

Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

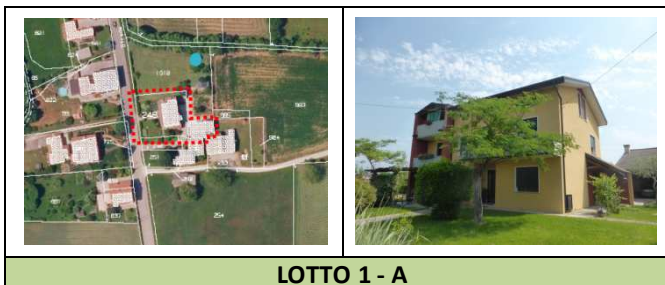
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

Giudice: **Dott. Giulio BORELLA**

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 15/09/2017

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

* * * * *

INDICE

INDICE	2
Premesse – Introduzione	4
1.1 QUESITO	4
1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
Scheda sintetica e indice	6
0 Controllo preliminare: Verifica documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	9
VERIFICA PRELIMINARE	9
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE	10
1.1 DIRITTO	10
1.2 BENE	10
1.3 UBICAZIONE	11
1.4 DESCRIZIONE	12
1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI.....	18
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	18
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	19
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	19
2.2 VARIAZIONI STORICHE	19
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	22
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	22
2.5 CONFINI.....	22
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	24
3.1 TITOLI URBANISTICI	24
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	27
3.3 ABUSI.....	27
3.4 SANABILITA' E COSTI	28
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	29
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	29
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	31
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	31
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	31
4.5 FORME DI PUBBLICITA'	32
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	33
5.1 DEBITORE	33
5.2 LOCAZIONE	33
5.3 COMODATO	33
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	33
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	34
5.6 ALTRO	34
5.7 SINE TITULO	34
5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	34
6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....	35
6.1 PERTINENZE	35
6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	35
6.3 SERVITU'	35
6.4 CONVENZIONI EDILIZIE	35
6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI	35
6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	35
6.7 PRELAZIONE AGRARIA	36
6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI	36
6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	36
6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	36
7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	37

7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE.....	37
7.2	REGIME PATRIMONIALE	37
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	37
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	37
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE	38
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	38
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	38
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	41
8.1	GIUDIZIO	41
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	41
8.3	DIVISIONE TOTALE.....	41
8.4	VALORE QUOTA.....	41
9	Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI.....	42
9.1	NOTE.....	42
9.2	CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.....	42
	ALLEGATI.....	43
	ELENCO ALLEGATI	43

* * * * *



Premesse – Introduzione

In evasione all'incarico ricevuto in data 10.02.2017 dal Dott. Giulio BORELLA – quale G.E. nella procedura in oggetto – e dopo l'accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito, si risponde al seguente:

1.1 QUESITO

Vedi verbale relativo.



1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso ex Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea; ad espletamento dell'incarico conferito:
 - In data 12.04.2017, sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto.
 - In data 13.04.2017, è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune di Dueville; la visione documenti ed estrazione in copia semplice è stato effettuato in data 12.06.2017 presso gli uffici di competenza.
 - L'inizio delle operazioni peritali hanno avuto inizio in data 30.05.2017 ore 9.00 con appuntamento presso gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare ubicati nel Comune di Dueville e catastalmente censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di **Dueville**:

 - C.F.: Fg 9 - mn. 246 sub 2;
 - C.F.: Fg 9 - mn. 246 sub 6;
 - C.F.: Fg 9 - mn. 246 sub 7;
 - C.F.: Fg 9 - mn. 246 sub 8;
 - C.F.: Fg 9 - mn. 246 sub 3;
 - C.F.: Fg 9 - mn. 246 sub 4;
 - C.F.: Fg 9 - mn. 246 sub 5;
 - C.T.: Fg 9 - mn. 248;
 - C.T.: Fg 9 - mn. 249 sub 1;

- C.T.: Fg 9 - mn. 249 sub 2;
 - C.T.: Fg 9 - mn. 90;
 - C.T.: Fg 9 - mn. 256;
 - C.T.: Fg 9 - mn. 623;
 - C.T.: Fg 6 - mn. 436;
 - C.T.: Fg 6 - mn. 112;
 - C.T.: Fg 6 - mn. 122;
 - C.T.: Fg 6 - mn. 123;
- In data 29.07.2017 è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito).
 - In data 04.09.2017 sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”.
 - In data 11.09.2017 è stato svolto l’aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità.



Note inerenti gli accertamenti eseguiti

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

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



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



**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN
PROCEDURA ESPROPRIATIVA**

Per una migliore comprensione della relazione di stima è importante premettere che tale relazione si compone di un lotto unico composto da vari corpi (sub-lotti) corrispondenti alle diverse unità immobiliari (appartamento, abitazione, magazzino e/o deposito, garage); esse sono trattate distintamente solo per permettere una completezza della stima, formanti poi un unico lotto per una maggiore vendibilità in base alle funzioni e/o caratteristiche dei beni pignorati.

Per permettere una lettura più agiata, i vari corpi (sub-lotti) corrispondenti alle diverse unità immobiliari saranno contraddistinti da vari colori (verde (U-1), grigio (U-2), giallo (U-3), rosso (U-4)), essi sono:

- **U-1** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6 (appartamento)
- **U-2** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 7 (abitazione)
- **U-3** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 2 (garage)
- **U-4** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8 (magazzino e/o deposito)

Oltre:

- C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 3 (bcnc ai sub 6 e 7 - corte e c.t.)
- C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 4 (bcnc ai sub 7 e 2 - corte)
- C.T.: Fg. 9 m.n. 246 sub 5 (bcnc ai sub 2 - 7 e 8 - corte)



Scheda sintetica e indice

Diritto (cfr pag. 10): 1/1 di piena proprietà.

Bene (cfr pag. 10):

- **U-1** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6: appartamento al piano terra;
- **U-2** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 7 - **U-3** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 2: abitazione sviluppata su due piani fuori terra ed un piano sottotetto;
- **U-4** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8: magazzino e/o deposito sviluppato su due piani fuori terra;

Ubicazione (cfr pag. 11): Comune di Dueville, passaggio pedonale in Via Sega n. 109 ed passaggio carraio in Via Sega n. 109/A.

Stato (cfr pag. 12): Normale.

Lotti (cfr pag. 38): No.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 19): Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.F. - **foglio 9°**

- 1) **mappale n. 246 sub 6:** Via Sega n. 67¹, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq, Totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 180,76.
- 2) **mappale n. 246 sub 7:** Via Sega n. 67², piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 235 mq, Totale escluse aree scoperte 229 mq, rendita euro 614,58.
- 3) **mappale n. 246 sub 2:** Via Sega n. 67³, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita euro 57,02.
- 4) **mappale n. 246 sub 8:** Via Sega n. 67⁴, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, Superficie Catastale Totale 89 mq, rendita euro 116,82.

Oltre:

- 5) **mappale n. 246 sub 3:** Via Sega n. 67⁵, piano T, bene comune non censibile (corte e c.t.) ai sub 6 e 7.
- 6) **mappale n. 246 sub 4:** Via Sega n. 67⁶, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 7 e 2.
- 7) **mappale n. 246 sub 5:** Via Sega n. 67⁷, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 2 -7 e 8.

il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi). Si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2 della presente perizia.

¹ In sede di sopralluogo, effettuato in data 30.05.2017 si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Dueville in Via Sega n. 109 (accesso pedonale) ed n. 109/A (accesso carraio).

² Si richiama quanto indicato nella nota 1 di piè di pagina.

³ Si richiama quanto indicato nella nota 1 di piè di pagina.

⁴ Si richiama quanto indicato nella nota 1 di piè di pagina.

⁵ Si richiama quanto indicato nella nota 1 di piè di pagina.

⁶ Si richiama quanto indicato nella nota 1 di piè di pagina.

⁷ Si richiama quanto indicato nella nota 1 di piè di pagina.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 22): No, fermo quanto già indicato nel rapporto di stima e nella check list.

Irregolarità/abusi (cfr pag. 22): Sono state riscontrate delle difformità/incongruenze.

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 40): € 268.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 31): Normale;

Motivo (cfr pag. 31): Localizzazione, stato conservativo immobile.

Pubblicità (cfr pag. 32): Siti/editoria specializzata nel settore di vendite all'asta.

Occupazione (cfr pag. 33): Occupato dall'esecutato e familiari.

Titolo di occupazione (cfr pag. 33): Proprietà.

Oneri (cfr pag. 36): Nulla da osservare. Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

Varie (cfr pag. 42): Si evidenzia quanto segue: si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2 "Bene"; si richiama quanto indicato nel punto 1.5 "Necessità di interventi manutentivi urgenti"; si richiama quanto indicato nel punto 7.1 "Titolo di acquisto del debitore"; si richiama quanto indicato nel precedente punto 7.3 "Elenco precedenti proprietari nel ventennio".

APE (cfr pag. 18):

- **U-1 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6:** L'immobile rientra – come da giudizio di prestazione nella classe energetica G (156,31 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con il codice identificativo 80601/2017.

- **U-2 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 7:** L'immobile rientra – come da giudizio di prestazione nella classe energetica F (156,21 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con il codice identificativo 80607/2017.

Allegati (cfr pag. 43)

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

VERIFICA PRELIMINARE

Dal controllo preliminare è emerso che il creditore procedente ha optato per il deposito dei “relazione notarile ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Enrico Siracusano”.

È stato inoltrato in data 29.07.2017 telematicamente con PCT i documenti di verifica della completezza della documentazione.

Per quel che riguarda gli altri mappali (C.F.: **Fg. 9 m.n. 246 sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8** cfr. Allegato 29) è stato evidenziato/riscontrato all'esito dei controlli operati “**NON COMPLETA**” con riportato:

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

- Si richiama quanto indicato ai NOTA 01;
- Si richiama quanto indicato ai N.B. 01 ed N.B. 02 [...]”.

◇ ◇ ◇



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

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

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

•

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

1.2 BENE

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.F. - **foglio 9°**

- 1) **mappale n. 246 sub 6**: Via Sega n. 67⁸, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq, Totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 180,76.
- 2) **mappale n. 246 sub 7**: Via Sega n. 67⁹, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 235 mq, Totale escluse aree scoperte 229 mq, rendita euro 614,58.
- 3) **mappale n. 246 sub 2**: Via Sega n. 67¹⁰, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita euro 57,02.
- 4) **mappale n. 246 sub 8**: Via Sega n. 67¹¹, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, Superficie Catastale Totale 89 mq, rendita euro 116,82.

Oltre:

- 5) **mappale n. 246 sub 3**: Via Sega n. 67¹², piano T, bene comune non censibile (corte e c.t.) ai sub 6 e 7.
- 6) **mappale n. 246 sub 4**: Via Sega n. 67¹³, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 7 e 2.
- 7) **mappale n. 246 sub 5**: Via Sega n. 67¹⁴, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 2 -7 e 8.

⁸ In sede di sopralluogo, effettuato in data 30.05.2017 si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Dueville in Via Sega n. 109 (accesso pedonale) ed n. 109/A (accesso carraio).

⁹ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

¹⁰ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

¹¹ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

¹² Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

¹³ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

¹⁴ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015 (C. R. V. S.P.A./Z. G. B.)

Oltre:

il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi) e quanto indicato nella provenienza.

NOTA 01: Dagli accertamenti effettuati, risulta censito il **Fg. 8 m.n. 246 sub 8**, ma dalla geometria catastale (estratto di mappa - cfr. Allegato 9) risulta insistere sul **m.n. 1018 (C.T.) NON COLPITO DA PIGNORAMENTO**.

Allo stato dei luoghi e visto l'elaborato planimetrico approvato (cfr. Allegato 10) ed inserito in banca dati, risulterebbe estendibile il pignoramento anche (eventualmente) al predetto **mn. 1018** (che risulterebbe da aggiornare in cartografia), catastalmente censito come segue: Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - **C.T.: foglio 9° mappale n. 1018:** ente urbano, are 17.80.

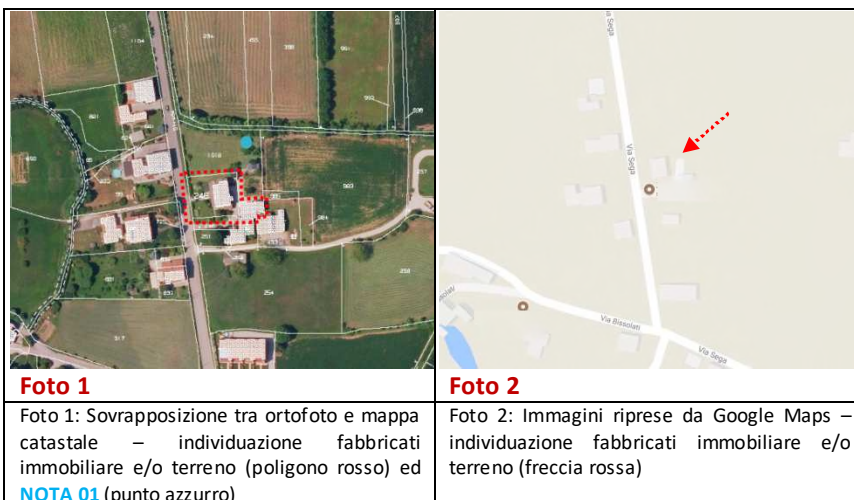
29.05.1986 – Dati derivanti da: TIPO DI MAPPALÉ del 29.05.1986 protocollo n. 140420 in atti dal 10/05/2002 SPC 7514/02 DI APPROV (n. 74798.1/1986). Annotazioni: deriva dal 246.

Come da atto di provenienza: “[...] La proprietà ed il possesso degli immobili venduti si trasferisce in questo momento con ogni inerente e relativo diritto, azione, accessione, pertinenza, infisso, servitù attiva e passiva [...]” (cfr. Allegato 2).

1.3 UBICAZIONE

I fabbricati edili in oggetto di esecuzione sono localizzati nel Comune di Dueville, nello specifico:

- passaggio pedonale in Via Segà n. 109;
- passaggio carraio in Via Segà n. 109/A.



L'impianto edilizio è adibito ad uso prevalentemente residenziale (C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6 - 7 - 2 - 3 - 4 - 5), inoltre il fabbricato (C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8) risulta essere allo stato grezzo.

La zona di ubicazione dei fabbricati e del terreno è pressoché residenziale; dista circa 3,5 Kilometri dal centro cittadino. In esso sono presenti i servizi di una cittadina di circa 13.900 abitanti. Vi è presente un sistema di trasporto pubblico locale su gomma, oltre al trasporto su ferro (Stazione ferroviaria di Dueville).

Gli immobili, oggetto di causa, sono:

- **U-1** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6 è un appartamento al piano terra, per una superficie totale ragguagliata di circa 55,30 mq;
- **U-2** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 7 è un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra ed un piano sottotetto, per una superficie totale ragguagliata di circa 273,26 mq;
- **U-3** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 2 è un garage al piano terra, per una superficie totale ragguagliata di circa 15,19 mq;
- **U-4** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8 è un magazzino e/o deposito sviluppata su due piani fuori terra, per una superficie totale ragguagliata di circa 144,58 mq.

1.4 DESCRIZIONE

L'impianto edilizio dell'immobile (C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6 - 7 - 2 - 3 - 4 - 5), risale fine anni Sessanta (ristrutturato ed ampliato negli anni Ottanta), con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca.

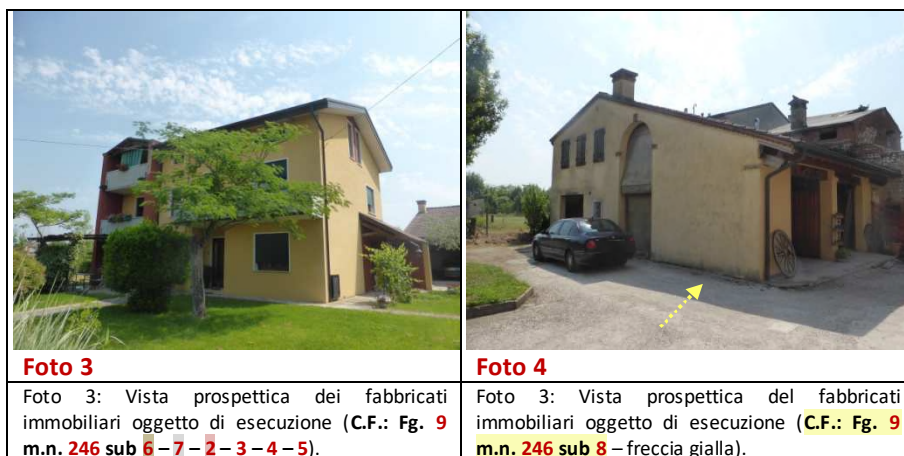
L'impianto edilizio dell'immobile (C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8) in corso di ristrutturazione dagli anni Duemila, con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca.

Trattasi di:

- **U-1** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6 appartamento al piano terra, situato in un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra ed un piano sottotetto. Vi sono parti in comune: ingresso comune, corte, centrale termica.
- **U-2** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 7 abitazione sviluppata su due piani fuori terra ed un piano sottotetto. Vi sono parti in comune: ingresso comune, corte, centrale termica.
- **U-3** C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 2 garage al piano terra, situato in un'abitazione sviluppata su due piani fuori terra ed un piano sottotetto. Vi sono parti in comune: corte.

- **U-4 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8** magazzino e/o deposito sviluppata su due piani fuori terra. Vi sono parti in comune: corte.

RILIEVO FOTOGRAFICO



L'appartamento (**m.n. 246 sub 6**) si compone di:

piano terra: ingresso comune, studio, cucina con annesso portico, w.c.

Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono in piastrelle. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno a vetro camera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a elementi radianti con caldaia comune (**m.n. 246 sub 7**), impianto elettrico.

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo in data 30.05.2017, non sussistono problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile.

L'abitazione (**m.n. 246 sub 7**) si compone di:

piano terra: ingresso comune, disimpegno, studio, lavanderia.

piano primo: scala, terrazzo, atrio, soggiorno, cucina con annesso terrazzo, antibagno e bagno, disimpegno, tre camere¹⁵ di cui una con annesso terrazzo.

piano sottotetto¹⁶: scale, soggiorno, cucina con annesso terrazzo, bagno, disimpegno, due camere.

¹⁵ Si precisa che sotto il profilo amministrativo e quanto riscontrato allo stato dei luoghi, il locale posto a est è adibito a "camera", mentre nella planimetria catastale è indicato quale "ripostiglio".

Oltre a ciò, è annesso all'appartamento un garage (m.n. 246 sub 2) al piano terra.

Per quanto alle finiture si precisa che i pavimenti/rivestimenti sono principalmente in piastrelle, ad esclusione delle camere. I serramenti (limitatamente alla porzione di nostro interesse) sono in legno a vetro camera e l'oscuramento è dato da tapparelle avvolgibili.

Le superficie sono finite ad intonaco civile tinteggiate con pittura, impianto idro-termo-sanitario a elementi radianti con caldaia comune (m.n. 246 sub 6), impianto elettrico.

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo in data 30.05.2017, non sussistono problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile.

Per quanto riguarda il magazzino e/o deposito (m.n. 246 sub 8) si compone di vari vani allo **STATO GREZZO**.

Per quanto dato a vedere e rilevato in sede di sopralluogo in data 30.05.2017, non sussistono problematiche.

Segue "Prospetto superficie raggugliata" (cfr. Allegato 35)



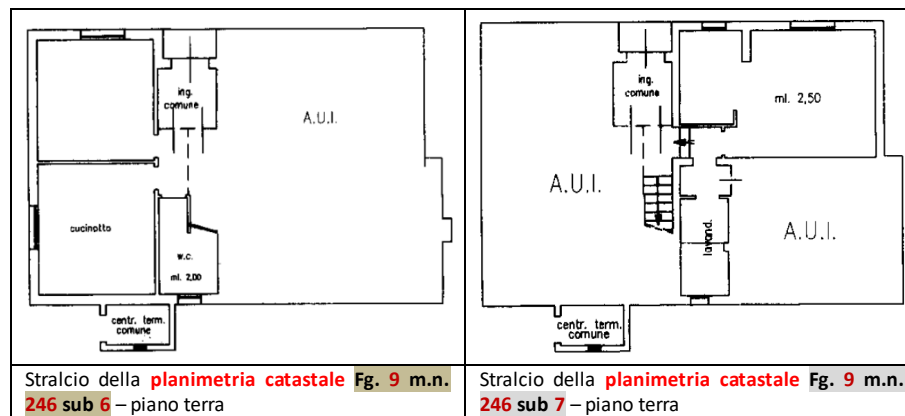
¹⁶ Si precisa che sotto il profilo amministrativo e quanto riscontrato allo stato dei luoghi, i locali posti al piano sottotetto sono adibiti a "soggiorno, cucina, bagno, camere etc...", mentre nella planimetria catastale sono indicati quale "soffitta".

Prospetto Superficie ragguagliata

U.M.	SUPERFICIE LORDA		SUPERFICIE RAGG.TA			PREZZO
	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale	
Lotto 1-A - Dusivilla, Via Sega						
U-1 C.F.: fg 9 m.n. 246 sub 6						
PIANO TERRA						
Affitto/Sup. principale	m ²	4,50 9,60 43,20		1,00 4,50 9,60	43,20	
Partita	m ²	2,30 1,65 8,40	51,60	1,00 2,30 3,65	8,40	
	m ²	2,30 4,60 10,58	10,58	0,35 2,30 4,60	3,70	
TOTALE			51,60		51,60	
(valore unitario a mq determinato su base MCA di cui al fabbricato residenziale principale)						55,30 € 696,
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO (determinato su base MCA di cui al fabbricato residenziale principale)						
U-2 C.F.: fg 9 m.n. 246 sub 7						
PIANO TERRA						
Affitto/Sup. principale	m ²	1,25 5,10 6,38		1,00 1,25 5,10	6,38	
Partita	m ²	7,20 4,70 33,84	40,23	1,00 7,20 4,70	33,84	
	m ²	4,60 3,95 18,17	18,17	0,35 4,60 3,95	6,36	
* Tettiata (non censita/autorizzata)	m ²	7,00 7,50 52,50	52,50	0,15 7,00 7,50	7,88	
Area Scoperta	m ²	630,00	630,00	0,02 630,00	12,60	
PIANO PRIMO						
Affitto/Sup. principale	m ²	9,30 4,70 43,71		1,00 9,30 4,70	43,71	
	m ²	14,40 4,90 70,56		1,00 14,40 4,90	70,56	
	m ²	4,50 4,10 18,45	112,72	1,00 4,50 4,10	18,45	
Terrazzo	m ²	4,60 1,40 6,44		0,25 4,60 1,40	1,61	
	m ²	7,00 1,00 7,00		0,25 7,00 1,00	1,75	
	m ²	4,80 1,80 8,64	22,08	0,25 4,80 1,80	2,16	
PIANO SOTTOTETTO						
Affitto/Sup. principale	m ²	9,30 4,70 43,71		0,50 9,30 4,70	21,86	
	m ²	14,40 4,90 70,56		0,50 14,40 4,90	35,28	
	m ²	4,50 4,10 18,45	112,72	0,50 4,50 4,10	9,23	
Terrazzo	m ²	4,60 1,40 6,44	8,44	0,25 4,60 1,40	1,61	
TOTALE			1034,85		273,26	
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO						
U-3 C.F.: fg 9 m.n. 246 sub 2						
PIANO TERRA						
Garage	m ²	6,20 4,90 30,18	30,18	0,50 6,20 4,90	15,19	
TOTALE			30,38		15,19	
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO						
U-4 C.F.: fg 9 m.n. 246 sub 8						
PIANO TERRA						
Magazzino s/c deposito	m ²	5,60 6,50 36,40	36,40	1,00 5,60 6,50	36,40	
Partita	m ²	8,30 2,80 22,68		0,35 8,30 2,80	7,94	
	m ²	5,70 6,20 28,94	58,02	0,35 5,70 2,80	5,59	
PIANO PRIMO						
Magazzino s/c deposito	m ²	8,60 4,60 39,56		1,00 8,60 4,60	39,56	
	m ²	5,60 4,50 25,20	64,76	1,00 5,60 4,50	25,20	
* Tettiata (non censita/autorizzata)	m ²	5,00 6,00 30,00	30,00	0,15 5,00 6,00	4,50	
Area Scoperta	m ²	1270,00	1270,00	0,02 1270,00	25,40	
TOTALE			1459,18		144,58	
(valore unitario a mq determinato su base MCA di cui al fabbricato residenziale principale x coefficiente di adeguamento destinazione 0,50)						0,50 144,58
VALORE MERCATO TOT. ARR.TO						

Inoltre, si riporta nel seguito:

- la **planimetria catastale** dell'immobile (rinvenuta su banca dati) (cfr. Allegato 11 - 12 - 13 - 14):



Stralcio della **planimetria catastale** Fig. 9 m.n. 246 sub 6 - piano terra

Stralcio della **planimetria catastale** Fig. 9 m.n. 246 sub 7 - piano terra

<p>Stralcio della planimetria catastale Fig. 9 m.n. 246 sub 7 – piano primo</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale Fig. 9 m.n. 246 sub 7 – piano sottotetto</p>
<p>Stralcio della planimetria catastale Fig. 9 m.n. 246 sub 2 – piano terra</p>	<p>Stralcio della planimetria catastale Fig. 9 m.n. 246 sub 8 – piano terra</p>
<p>Stralcio della planimetria catastale Fig. 9 m.n. 246 sub 8 – piano terra</p>	

- **Schema grafico dell'immobile (rilievo sommario stato dei luoghi)**
(cfr. Allegato 20 - 21):

<p>Stralcio Planimetria dei luoghi Fig. 9 m.n. 246 sub 6 ed Fig. 9 m.n. 246 sub 7 ed Fig. 9 m.n. 246</p>	<p>Stralcio Planimetria dei luoghi Fig. 9 m.n. 246 sub 7 – piano primo</p>

<p>sub 2 – piano primo</p>	
<p>Stralcio Planimetria dei luoghi Fig. 9 m.n. 246 sub 7 – piano sottotetto</p>	<p>Stralcio Planimetria dei luoghi Fig. 9 m.n. 246 sub 8 – piano terra</p>
<p>Stralcio Planimetria dei luoghi Fig. 9 m.n. 246 sub 8 – piano primo</p>	

RILIEVO FOTOGRAFICO BENI PIGNORATI



Foto 5

Foto 5: Wc (Fig. 9 m.n. 246 sub 6)



Foto 6

Foto 6: Studio (Fig. 9 m.n. 246 sub 7)

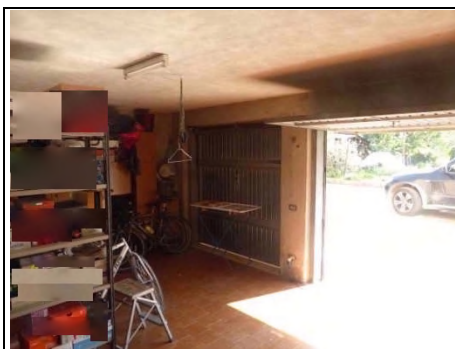


Foto 7

Foto 7: Garage (Fig. 9 m.n. 246 sub 2)



Foto 8

Foto 8: Magazzino e/o deposito (Fig. 9 m.n. 246 sub 8)

Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico effettuato in sede di sopralluogo (cfr. Allegato 36).

1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'impianto edilizio (C.F.: Fig. 9 m.n. 246 sub 6 - 7 - 2 - 3 - 4 - 5) non necessita di interventi manutentivi urgenti, ma d'interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, tinteggiature, ...).

Per quel che concerne il magazzino e/o deposito (C.F.: Fig. 9 m.n. 246 sub 8) come già sopra indicato, si presenta allo STATO GREZZO, di conseguenza necessita di tutti gli interventi di finitura e completamento ed inoltre si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile (C.F.: Fig. 9 m.n. 246 sub 6) rientra – come da giudizio di prestazione (cfr. Allegato 24) – nella classe energetica G (156,31 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con il codice identificativo 80601/2017.

L'immobile (C.F.: Fig. 9 m.n. 246 sub 7) rientra – come da giudizio di prestazione (cfr. Allegato 25) – nella classe energetica F (156,21 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con il codice identificativo 80607/2017.

Per gli altri fabbricati si rilasciano le rispettive dichiarazioni di liberatoria (cfr. Allegato 26 - 27).

2 Quesito 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.F. - **foglio 9°**

- 1) **mappale n. 246 sub 6**: Via Sega n. 67¹⁷, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq, Totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 180,76.
- 2) **mappale n. 246 sub 7**: Via Sega n. 67¹⁸, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 235 mq, Totale escluse aree scoperte 229 mq, rendita euro 614,58.
- 3) **mappale n. 246 sub 2**: Via Sega n. 67¹⁹, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita euro 57,02.
- 4) **mappale n. 246 sub 8**: Via Sega n. 67²⁰, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, Superficie Catastale Totale 89 mq, rendita euro 116,82.

Oltre:

- 5) **mappale n. 246 sub 3**: Via Sega n. 67²¹, piano T, bene comune non censibile (corte e c.t.) ai sub 6 e 7.
- 6) **mappale n. 246 sub 4**: Via Sega n. 67²², piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 7 e 2.
- 7) **mappale n. 246 sub 5**: Via Sega n. 67²³, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 2 -7 e 8.

il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi) e quanto indicato nella provenienza.

Inoltre si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2.

2.2 VARIAZIONI STORICHE

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.F. - **foglio 9°**

- 1) **mappale n. 246 sub 6**: Via Sega n. 67²⁴, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq, Totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 180,76.

¹⁷ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

¹⁸ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

¹⁹ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

²⁰ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

²¹ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

²² Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

²³ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

²⁴ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015 (C. R. V. S.P.A./Z. G. B.)

09.11.2015 – Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

27.11.2001 – Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 536501 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10960.1/2001). Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

23.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L00284.1/1998). Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94).

22.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 ALL. DV 8930/86 (n. G00976.1/1998).

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

- 2) **mappale n. 246 sub 7**: Via Sega n. 67²⁵, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 235 mq, Totale escluse aree scoperte 229 mq, rendita euro 614,58.

09.11.2015 – Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

27.11.2001 – Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 536501 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10960.1/2001). Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

23.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L00284.1/1998). Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94).

22.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 ALL. DV 8930/86 (n. G00976.1/1998).

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

- 3) **mappale n. 246 sub 2**: Via Sega n. 67²⁶, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita euro 57,02.

27.11.2001 – Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 536501 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10960.1/2001). Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

22.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 ALL. DV 8930/86 (n. G00976.1/1998).

²⁵ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

²⁶ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.
Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015 (C. R. V. S.P.A./Z. G. B.)

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

- 4) **mappale n. 246 sub 8**: Via Sega n. 67²⁷, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, Superficie Catastale Totale 89 mq, rendita euro 116,82.

09.11.2015 – Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

27.11.2001 – Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 protocollo n. 536501 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10960.1/2001). Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94).

23.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L00284.1/1998). Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94).

22.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 ALL. DV 8930/86 (n. G00976.1/1998).

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

Oltre:

- 5) **mappale n. 246 sub 3**: Via Sega n. 67²⁸, piano T, bene comune non censibile (corte e c.t.) ai sub 6 e 7.

23.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L00284.1/1998).

22.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 ALL. DV 8930/86 (n. G00976.1/1998).

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

- 6) **mappale n. 246 sub 4**: Via Sega n. 67²⁹, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 7 e 2.

23.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L00284.1/1998).

22.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 ALL. DV 8930/86 (n. G00976.1/1998).

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

- 7) **mappale n. 246 sub 5**: Via Sega n. 67³⁰, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 2 -7 e 8.

23.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/06/1998 in atti dal 23/06/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L00284.1/1998).

²⁷ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

²⁸ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

²⁹ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

³⁰ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015 (C. R. V. S.P.A./Z. G. B.)

22.06.1998 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/06/1998 in atti dal 22/06/1998 ALL. DV 8930/86 (n. G00976.1/1998).

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

Oltre:

il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi) e quanto indicato nella provenienza.

Inoltre si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2.

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente e nella check list (cfr. Allegato 29).

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

L'immobile oggetto di pignoramento risulta da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi (cfr. allegato 22 - 23), ovvero sulla distribuzione (modifiche interne/esterne) e quant'altro come da successivo punto 3.

Inoltre, si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2., nel quale viene indicato la necessità di aggiornamento della mappa catastale.

Risulta, pertanto, da predisporre denuncia di variazione docfa con importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 3.000,00.

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € **3.000,00**

2.5 CONFINI

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

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.F. - **foglio 9°**

mappale n. 246

a nord: m.n. 1018;

ad est: m.n. 1018;

a sud: m.n. 248, 249;

ad ovest: con asse stradale – Via Sega.

Se riferito alla singola unità:

- **sub 6**: altre unità (Nord), muri perimetrali su tre lati (Est, Sud, Ovest).
- **sub 7**:
 - piano terra: muri perimetrali ed altra unità (Nord, Est), altra unità (Sud), muri perimetrali (Ovest);
 - piano primo: muri perimetrali su quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest).
 - piano secondo: muri perimetrali su quattro lati (Nord, Est, Sud, Ovest).
- **sub 2**: muri perimetrali su due lati (Nord, Est), altre unità su due lati (Sud, Ovest).

Per quel che concerne il **m.n. 246 sub 8** si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2.



3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta di accesso (cfr. Allegato 16) e presa visione documenti del 12.06.2017 presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Dueville, lo stesso ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. Allegato 18):

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 109 (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *costruire un fabbricato rurale per uso abitazione*, presentata in data 21.07.1966 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 23.07.1966, abitabilità rilasciata in data 19.04.1979. I lavori sono stati iniziati in data 15.04.1968 ed ultimati in data 10.03.1970 (Certificazione N. 32 in data 19.04.1974 al protocollo n. dato non conosciuto).
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 135/1980 (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione e deposito attrezzi*, presentata in data 29.01.1979 (protocollo n. 682) rilasciata in data 26.11.1980. Successivamente è stata presentata richiesta di: *cambio di intestazione*, presentata in data 15.04.1981 (protocollo n. 2826) rilasciata in data 23.04.1981, abitabilità rilasciata in data 29.07.1982. I lavori sono stati iniziati in data 31.07.1981 (Comunicazione inizio lavori in data 30.07.1981 al protocollo n. 5654) ed ultimati in data 10.07.1982 (Comunicazione di ultimazione lavori in data 15.07.1982 al protocollo n. dato non conosciuto).
- AUTORIZZAZIONE N. dato non conosciuto (Protocollo n. 3506) per lavori di: *manufatto ad uso recinzione – intervento edilizio – Dueville Via sega – Foglio 9° mapp. 246-248*, presentata in data 26.04.1982 (protocollo n. dato non conosciuto) rilasciata in data 03.06.1982.
- ATTO UNICO N. 2004.3132 (Protocollo n. 2755) per lavori di: *ristrutturazione accessorio rurale sull'immobile localizzato in Dueville Via Sega n. 109 e identificato catastalmente al fg. 9 mapp. 246 sub 8*, presentata in data 16.12.2004 (protocollo n. 2004.3132) notificata in data 31.01.2005 ed ritirato in data 10.02.2005. I lavori sono stati iniziati in data 10.06.2005 (Comunicazione inizio lavori in data 07.06.2005 al protocollo n. 13492).

- DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ **N. 188/2004** (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 DPR 380/2001 (PERMESSO DI COSTRUIRE) e all'art. 6 DPR 380/2001 (ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei Regolamenti Edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente [...] in particolare gli interventi consistono in: apertura due fori finestrati sul fronte sud del locale granaio, eliminazione scala interna, nuova scala esterna al piano primo più scala interna ai locali accessori e granaio al piano secondo, copertura con pensilina della scala esterna, pensilina sul fronte sud, copertura a loggiato con telo a due falde della terrazza al piano secondo, formazione due setti murari in mattoni a faccia vista a definizione terrazzi e loggia sul fronte ovest, pompeiana in legno a cielo sui fronti Est ed Ovest, pensilina a copertura poggolo sul fronte Est, ridefinizione tramezza bagno/wc al piano terra, copertura piana praticabile sul coperto del locale comune caldaia, variazione asservimento linee gas ed enel, adeguamento con vetrocamera per i serramenti originali al 1967, adeguamento rete fognaria con installazione vassoio assorbente*, presentata in data 16.12.2004 (protocollo n. 30558). I lavori sono stati iniziati in data 10.06.2005 (Comunicazione inizio lavori in data 07.06.2005 al protocollo n. 13491).
- RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE **N. dato non conosciuto** del 10.03.2006 (Protocollo n. 6318) per lavori di: *ampliamento*. Successivamente in data 04.05.2006 (Protocollo n. 11145) il comune di Dueville inviale una comunicazione con il seguente oggetto: *Permesso di costruire per l'esecuzione dei seguenti: ampliamento di un edificio ad uso residenziale siti in via sega. Richiesta di integrazione documenti ai sensi del 5° comma art. 20, D.P.R. 06/06/2001 N. 380, indicando quanto segue: "[...]con la presente si comunica alla S.V. che, la domanda del permesso a costruire, presentata in data 10.03.2006, prot. n. 0006318, di cui all'oggetto È SOSPESA [...]"*.
- Denuncia inizio attività **N. 19/2008** (Protocollo n. dato non conosciuto) per lavori di: *interventi non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 DPR 380/2001 (PERMESSO DI COSTRUIRE) e all'art. 6 DPR 380/2001 (ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei Regolamenti Edilizi e della disciplina urbanistico - edilizia vigente [...] in particolare gli interventi consistono in: variante alla D.I.A. Prot. n. 30558/2004*

per: inversione falda per lucernaio al tetto, modifiche tramezzature sottotetto e cambio funzionale locali accessori, modifica spazio atrio al pino primo, variazione forometria a bouwindo sul terrazzino (mc. 2.70) al soggiorno p. 1°, eliminazione tramezze al p. t., modifica pompeiane a cielo fronte est atta ad individuare spazi di sosta anti/camper protetti con rete antigrandine/oscurante, presentata in data 24.01.2008 (protocollo n. 2440).

Relativamente alla destinazione del terreno (oltre che agli immobili circoscritti ed oggetto della presente procedura), giusta richiesta del C.D.U. (cfr. Allegato 17) presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Dueville, lo stesso ha messo a disposizione il C.D.U. Prot. n. 8987 del 22.05.2017 (cfr. Allegato 19):

- m.n. 246:*“[...] CHE la destinazione urbanistica dell’area oggetto del presente certificato secondo lo strumento urbanistico vigente (VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI) è la seguente: Foglio 9, Mappale 246, Destinazione: zona “E” agricola [...] VINCOLI E TUTELE: Vincoli e tutele (art. di riferimento delle NORME OPERATIVE DELLA VARIANTE N. 2 AL P.I.): in area a pericolosità idraulica moderata in riferimento al P.A.I. – “P1” (art. 72), in area di rinaturalizzazione e di connessione naturalistica – “buffer zone” (art. 85); in area a dissesto idrogeologico (art. 87); area che rientra nell’invariante di natura paesaggistica denominata “zone delle risorgive” di cui all’art. 36 del PAT; in area a rischio R1 del P.T.C.P.; in area di attenzione PGBTT del consorzio di bonifica alta pianura veneta [...] CHE la destinazione urbanistica dell’area in oggetto del presente certificato secondo la VARIANTE N. 3 AL P.I., adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 16/02/2017, è la seguente: Foglio 9, Mappale 246, destinazione: zona “E” agricola parzialmente in fascia di rispetto stradale [...] VINCOLI E TUTELE: Vincoli e tutele (art. di riferimento delle NORME OPERATIVE DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.): area parzialmente in fascia di rispetto stradale (art. 56); in area a pericolosità idraulica moderata in riferimento al P.A.I. – “P1” (art. 72); in area di rinaturalizzazione e di connessione naturalistica – “buffer zone” (art. 85); in area a dissesto idrogeologico (art. 87); area che rientra nell’invariante di natura paesaggistica denominata “zone delle risorgive” di cui all’art. 36 del PAT; in area a rischio R1 del P.T.C.P.; in area di attenzione PGBTT del consorzio di bonifica alta pianura veneta [...] In particolare, secondo il P.A.T. del Comune di Dueville, l’area oggetto del presente certificato è*

così definita: Carta della trasformabilità: restoration area: area di rinaturalizzazione. Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale: area di attenzione idraulica PAI. Carta delle invarianti: zona delle risorgive. Carta delle Fragilità: area per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e fauna; area esondabile; compatibilità geologica: area idonea a condizione (penalità geotecnica, deflusso difficoltoso o ristagno idrico). [...]"

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Sono presenti i seguenti Certificati di agibilità e/o abitabilità (cfr. Allegato 18):

- Permesso di Abitabilità **N. 32** (Protocollo n. dato non conosciuto) per destinazione RESIDENZIALE rilasciato il 19.04.1979.
- Licenza di Abitabilità **N. 79/1982** (Protocollo n. dato non conosciuto) per destinazione RESIDENZIALE rilasciato il 29.07.1982.

3.3 ABUSI

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 30.05.2017, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti e rispetto alla situazione catastale che appare rispondente allo stato dei luoghi) che appaiono sanabili ai sensi DPR 380/01 (modifiche interne ed esterne).

Inoltre, vi è presente un abuso edilizio nel **m.n. 1018 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO** – si richiama quanto indicato alla **NOTA 01**), in quanto è stata installata una casetta e/o baracca non riscontrata nella documentazione amministrativa; detto manufatto/accessorio non appare sanabile e, pertanto, si prevede la rimozione con ripristino dello stato dei luoghi.

Oltre a ciò, è presente una tettoia adibita ad autorimessa la quale risulta essere riscontrata nella documentazione edilizia, ma non conforme a quanto indicato.

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

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, risultano oneri di regolarizzazione amministrativa, oltre a quella catastale già dimessa al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria. Per un totale di circa € 3.000,00.

3.3 Costi regolarizzazione edilizia = € **3.000,00**



4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'

4.1 METODO DI VALUTAZIONE

Utilizzo della valutazione

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

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

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

Basi del valore

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

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

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

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

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

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

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

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

Applicazione dei procedimenti di valutazione

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

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

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

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

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

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

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

4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.F. - **foglio 9°**

- 1) **mappale n. 246 sub 6**: Via Sega n. 67³¹, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq, Totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 180,76.

4.2.1 VALORE € **38.000,00**

- 2) **mappale n. 246 sub 7**: Via Sega n. 67³², piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 235 mq, Totale escluse aree scoperte 229 mq, rendita euro 614,58.

- 3) **mappale n. 246 sub 2**: Via Sega n. 67³³, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita euro 57,02.

4.2.1 VALORE € **233.900,00**

- 4) **mappale n. 246 sub 8**: Via Sega n. 67³⁴, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, Superficie Catastale Totale 89 mq, rendita euro 116,82.

4.2.1 VALORE € **49.600,00**

Oltre:

- 5) **mappale n. 246 sub 3**: Via Sega n. 67³⁵, piano T, bene comune non censibile (corte e c.t.) ai sub 6 e 7.

- 6) **mappale n. 246 sub 4**: Via Sega n. 67³⁶, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 7 e 2.

- 7) **mappale n. 246 sub 5**: Via Sega n. 67³⁷, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 2 -7 e 8.

Oltre:

il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi) e quanto indicato nella provenienza.

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama allegato 30).

4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

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

³¹ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

³² Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

³³ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

³⁴ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

³⁵ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

³⁶ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

³⁷ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015 (C. R. V. S.P.A./Z. G. B.)

Comparabile A. **fg 9 - mn. 950 sub 11 - 12 - 10** – Atto di Compravendita 31.08.2016 rep. n. 771 Notaio Rossella Manfrè;

Comparabile B. **fg 9 - mn. 668 sub 15 graffato al m.n. 986 sub 1 graffato al m.n. 987 sub 4** – Atto di Compravendita 16.03.2015 rep. n. 65388 Notaio Paolo Brando;

Comparabile C. **fg 9 - mn. 586 sub 1 - 2** – Atto di donazione 22.05.2015 rep. n. 65495 Notaio Paolo Brando.

4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità normale: localizzazione, stato conservativo immobile.

4.5 FORME DI PUBBLICITA'

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



5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

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

5.2 LOCAZIONE

Negli immobili oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluogo sono risultati: occupati dall'esecutato e familiari.

Dagli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza 1 con nota del 18.04.2017 risulta che: *"[...] in relazione alla richiesta di informazioni indicata in oggetto, a seguito di interrogazioni al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che a nome dei soggetti indicati non è attivo alcun contratto di locazione e/o comodato riguardante gli immobili oggetto di esecuzione. A tal fine si comunica inoltre che la verifica dell'esistenza di alcun tipo di contratto registrato tra le tipologie indicate è stata estesa a tutto il territorio nazionale. [...]"* (cfr. Allegato 34).

Per ulteriori approfondimenti si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

5.3 COMODATO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Relativamente all'assegnazione al coniuge, dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Servizi Demografici di Dueville, giusta richiesta dei Certificati, in data 19.04.2017 è indicato quanto segue: *"[...] Si trasmette quanto allegato, invitando a chiedere l'estratto dell'atto di matrimonio al Comune di Monticello Conte Otto. [...]"*. Inoltre, è pervenuto quanto segue (cfr. Allegato 33):

- Certificato Cumulativo: *"[...]"*

in questo Comune con abitazione in Via Sega nr. 109 è iscritta la famiglia di

Visto quanto emerso, è stata inoltrata giusta richiesta di giusta richiesta dell'estratto di riassunto del certificato di matrimonio al Comune di Monticello Conte Otto, il quale con nota del 01.09.2017 ha indicato quanto segue (cfr. Allegato 33):

- Estratto Certificato di Matrimonio: “[...] L’ufficiale dello stato civile [...] certifica che il giorno ventiquattro (24) del mese di giugno (6) dell’anno millenovecentosettantotto (1978) hanno contratto matrimonio:

Annotazioni: con atto in data 7.2.1981 del Notaio Dott. Bruno Bertuzzo del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell’art. 228 della legge 19.5.1975 n. 151. [...]”

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nell’immobile oggetto di pignoramento non risultano contratti di affitto ad aziende.

5.6 ALTRO

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, oltre eventuali servitù attive e/o passive, apparenti e non, accessioni, pertinenze, ragioni, azione e/o quant’altro allo stato dei luoghi.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.8 OPPORTUNITA’ (ART. 2923 C.C.)

Nulla da osservare.

6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

Come da atto di provenienza: “[...] La proprietà ed il possesso degli immobili venduti si trasferisce in questo momento con ogni inerente e relativo diritto, azione, accessione, pertinenza, infisso, servitù attiva e passiva [...]” (cfr. Allegato 2).

Inoltre si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2.

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Non risultano diritti reali minori.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti 5.6 ed 6.1.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Non risultano Convenzioni Edilizie, ma la seguente formalità: Atto d'Obbligo in data 21.04.1982 al n. 32223 di repertorio, a firma del Notaio Bruno Bertuzzo, trascritto il 10.05.1982 ai nn. 4785/4095, avente ad oggetto la realizzazione di un fabbricato sopra il terreno catastalmente censito Fg. 9 mappale n. 256 di are 24.25.

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Si richiama quanto indicato al precedente punto 3.1.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Si segnala il seguente atto: Atto di vincolo, con oggetto: Vincolo inedificazione a scopo edificatorio in data 10.11.1980 al n. 1558 di repertorio, a firma del Segretario Comunale Dott. (cfr. Allegato 5) nel viene indicato quanto segue: “[...] sono proprietari di terreni in zona agricola ove insiste un fabbricato che essi intendono ristrutturare ed ampliare offrendo a vincolo le aree di loro proprietà a sensi L.R. 58/78 art. 3; ciò premesso [...] al fine del rilascio della concessione e ristrutturazione ed ampliare il fabbricato di loro proprietà in zona rurale, si obbligano nei confronti del comune di Dueville a non realizzare altre costruzioni in perpetuo, costruzioni residenziali, sui terreni che qui si descrivano in Dueville sez. A fg. 9 (nove) mapp. 90 [...] mapp. 623 [...] mapp. 246 [...] mapp. 248 [...] mapp. 249 [...] mapp. 256 [...] col presente atto riconoscono che l'obbligazione assunta consente il

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. [43/2015](#) (C. R. V. S.P.A./Z. G. B.)

rilascio della concessione edilizia per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato residenziale insistente sul mapp. 246 per una maggiore superficie di mq 69 ed un maggiore volume di mc 367 fuori terra e che non potranno realizzare altre costruzioni residenziali utilizzando i terreni vincolati [...]”.

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Non vi è prelazione agraria.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

Si richiama quanto indicato nei precedenti punti 3.1, 5.6, 6.1, 6.3, 6.4 ed 6.6.

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

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

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

Nulla da osservare.

7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Le unità immobiliari in oggetto, sono pervenute in piena proprietà per la quota di 1/1 a

vendita rep. n. 29802 in data **11.02.1981** a firma del Notaio Bertuzzo Bruno, trascritto il **12.03.1981** ai nn. **3153/2559**. Oltre, ad successiva nota integrativa dell'atto predetto **rep. n. 32258** in data **28.04.1982** a firma del Notaio Bertuzzo Bruno, trascritta il **28.05.1982** ai nn. **5540/4688**.

Diritto trasferito: piena proprietà per l'intero (1/1) dell'odierno debitore/esecutato.

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.4.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

già proprietario nel ventennio.

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **ISCRITTE**, a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione del 11.09.2017):

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 26.09.2006 a firma del Notaio Dainese Paolo ai nn. 106640 di repertorio, iscritta il 11.10.2006 ai nn. 28064/6961, a favore di
contro l'esecutato, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Immobili colpiti: Immobili colpiti: Dueville – C.F.: fg. 9 – mappale n. 246 sub 6 – 7 – 3 – 4 – 5 (1/1 di proprietà).
Importo capitale: 125.000,00
Importo totale: 250.000,00
Durata mutuo: 15 anni.
- ipoteca **giudiziale**, costituita il 15.01.2009 dal Tribunale di Vicenza al n. 112 di repertorio, iscritta il 19.01.2009 ai nn. 1129/189, a favore di
contro l'esecutato, derivante da decreto ingiuntivo.

Immobili colpiti (fra gli altri): Dueville – C.F.: fg. 9 – mappale n. 246 sub 6 – 7 – 2 – 8 – 3 – 4 – 5 (1/1 di proprietà).

Importo capitale: 500.000,00.

Importo ipoteca: 655.000,00.

(cfr. Allegato 1).

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **TRASCRITE**, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione del 11.09.2017):

- Atto esecutivo e cautelare – Verbale di **pignoramento immobili** in data 07.01.2015 a firma dell'Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Vicenza al n. 12483 di repertorio, trascritto il 27.01.2015 ai nn. 1426/1089 a favore di
e contro l'esecutato.

Immobili colpiti (fra gli altri): Dueville – C.F.: fg. 9 – mappale n. 246 sub 6 – 7 – 2 – 8 – 3 – 4 – 5 (1/1 di proprietà).

(cfr. Allegato 1).

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Nulla da osservare.

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

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

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

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.F. - **foglio 9°**

- 1) **mappale n. 246 sub 6**: Via Sega n. 67³⁸, piano T, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 51 mq, Totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 180,76.
- 2) **mappale n. 246 sub 7**: Via Sega n. 67³⁹, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 235 mq, Totale escluse aree scoperte 229 mq, rendita euro 614,58.
- 3) **mappale n. 246 sub 2**: Via Sega n. 67⁴⁰, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita euro 57,02.
- 4) **mappale n. 246 sub 8**: Via Sega n. 67⁴¹, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza 87 mq, Superficie Catastale Totale 89 mq, rendita euro 116,82.

Oltre:

- 5) **mappale n. 246 sub 3**: Via Sega n. 67⁴², piano T, bene comune non censibile (corte e c.t.) ai sub 6 e 7.
- 6) **mappale n. 246 sub 4**: Via Sega n. 67⁴³, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 7 e 2.
- 7) **mappale n. 246 sub 5**: Via Sega n. 67⁴⁴, piano T, bene comune non censibile (corte) ai sub 2 -7 e 8.

Oltre:

il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi) e quanto indicato nella provenienza.

³⁸ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

³⁹ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

⁴⁰ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

⁴¹ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

⁴² Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

⁴³ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

⁴⁴ Si richiama quanto indicato nella nota 8 di piè di pagina del punto 1.2.

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015 (C. R. V. S.P.A./Z. G. B.)

Riepilogo:

– Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata),		
▪ U-1 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6	mq.	55,30
▪ U-2 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 7	mq.	273,26
▪ U-3 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 2	mq.	15,19
▪ U-4 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8	mq.	144,58
– Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		
▪ U-1 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6	€	38.000,00
▪ U-2 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 7	€	233.900,00
▪ U-3 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 2	€	49.600,00
▪ U-4 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8	€	321.500,00
Valore totale	€	321.500,00
– Data della valutazione		Settembre 2017
– Spese di regolarizzazione delle difformità		
2.4 Sanabilità catastale	€	3.000,00
3.4 Sanabilità edilizia/urbanistica	€	3.000,00
– Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:		
	€	315.500,00
– Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):		
	€	47.325,00
– Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		
	€	0,00
– Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		
	€	0,00
– Valore di vendita giudiziaria (arr.to) dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		
	€	268.000,00

8 Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'

8.1 GIUDIZIO

Non divisibile (come richiamato al precedente punto 7.6).

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Non divisibile e non necessario.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Non divisibile e non necessario.

8.4 VALORE QUOTA

Non divisibile e non necessario .



9 Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI

9.1 NOTE

Si evidenzia quanto segue:

- si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.2 “Bene”.
- si richiama quanto indicato nel precedente punto 1.5 “Necessità di interventi manutentivi urgenti”.
- si richiama quanto indicato nel precedente punto 2.4 “Giudizio di regolarità/docfa”.
- si richiama quanto indicato nel precedente punto 3.3 “Abusi” e 3. “Sanabilità e costi”.

9.2 CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 43/2015) che si compone di n. 44 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del Giudice – Dott. Giulio BORELLA per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ STATO: **normale**
- ⇒ VENDIBILITÀ: **normale**;
- ⇒ BENE:
 - **U-1 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 6**: appartamento al piano terra;
 - **U-2 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 7** - **U-3 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 2**: abitazione sviluppata su due piani fuori terra ed un pino sottotetto;
 - **U-4 C.F.: Fg. 9 m.n. 246 sub 8**: magazzino e/o deposito sviluppato su due piani;
- ⇒ OCCUPAZIONE: **occupato dall'esecutato e familiari**;
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 268.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

LOTTO 1

Lotto 1-A	€ 268.000,00
Lotto 1-B	€ 12.000,00

VALORE TOTALE	€ 280.000,00
----------------------	---------------------

Rosà

L'esperto stimatore

(geom. Simone Bernardi)