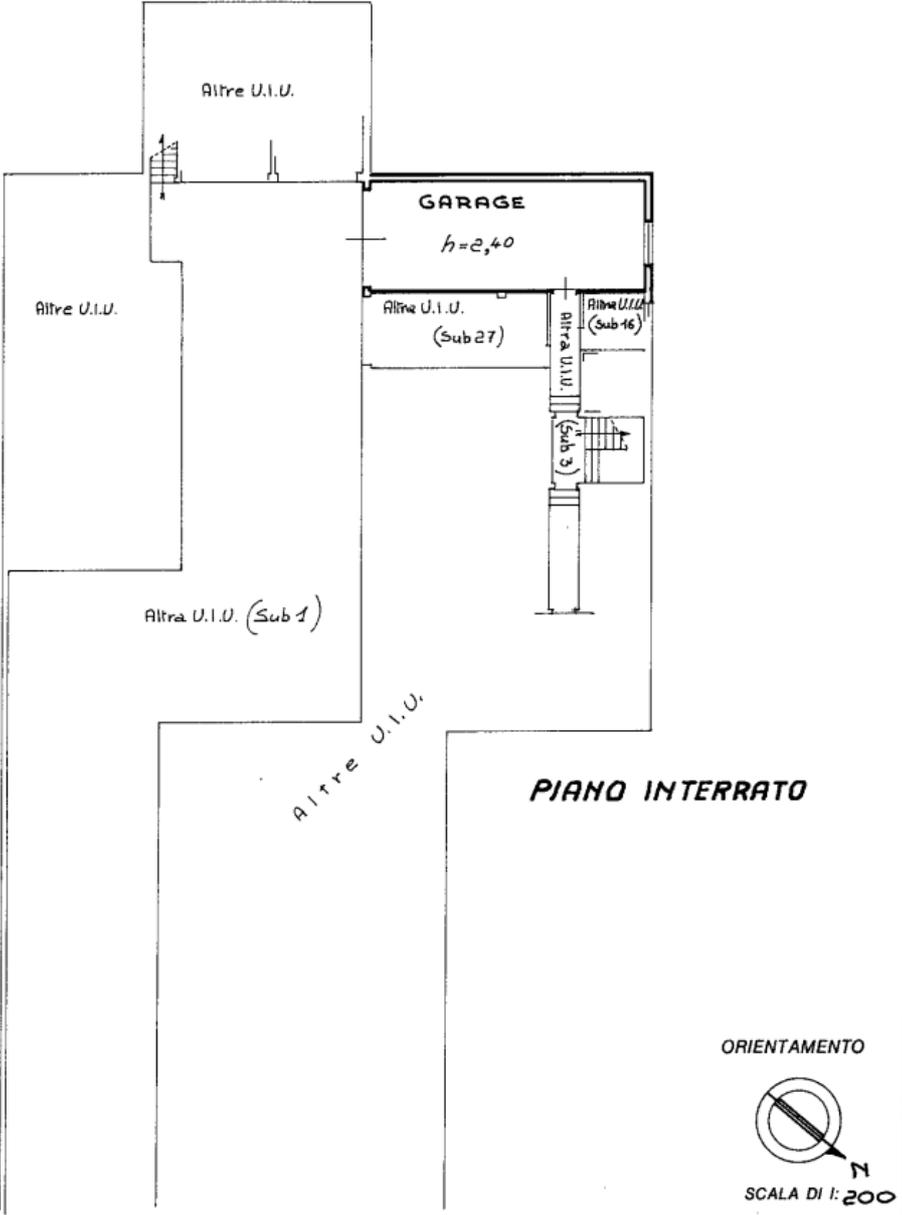
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. AN (CEU)

LIRE  
400

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTECCHIO MAGGIORE via Ca' Rotte civ. ....



ORIENTAMENTO

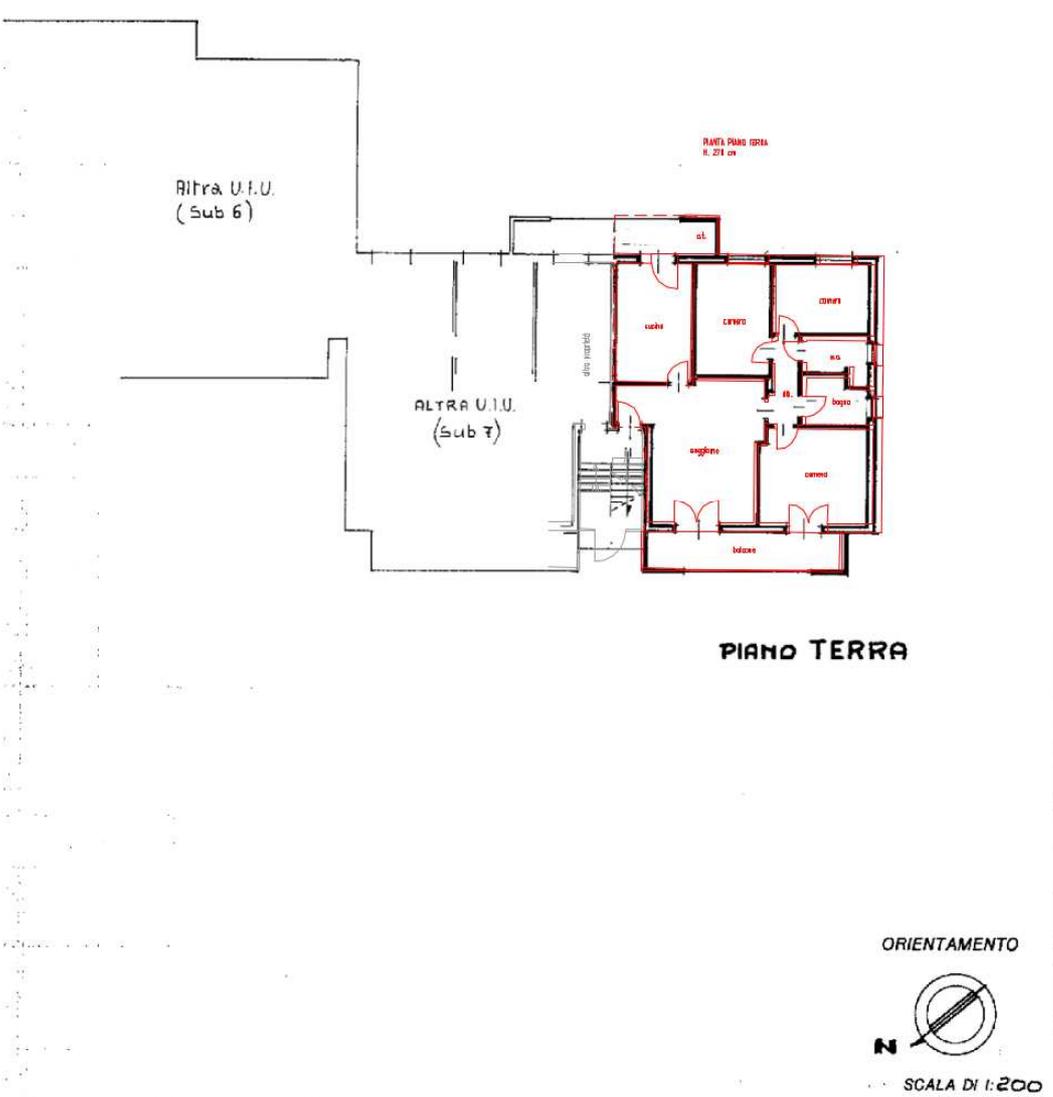


SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. SINICO Federico</u> (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo dei <u>geometri</u> della provincia di <u>Vicenza</u> n. <u>1317</u> data <u>15.10.1992</u> Firma <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO 
Identificativi catastali F. <u>3</u> n. <u>1755</u> sub <u>28</u> <i>eb</i>		

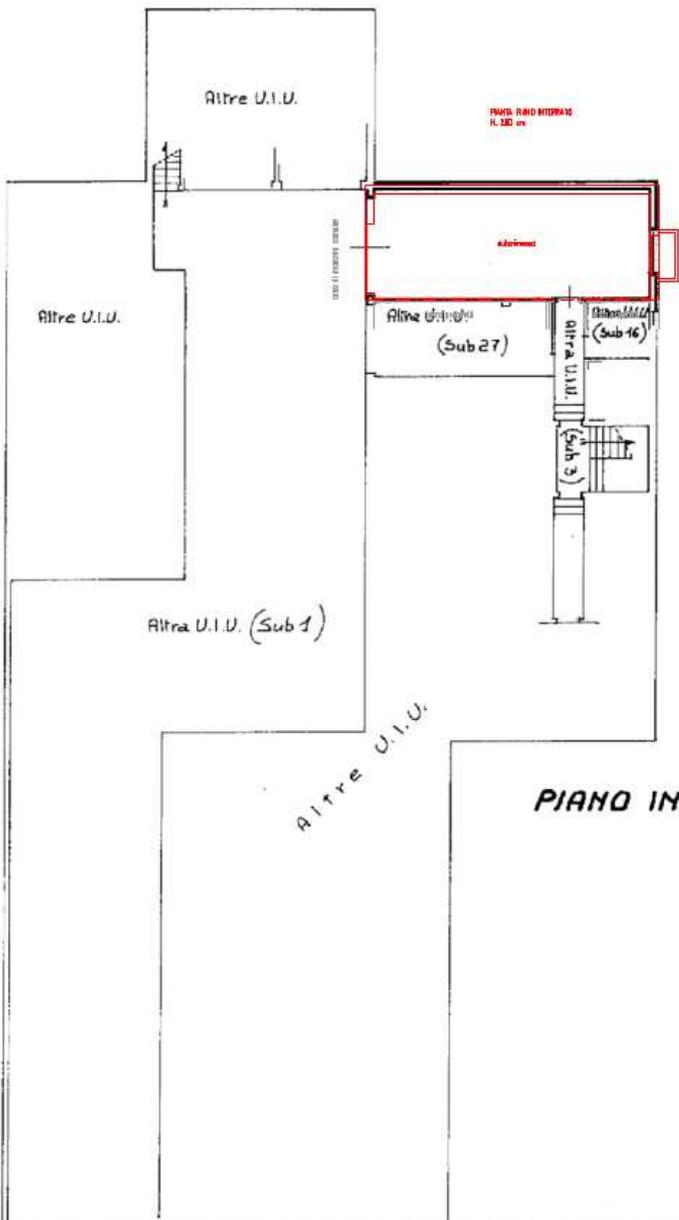
Scheda catastale – foglio 3 particella 1755 sub 28 (fuori scala)



<p>MODULARIO # rig. rend. 400</p>		<p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>X <i>Bv</i> MOD. AN (CEU) LIRE 400</p>
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTECCHIO MAGGIORE</u>, via <u>Ca' Rotte</u> civ. ....</p>			
 <p style="text-align: center;"><b>PIANO TERRA</b></p>			
<p>ORIENTAMENTO</p>  <p>SCALA DI 1:200</p>			
<p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></p>		<p>Compilata dal <u>Geom. SINICO FEDERICO</u> (Titolo, cognome e nome)</p>	
<p>Identificativi catastali F. <u>3</u> n. <u>1755</u> sub. <u>8</u> <u>A3</u></p>		<p>Iscritto all'albo dei <u>Geometri</u> della provincia di <u>Vicenza</u> n. <u>4347</u> data <u>15/10/1992</u> Firma <u>[Signature]</u></p>	
<p>RISERVATO ALL'USO <u>1755/8</u></p>			

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità m.n. 1755 sub 8 (fuori scala)



<p>MODULARIO F. r.p. rend. 498</p>	 <p>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)</p>	<p>MOD. AN (CEU)</p> <p>LIRE <b>400</b></p>	
<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>MONTECCHIO MAGGIORE</u> via <u>Ca' Rotte</u> civ. ....</p>			
			
<p>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></p> <p>Identificativi catastali F. <u>3</u> n. <u>1755</u> sub <u>28</u></p>	<p>Compilate dal <u>Geom.</u> <b>SINICO Federico</b> (Titolo, cognome e nome) Iscritto all'albo dei <u>geometri</u> della provincia di <u>Vicenza</u> n. <u>1317</u> data <u>15.10.1992</u> Firma <i>Sinico Federico</i></p>	<p>RISERVA ALL'UFFICIO</p> <p>16 DIC. 1992</p> 	

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità m.n. 1755 sub 28 (fuori scala)



### **Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale**

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità.

Piano Terra ed Interrato:

- Modesti scostamenti delle murature interne e di alcune forometrie.

### **Quantificazione costi per eliminare difformità catastali**

Per eliminazione le difformità riscontrate, sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 700,00= oltre IVA se dovuta.

### **Confini degli immobili**

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 1755 sub 8: sub 1, sub 4, sub 7, sub 3, salvo più precisi.
- M.n. 1755 sub 28: sub 1, sub 27, sub 3, sub 16, 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 05.10.1997**, data anteriore di un ventennio rispetto al 05.10.2017 data di trascrizione del pignoramento.

#### **DAL 19.01.1993 al 17.09.2003**

Atto di compravendita Notaio Colasanto di Arzignano (VI) in data 19.01.1993, rep. 57976, trascritto a Vicenza (VI) in data 29.01.1993 ai nn. 1267 RG e 1004 RP a favore di  
(1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

#### **DAL 17.09.2003**

Atto di compravendita Notaio Itri di Lonigo (VI) in data 17.09.2003, rep. 99659/13619, trascritto a Vicenza (VI) in data 25.09.2003 ai nn. 22847 RG e 15159 RP a favore di (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).



**QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Montecchio Maggiore:

**1991**

Concessione edilizia n. 270/91 del 08.05.1991;

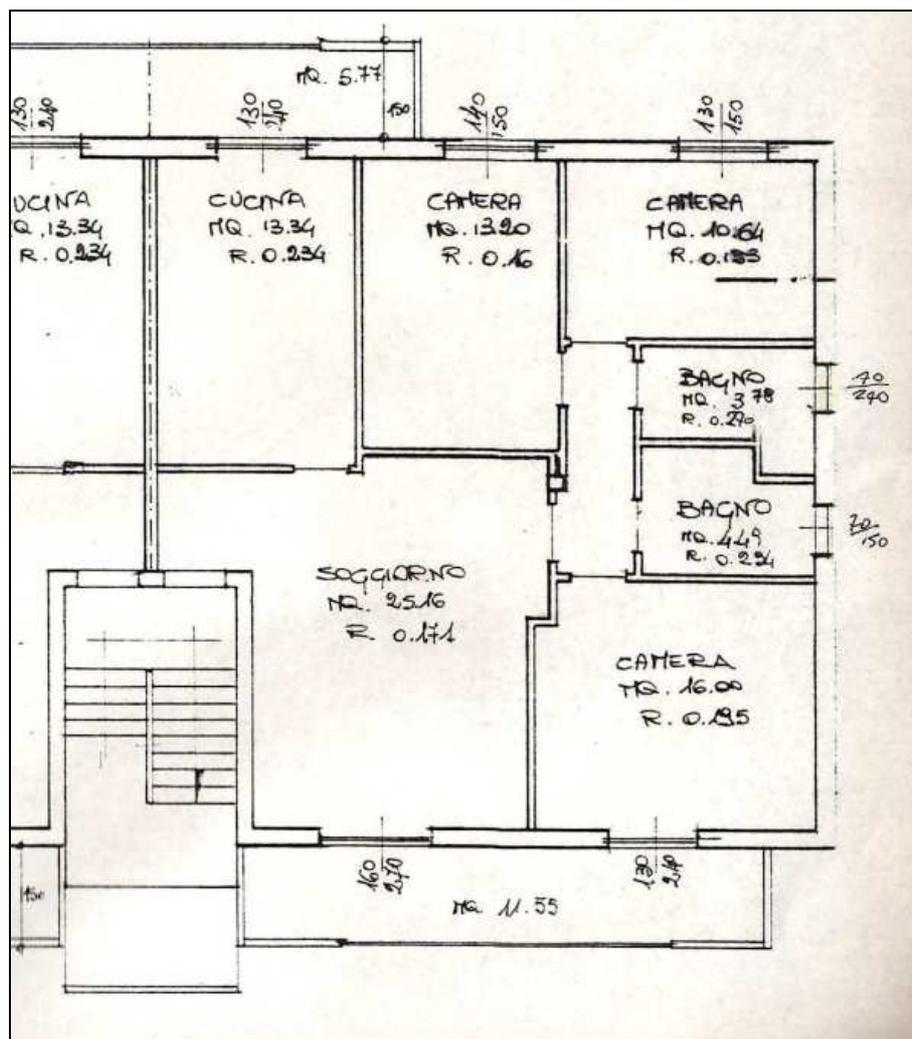
**1992**

Concessione edilizia in variante alla n. 270/91 del 03.12.1992;

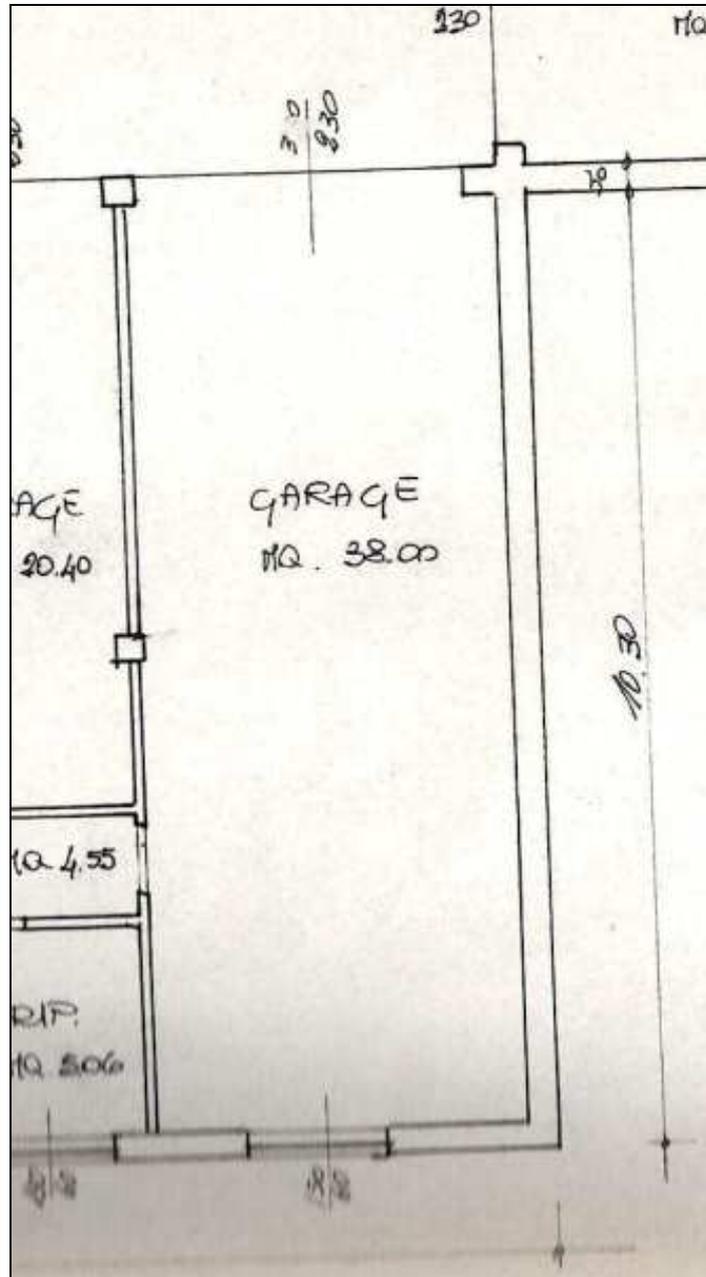
Autorizzazione di abitabilità del 23.12.1992.

**Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni (in nero l'autorizzato, in rosso il rilievo).

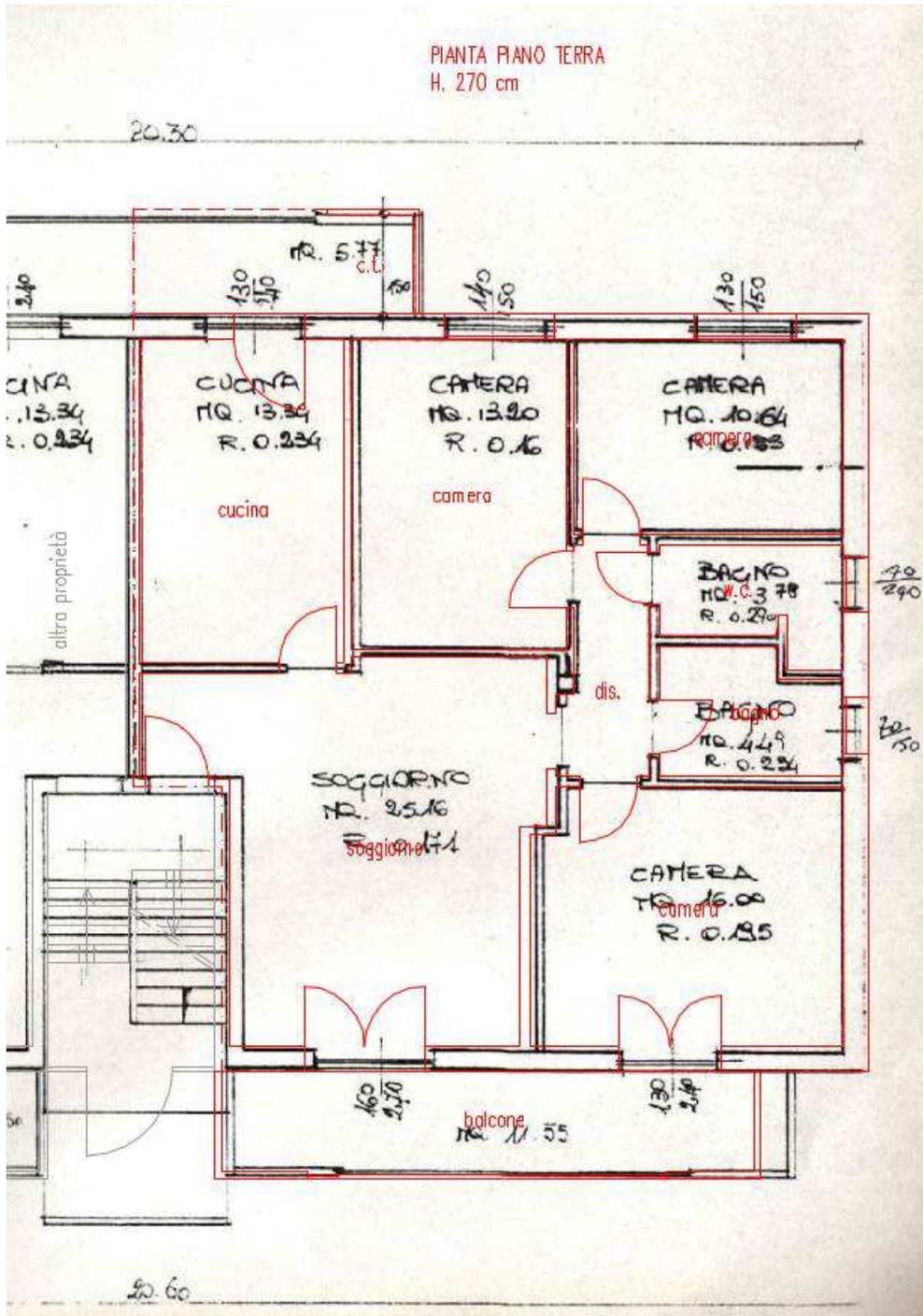


Piano terra (fuori scala)



Piano interrato (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità piano terra (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità piano interrato (fuori scala)

Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

### Verifica conformità tra lo stato attuale e il progetto approvato

Dalla sovrapposizione tra il progetto approvato e lo stato rilevato in sede di sopralluogo risultano esserci le seguenti difformità:



#### PIANO TERRA

- Modesti scostamenti di alcune forometrie interne, tramezzature e murature interne;
- Lieve riduzione della sagoma del balcone a nord-ovest.

#### PIANO INTERRATO

- Lieve riduzione della sagoma dell'autorimessa;
- Lieve riduzione del foro del portone basculante.

#### **Sanabilità delle difformità**

Le difformità paiono sanabili tramite pratica edilizia in sanatoria.

#### **Costi per difformità riscontrate**

Per la regolarizzazione delle difformità sono necessari una verifica preliminare edilizia, rilievo, pratica di sanatoria, pratica di agibilità, diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, onorari oltre Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 3.000,00= oltre I.V.A. se dovuta.

#### **Destinazione Urbanistica dei Beni**

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi in Z.T.O. "Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate - B/10"

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

Gli immobili risultano occupati dalla proprietaria e precedente signora Ghezzi Luisa con la propria famiglia.

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

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

1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**

- Costo per la regolarizzazione circa € 3.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta

2) Difformità Catastali: **SI**

- Costo per la regolarizzazione circa € 700,00 da detrarre da prezzo base d'asta

3) Domande giudiziali: **NO**

4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**

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: **NO**
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **SI** - 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 01.10.2003 NN. 23102 R.G. / 5072 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Itri di Lonigo (VI) in data 17.09.2003, rep. 99660/13620, a favore di

contro anche sui seguenti beni:

Comune di Montecchio Maggiore, Catasto Fabbricati, foglio 3:

Particella 1755 sub 8;

Particella 1755 sub 28.

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

- Nota di trascrizione del 05.10.2017, NN. 19645 R.G. / 13529 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 26.09.2017 rep. 6871 a favore di contro sulla quota di  $\frac{1}{2}$  dei seguenti beni:

Comune di Montecchio Maggiore, Catasto Fabbricati, foglio 3:

Particella 1755 sub 8;

Particella 1755 sub 28.

**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**

Da informazioni assunte presso l'amministratore condominiale si riportano di seguito le seguenti risultanze.

**1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione**

circa € 950,00 - € 960,00.

**2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Nessuna.

**3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

€. 1.353,85.

**4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**

Nessuno.

### **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), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost 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.



**METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 1755 SUB 8 e SUB 28**

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA		
Epoca costruzione/agibilità	SCIA 2018		
Comune	MONTECCHIO MAGGIORE		
Indirizzo	VIA SAN BERNARDIN		
Dati catastali	FOGLIO 3, M.N. 815 SUB 4		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	130,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	11,50
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	11,50
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	23
	superficie esterna esclusiva	SUE	105,00
Servizi igienici	SER 1		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono MNP 2		
Livello di piano	0 pl ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4 LIV 0		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente CON 0		
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	29
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 120.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DI MARCO DI VICENZA, REF 65756/30800 DEL 13/04/2018		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO E POSTO AUTO SCOF		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2017		
Comune	MONTECCHIO MAGGIORE		
Indirizzo	VIA SAN BERNARDIN		
Dati catastali	FOGLIO 3, M.N. 832 SUB 1		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	141,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	13
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	10,50
Servizi igienici	SER 2		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono MNP 3		
Livello di piano	0 pl ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4 LIV 0,5		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente CON 0		
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	28
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 150.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO CURRERI DI MONTECCHIO MAGGIORE, REP. 39966/13784 DEL 09/05/2018/2012/016		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E AUTORIMESSA AL PIANO		
Epoca costruzione/agibilità	C.E. 1991		
Comune	MONTECCHIO MAGGIORE		
Indirizzo	VIA MONTE DI PIETA		
Dati catastali	FOGLIO 3, M.N. 389 SUB 5 E SUB 1		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	106,50
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	11,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	14,50
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER 1		
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono MNP 2		
Livello di piano	0 pl ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4 LIV 2		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente CON 0		
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	27
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 99.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DE NEGRI DI VICENZA, REF 7193/5916 DEL 14/06/2018/08/07/2016		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E AUTORIMESSA AL PIANO		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 1992		
Comune	MONTECCHIO MAGGIORE		
Indirizzo	VIA SARDEGNA 3		
Dati catastali	FOGLIO 3, M.N. 1755 SUB 8 E SUB 21		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	106,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	17,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	45,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	159,00
Servizi igienici	SER 2		
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono MNP 3		
Livello di piano	0 pl ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4 LIV 0		
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente CON 0		
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

<b>Prezzo marginale</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
p(DAT) (€/mq)	344,83	431,03	284,48
p(SUP) (€/mq)	883,98	883,98	883,98
p(BAL/TER) (€/mq)	291,71	291,71	291,71
p(POR) (€/mq)	441,99	441,99	441,99
p(SOF) (€/mq)	441,99	441,99	441,99
p(CAN-DEP) (€/mq)	353,59	353,59	353,59
p(AUT) (€/mq)	441,99	441,99	441,99
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	30.000,00	5.000,00	25.000,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
<b>Prezzo e caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
<b>PRZ (€)</b>	<b>120.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>99.000,00</b>
(DAT) (mesi)	-10.000,00	-12.068,97	-7.681,03
SUP (mq)	-21.215,47	-30.939,23	-441,99
BAL/TER (mq)	5.104,97	5.104,97	1.750,28
POR (mq)	-5.082,87	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN-DEP (mq)	0,00	0,00	0,00
AUT (mq)	14.806,63	19.889,50	13.480,66
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	2.133,33	0,00	3.000,00
LIV (n)	0,00	-325,00	-746,26
STM (N)	30.000,00	5.000,00	25.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>135.746,59</b>	<b>136.661,28</b>	<b>133.361,66</b>
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C)			
d%= (V max-V min) / V min x 100			2,5%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$ (considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			€ 135.256,51
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>			<b>€ 135.000,00</b>

Tabella aggiustamenti

**Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 135.000,00= (euro centotrentacinquemila/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 della piena proprietà in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Abitazione - Terra	106,00	1,00	106,00	898,96	95.289,76
Balconi - Terra	17,50	0,33	5,78		5.191,49
Corte esclusiva - Terra	132,00	0,10	13,20		11.866,27
Quota parte di 1/3 area esterna -Terra	54,00	0,05	2,70		2.427,19
Autorimessa - Interrato	45,00	0,50	22,50		20.226,60
			<b>150,18</b>		<b>135.001,32</b>

### Confronto con trasferimenti pregressi:

€ 70.000,00 atto di compravendita notaio Itri di Lonigo (VI), rep. 99659/13619 del 17.09.2003.

### 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.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica;
- 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 e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

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

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 135.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	-€ 700,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 3.000,00
Altre limitazioni d'uso	€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-€ 1.353,85
Totale Valore	€ 129.946,15
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30%)	15% € 19.491,92
<b>Totale Valore a base d'asta</b>	<b>€ 110.454,23</b>
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 110.500,00</b>

**Valore a base d'asta della piena proprietà € 110.500,00= (euro centodiecimilacinquecento/00).**

Si fa presente che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, prima dell'avvento della pandemia denominata "covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza nel momento che verranno indette le aste relative.



Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **735,81 €/mq** di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Abitazione - Terra	106,00	1,00	106,00	735,81	77.995,86
Balconi - Terra	17,50	0,33	5,78		4.249,30
Corte esclusiva - Terra	132,00	0,10	13,20		9.712,69
Quota parte di 1/3 area esterna -Terra	54,00	0,05	2,70		1.986,69
Autorimessa - Interrato	45,00	0,50	22,50		16.555,73
			<b>150,18</b>		<b>110.500,27</b>

Il debitore possiede la sola quota di 1/2 degli immobili pertanto, secondo quanto riportato dalla tabella che segue, si ottiene il valore a base d'asta della quota di proprietà :

Descrizione	Superficie Lorda Commerciale (mq)	Valore complessivo (€)	Quota in proprietà	Valore quota €	Riduzione per vendita in quota (%)	Valore di mercato quota €
Edificio m.n. 1755 sub 8-28	150,18	110.500,00	1/2	55.250,00	15%	<b>46.962,50</b>

**Valore a base d'asta della quota di 1/2 della piena proprietà è pari ad arrotondati € 47.000,00= (euro quarantasettemila/00).**

#### **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 ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.



MONTECCHIO MAGGIORE									
Abitazioni-valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno	procedura	foglio	cat.	vani	mq	data aggiudicazione asta	valore aggiudicazione €	superficie commerciale mq	valore aggiudicazione €/mq
2005	98	3	A/3	6		29/07/2019	55.000,00	124,00	443,55
2016	516	10	A/3	5,5		25/10/2019	29.600,00	78,00	379,49
2016	1	10	A/2	5,5		05/12/2019	56.000,00	99,00	565,66
2017	204	10	A/3	6,5		31/01/2020	44.600,00	111,00	401,80
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione ( $\sum$ valori aggiudicazione / $\sum$ superficie commerciale)							185.200,00	412,00	<b>449,51</b>

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta della piena proprietà assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 2°/3° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **SUFFICIENTE**.

Considerato il fatto che i beni vengono posti in vendita per la quota di 1/2, è probabile che la vendibilità possa ritenersi **SCARSA**.

### **QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Nei capitoli precedenti si sono ampiamente descritte le quote spettanti al debitore e la determinazione del valore a base d'asta è stato parimenti effettuato.

### **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, residenza e civile**

Dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Trissino (VI) il 28.03.2019 risulta che:

- La famiglia del debitore \_\_\_\_\_ e composta dal solo \_\_\_\_\_ (Napoli, 27.02.1968);

Dal certificato di stato di Residenza storico rilasciato dal Comune di Trissino (VI) il 28.03.2019 risulta che:

- Il debitore \_\_\_\_\_ è residente dal 17.01.2018 a Trissino (VI), via \_\_\_\_\_ e alla data di notifica del pignoramento risultava residente a Montecchio Maggiore (VI), via \_\_\_\_\_ ;



Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Trissino (VI) il 28.03.2019 risulta che:

- Il debitore è coniugato con la signora .

### **Certificato della Camera di Commercio**

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

### **Regime patrimoniale**

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni come riportato nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 16.05.2019.

\* \* \* \* \*

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

L'ESPERTO STIMATORE  
GEOM. STEFANO DE CECCHI  
Firmato digitalmente

