

# Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

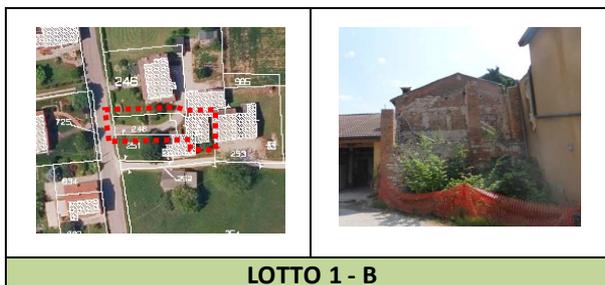
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

contro

**R.G.E. 43/2015**Giudice: **Dott. Giulio BORELLA**

### RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)  
del 15/09/2017**LOTTO 1 - B**

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

\* \* \* \* \*

## INDICE

<b>INDICE</b> .....	2
Premesse – Introduzione .....	4
1.1 QUESITO .....	4
1.2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
Scheda sintetica e indice .....	6
<b>0</b> Controllo preliminare: Verifica documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ....	8
<b>VERIFICA PRELIMINARE</b> .....	8
<b>1</b> Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE .....	9
1.1 DIRITTO .....	9
1.2 BENE .....	9
1.3 UBICAZIONE .....	9
1.4 DESCRIZIONE .....	10
1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI.....	11
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA .....	12
<b>2</b> Quesito 2: STORIA CATASTALE .....	13
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI .....	13
2.2 VARIAZIONI STORICHE .....	13
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO .....	13
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	13
2.5 CONFINI.....	14
<b>3</b> Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA .....	15
3.1 TITOLI URBANISTICI .....	15
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	17
3.3 ABUSI.....	17
3.4 SANABILITA' E COSTI .....	17
<b>4</b> Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA' .....	18
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	18
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO .....	20
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI .....	20
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	20
4.5 FORME DI PUBBLICITA' .....	20
<b>5</b> Quesito 5: STATO DI POSSESSO .....	21
5.1 DEBITORE .....	21
5.2 LOCAZIONE .....	21
5.3 COMODATO .....	21
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....	21
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	22
5.6 ALTRO .....	22
5.7 SINE TITULO .....	22
5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	22
<b>6</b> Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....	23
6.1 PERTINENZE .....	23
6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE .....	23
6.3 SERVITU' .....	23
6.4 CONVENZIONI EDILIZIE .....	23
6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI .....	23
6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA .....	23
6.7 PRELAZIONE AGRARIA .....	24
6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI .....	24
6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI ....	24
6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	24
<b>7</b> Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	25

7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE.....	25
7.2	REGIME PATRIMONIALE .....	25
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	25
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	26
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE .....	27
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI .....	27
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE .....	28
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' .....	30
8.1	GIUDIZIO .....	30
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	30
8.3	DIVISIONE TOTALE.....	30
8.4	VALORE QUOTA.....	30
9	Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI.....	31
9.1	NOTE.....	31
9.2	CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.....	32
	ALLEGATI.....	33
	ELENCO ALLEGATI .....	33

\* \* \* \* \*



## 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 (fabbricato rurale, terreno); 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 (azzurro (U-5), viola (U-6)), essi sono:

- **U-5** C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 (fabbricato rurale)
- **U-5** C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 2 (fabbricato rurale)
- **U-6** C.T.: Fg. 9 m.n. 248 (terreno)



## Scheda sintetica e indice

**Diritto (cfr pag. 9):** 2/3 di proprietà

**Bene (cfr pag. 9):**

- **U-5** C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 – 2: fabbricato rurale;
- **U-6** C.T.: Fg. 9 m.n. 248: terreno.

**Ubicazione (cfr pag. 9):** Comune di Dueville,

- **U-5** C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 – 2: passaggio pedonale in Via Sega n. 109, due passaggi carrai uno in Via Sega n. 109/A ed uno da Via sega – mezzo strada sterrata;
- **U-6** C.T.: Fg. 9 m.n. 248: accesso carraio Via sega n. 109/A.

**Stato (cfr pag. 10):** Normale.

**Lotti (cfr pag. 27):** No.

**Dati Catastali attuali (cfr pag. 13):** Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.T. - **foglio 9°**

- 1) **mappale n. 249 sub 1:** porz di fr, are 00.00.
  - 2) **mappale n. 249 sub 2:** porz di fr, are 00.00.
- Oltre:
- 3) **mappale n. 248:** seminativo, classe 2, are 01.75, deduz B26, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,77.

il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi).

**Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 13):** No, fermo quanto già indicato nel rapporto di stima e nella check list.

**Irregolarità/abusi (cfr pag. 17):** Non sono state riscontrate delle difformità/incongruenze.

**Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 29):** € 12.000,00.

**Vendibilità (cfr pag. 20):** Appena sufficiente.

**Motivo (cfr pag. 20):** Localizzazione, stato conservativo immobile, comproprietario.

**Pubblicità (cfr pag. 20):** Siti/editoria specializzata nel settore di vendite all'asta.

**Occupazione (cfr pag. 21):** Non occupato.

**Titolo di occupazione (cfr pag. 21):** Proprietà.

**Oneri (cfr pag. 24):** Nulla da osservare. Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

**Varie (cfr pag. 31):** Si evidenzia quanto segue: 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"; vedi **nota bene** di cui al punto 9.1.

**APE (cfr pag. 12):** Si rilascia la rispettiva dichiarazione di liberatoria.

**Allegati (cfr pag. 33)**

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

---

### VERIFICA PRELIMINARE

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

Sono stati inoltrati in data 29.07.2017 telematicamente con PCT i documenti di verifica della completezza della documentazione.

Per quel che concerne il **C.T.: Fg. 9 m.n. 248** (cfr. Allegato 29) è stato evidenziato/riscontrato all'esito dei controlli operati “**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 – N.B. 02 – N.B. 03 [...]”.

Per quel che riguarda gli l'altro mappale (**C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1-2** - cfr. Allegato 29-A) 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: **2/3**      Diritto: **di proprietà**

Oltre a:

Quota: **1/3**      Diritto: **di proprietà**

## 1.2 BENE

### b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

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

1) **mappale n. 249 sub 1**: porz di fr, are 00.00.

2) **mappale n. 249 sub 2**: porz di fr, are 00.00.

Oltre:

3) **mappale n. 248**: seminativo, classe 2, are 01.75, deduz B26, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,77.

il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi).

## 1.3 UBICAZIONE

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

**C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 – 2**

- passaggio pedonale in Via Sega n. 109;
- passaggio carraio in Via Sega n. 109/A;
- accesso da Via sega – mezzo strada sterrata.

**C.T.: Fg. 9 m.n. 248**

- passaggio carraio in Via Sega n. 109/A.



L'impianto edilizio è un fabbricato rurale (C.T.: **Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2**) in stato di abbandono ed in sede di sopralluogo 30.05.2017 è risultato **INACCESSIBILE** (per motivi di pubblica incolumità).

La zona di ubicazione del fabbricato 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-5 C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2** è un fabbricato rurale sviluppata su due piani fuori terra, come già sopra indicato è risultato **INACCESSIBILE**;
- **U-6 C.T.: Fg. 9 m.n. 248** è un terreno, per una superficie totale ragguagliata di circa 175,00 mq.

#### 1.4 DESCRIZIONE

L'impianto edilizio (**Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2**) dell'immobile risale (-rebbe) ad epoca immemorabile, con la conseguente tipologia costruttiva/impiantistica/estetica dell'epoca.

Trattasi di:

- **U-5 C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2** fabbricato rurale sviluppato su due piani fuori terra, come già sopra indicato è risultato **INACCESSIBILE**;
- **U-6 C.T.: Fg. 9 m.n. 248** terreno.

#### RILIEVO FOTOGRAFICO



**Foto 3**

Foto 3: Vista prospettica del fabbricato rurale oggetto di esecuzione (C.T.:Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2 – freccia blu).

**Foto 4**

Foto 4: Vista prospettica del fabbricato rurale oggetto di esecuzione (C.T.:Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2).

Come già anticipato precedentemente, in sede di sopralluogo in data 30.05.2017, nel fabbricato rurale (m.n. 249 sub 1 - 2) non è stato possibile accedere all'interno in quanto in **stato precario**, di **abbandono** ed **INACCESSIBILE** (tutela pubblica, incolumità per pericolo di crollo).

Visto quanto indicato sopra, non è possibile precisare nel rapporto di stima le finiture, gli impianti presenti e le problematiche di natura statica e/o strutturale dell'immobile, il tutto anche perché superfluo stante lo stato rinvenuto per l'immobile stesso.

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

Prospetto Superficie raggugliata						
	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA		PREZ
	u.m.	dimensione	totale	coeff.	dimensione	
<b>Lotto 1-B - Dueville, Via Sega</b>						
<b>U-5 C.T.: fg 9 m.n. 249 sub 1 e 2</b>						
FABBRICATO RURALE						
Sup. principale						FABBRICATO INACCESSIBILE
<b>TOTALE a CORPO</b>			0,00			0,00
<b>VALORE MERCATO TOT. ARR.TO</b>						
<b>U-6 C.T.: fg 9 m.n. 248</b>						
TERRENO						
Consistenza	mq	175,00	175,00	1,00	175,00	175,00
<b>TOTALE</b>			0,00			175,00
<b>VALORE MERCATO TOT. ARR.TO (compreso lotto precedente)</b>						

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 - fabbricato rurale (C.T.:Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2) - si presenta in stato precario e di abbandono, visto quanto emerso in sede di sopralluogo del 30.05.2017 – **IMMOBILE INACCESSIBILE**. Si

ravvisa, comunque, la necessità di intervento di ristrutturazione generale e, nell'immediato, di messa in sicurezza per pericolo di crollo.

#### **1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Si rilascia la rispettiva dichiarazione di liberatoria (cfr. Allegato 28).



## 2 Quesito 2: STORIA CATASTALE

### 2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

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

- 1) **mappale n. 249 sub 1**: porz di fr, are 00.00.
  - 2) **mappale n. 249 sub 2**: porz di fr, are 00.00.
- Oltre:
- 3) **mappale n. 248**: seminativo, classe 2, are 01.75, deduz B26, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,77.
- il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi).

### 2.2 VARIAZIONI STORICHE

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

- 1) **mappale n. 249 sub 1**: porz di fr, are 00.00.  
Im. mec. - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/12/1974. Annotazioni: con diritto alla corte num 252 del foglio 9.
  - 2) **mappale n. 249 sub 2**: porz di fr, are 00.00.  
Im. mec. - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/12/1974.
- Oltre:
- 3) **mappale n. 248**: seminativo, classe 2, are 01.75, deduz B26, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,77.  
Im. mec. - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/12/1974.
- Il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi).

### 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 – 29-A).

### 2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta:

- conforme  
 - non conforme

Si ravvisa, la necessità di inserire al Catasto Fabbricati (C.F.) i fabbricati rurali (F.R.) ora censiti al Catasto Terreni (C.T.), come disposto dalla vigente normativa. Risulta, pertanto, da predisporre denuncia di

variazione docfa con importo indicativo presunto per dette incombenze pari a circa € 1.500,00.

**2.4** Costi regolarizzazione catastale = € **1.500,00**

## **2.5 CONFINI**

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

**mappale n. 248**

*a nord:* m.n. 246;

*ad est:* m.n. 249;

*a sud:* m.n. 251;

*ad ovest:* con asse stradale – Via Sega.

\*\*\*

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

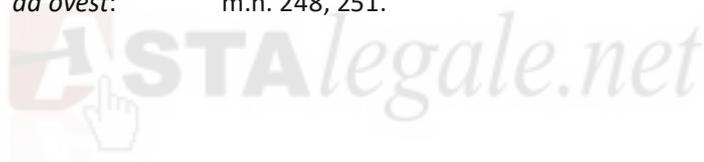
**mappale n. 249**

*a nord:* m.n. 1018, 246;

*ad est:* m.n. 252;

*a sud:* m.n. 252,251;

*ad ovest:* m.n. 248, 251.



### 3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA

#### 3.1 TITOLI URBANISTICI

Relativamente alla legittimità del fabbricato, giusta richiesta di accesso (cfr. Allegato 16) e presa visione documenti del 12.06.2017 presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Dueville, non sono state rinvenute pratiche edilizie in quanto risulta (-rebbe) che l'immobile *de quo* è ante 1967.

Relativamente alla destinazione del terreno (oltre che all'immobile circoscritto 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. 249:** “[...] 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 249, Destinazione: zona “E” agricola con edificio schedato di edilizia sparsa n. 65 [...] 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 249, destinazione: zona “E” agricola con edificio schedato di edilizia sparsa n. 65 [...] VINCOLI E TUTELE: Vincoli e tutele (art. di riferimento delle NORME OPERATIVE DELLA VARIANTE N. 3 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 [...] 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). [...]"*

- **m.n. 248:** “[...] 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 248, 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 248, 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'

Come sopra indicato, risulta (-rebbe) che l'immobile *de quo* è ante 1967; pertanto, il relativo certificato non è disponibile.

### 3.3 ABUSI

**C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 – 2:** Stanti le indagini svolte, risulta (-rebbe) che l'immobile *de quo* è ante 1967, pertanto, non si segnalano aspetti di rilevanza ai fini edilizio - urbanistici rilevanti ai sensi DPR 380/01.

**C.T.: Fg. 9 m.n. 248:** Nulla da osservare.

### 3.4 SANABILITA' E COSTI

Nulla da osservare.



## 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.T. - **foglio 9°**

- 1) **mappale n. 249 sub 1**: porz di fr, are 00.00.
  - 2) **mappale n. 249 sub 2**: porz di fr, are 00.00.
- Oltre:
- 3) **mappale n. 248**: seminativo, classe 2, are 01.75, deduz B26, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,77.
- il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi).

---

4.2.1 VALORE (quota 1/1)	€ 24.000,00
--------------------------	-------------

4.2.2 VALORE ARR.TO (quota 2/3)	€ 16.000,00
---------------------------------	-------------

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama allegato 35).

## 4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il “metodo a corpo”.

## 4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

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

## 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: **2/3**      Diritto: **di proprietà**

### 5.2 LOCAZIONE

Negli immobili oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluogo è risultati: non occupati.

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: *"[...]"*

*è iscritta la famiglia*

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:

n. 18/l/A) e (Atto n. 1185/l/A). 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 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

Il tutto oltre ai diritti sulle parti comuni ai sensi art. 1117 C.C., bcnc.

Inoltre, per completezza si precisa che dagli accertamenti del caso, visura catastale (cfr. Allegato 7) viene indicato quanto segue per quel che concerne il **C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1**: “[...] Annotazioni: con diritto alla corte num 252 del foglio 9 [...]”.

### 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.

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

*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 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 immobiliare in oggetto, sono pervenuta in proprietà per la quota di 2/3 a

- della **successione** in morte eceduto il  
03.01.1999 con denuncia (Den. 353 vol. 3 dell'Ufficio del Registro di  
Vicenza del 02.07.1999) trascritta il 04.02.2000 ai nn. 2635/1893, **per la  
quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità.**

- della **successione** in morte di deceduta il  
26.01.1999 con denuncia (Den. 423 vol. 3 dell'Ufficio del Registro di  
Vicenza del 23.07.1999) trascritta il 14.02.2000 ai nn. 3376/2422, **per la  
quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità.**

- della **successione testata** in morte di  
con denuncia (Den. 335 vol. 2008 dell'Ufficio del Registro di  
Padova del 27.02.2008) trascritta il 22.08.2008 ai nn. 18256/11645;  
devoluta per testamento olografo pubblicato in data 07.05.2007 a cura  
del Notaio Dainese Paolo registrato a Vicenza in data 22.05.2007 n.  
2715.

Accettazione tacita d'eredità trascritta in data 21.05.2008 ai nn.  
10820/6925.

Diritto trasferito: di proprietà (2/3) dell'odierno  
debitore/esecutato.

### 7.2 REGIME PATRIMONIALE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.4.

### 7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- in parte in forza della  
successione in morte di deceduta il  
26.01.1999 con denuncia (Den. 423 vol. 3 dell'Ufficio del Registro  
di Vicenza del 23.07.1999) trascritta il 14.02.2000 ai nn.  
3376/2422, **per la quale non risulta trascritta l'accettazione di  
eredità.**

in forza di successione in morte di deceduto il  
03.01.1999 con denuncia (Den. 353 vol. 3 dell'Ufficio del Registro  
di Vicenza del 02.07.1999) trascritta il 04.02.2000 ai nn.

2635/1893, **per la quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità.**

in parte in forza dell'atto di vendita rep. nr. 5185 in data 09.04.1945 a firma del Notaio Giovanni Marsala, registrato a Thiene in data 21.04.1945 n. 173 vol. 76. Per completezza, si riporta quanto nella relazione notarile ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Enrico Siracusano: “[...] non è stato possibile segnalare gli estremi di trascrizione in quanto il registro è andato distrutto. [...]”. Successivamente, in parte in forza dell'atto di vendita rep. nr. 3232 in data 01.09.1954 a firma del Notaio Cesare Rossi, registrato a Thiene in data 10.09.1954 n. 165 vol. 66, si riporta quanto nella relazione notarile ipocatastale ventennale redatta dal Notaio Enrico Siracusano: “[...] non è stato possibile segnalare gli estremi di trascrizione in quanto il registro è andato distrutto. [...]”. In seguito, in parte in forza dell'atto di vendita rep. nr. \*\*\* in data 13.11.1957 a firma del Notaio Carlo Misomalo, trascritto il 12.12.1957 ai nn. 7749/6637.

#### **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 **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.T.: Fg. 9 – mappale n. 248 ed mappale n. 249 sub 1 – 2 (2/3 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 “Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.” e contro l’esecutato.

Immobili colpiti (fra gli altri): Dueville – C.T.: Fg. 9 – mappale n. 248 ed mappale n. 249 sub 1 – 2 (2/3 di proprietà).

Oltre a:

- Atto per causa di morte – **certificato di denuncia di successione**, in data 02.07.1999 a firma del Ufficio del Registro di Vicenza al n. 353/3 di repertorio, trascritta il 04.02.2000 ai n. 2635/1893.  
Immobili colpiti (fra gli altri): Dueville – C.T.: Fg. 9 – mappale n. 248 ed mappale n. 249 sub 1 – 2 (1500/9000 di proprietà).
- Atto per causa di morte – **certificato di denuncia di successione**, in data 23.07.1999 a firma del Ufficio del Registro di Vicenza al n. 423/3 di repertorio, trascritta il 14.02.2000 ai n. 3376/2422.  
Immobili colpiti (fra gli altri): Dueville – C.T.: Fg. 9 – mappale n. 248 ed mappale n. 249 sub 1 – 2 (500/3000 di proprietà).
- Atto per causa di morte – **accettazione tacita di eredità**, in data 30.04.2008 a firma del Notaio Paolo Dianese al n. 110441 di repertorio, trascritta il 21.05.2008 ai n. 10820/6925.  
Immobili colpiti (fra gli altri): Dueville – C.T.: Fg. 9 – mappale n. 248 ed mappale n. 249 sub 1 – 2 (1/3 di proprietà).
- Atto per causa di morte – **certificato di denuncia di successione**, in data 27.02.2008 a firma del Ufficio del Registro di Padova al n. 335/2008/8 di repertorio, trascritta il 22.08.2008 ai n. 18256/11645.  
Immobili colpiti (fra gli altri): Dueville – C.T.: Fg. 9 – mappale n. 248 ed mappale n. 249 sub 1 – 2 (1/3 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, Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015 (C. R. V. S.P.A./Z. G. B.)

possibilità di realizzare “bussola” d’ingresso o porte di accesso, ecc...) in quanto non consentirebbe di garantire l’attuale uso e una perdita di valore degli immobili.

## 7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

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

1) **mappale n. 249 sub 1**: porz di fr, are 00.00.

2) **mappale n. 249 sub 2**: porz di fr, are 00.00.

Oltre:

3) **mappale n. 248**: seminativo, classe 2, are 01.75, deduz B26, reddito dominicale € 1,32, reddito agrario € 0,77.

Il tutto oltre agli eventuali diritti (cfr. punti 5 - 6 successivi).

\*\*\*



## Riepilogo:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata),	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>U-5</b> C.T.: <b>Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2</b> mq. <b>FABBRICATO INACCESSIBILE</b></li> <li>▪ <b>U-6</b> C.T.: <b>Fg. 9 m.n. 248</b> mq. 175,00</li> </ul>	
Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.000,00
Data della valutazione	Settembre 2017
Spese di regolarizzazione delle difformità	
2.4 Sanabilità catastale	€ 1.500,00
3.4 Sanabilità edilizia/urbanistica	€ 00,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 22.500,00
Valore di mercato riferito alla quota di spettanza 2/3	€ 15.000,00
Riduzione del valore del 5% in quanto trattasi di vendita di <b>quota 2/3</b> , di conseguenza limitata appetibilità (valore totale aggiornato con decurtazione), per i soli seguenti beni: <b>U-5</b> C.T.: <b>Fg. 9 m.n. 249 sub 1 - 2</b> - <b>U-6</b> C.T.: <b>Fg. 9 m.n. 248</b>	€ 750,00
- 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):	€ 2.137,50
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
- <b>Valore di vendita giudiziaria (arr.to)</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.000,00</b>

## 8 Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'

---

### 8.1 GIUDIZIO

Non divisibile (come richiamato al precedente punto 7.6).

Vedi **nota bene** di cui al successivo punto 9.1

### 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 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 7.1 “**Titolo di acquisto del debitore**”.
- si richiama quanto indicato nel precedente punto 7.3 “**Elenco precedenti proprietari nel ventennio**”.

**Nota Bene:** Si precisa che – per ragioni procedurali – la valutazione economica di cui al presente rapporto di stima (formata secondo il metodo indicato MCA al precedente punto 4) è stata articolata tenuto conto – in particolare – che trattasi di quota con la conseguente riduzione del valore (la vendita di una quota – rispetto all’intero – limita inequivocabilmente l’appetibilità del bene e, conseguentemente, ne riduce la valutazione dello stesso, come peraltro operato nel rispettivo punto 7.7).

Ora, tenuto conto che il compendio immobiliare pignorato è formato da più immobili e/o lotti quasi tutti in comproprietà (lotto 1/b – 2 – 3 – 4 – 5 – 6, peraltro tutti terreni), sul punto, lo scrivente esperto ritiene doveroso segnalare l’“opportunità” di **procedere con un giudizio divisionale** (non percorribile in questa fase) **formando dei “lotti” che** – in ragione delle rispettive quote di spettanza, con eventuali conguagli – **si possano porre in vendita per l’intera quota di proprietà (1/1) per la parte esecutata** (assegnando il restante compendio immobiliare al comproprietario, che diverrebbe qui anche dividente), che renderebbe decisamente **più appetibile la futura vendita all’asta e senza operare le riduzioni (cfr. punto 7.7 citato)**. In tal senso lo scrivente si è permesso di predisporre prospetto sintetico su una proposta/progetto divisionale (il tutto come in allagato al documento di trasmissione del presente lotto) **Lo scrivente rimane a disposizione in tal senso: formazione del progetto divisionale ed aggiornamento dei valori di cui al presente rapporto di stima, oltre che quelli relativi agli altri lotti).**

## 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. 34 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:

- **U-5** C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 – 2: **Fabbricato inaccessibile.**

- **U-6** C.T.: Fg. 9 m.n. 248: **sufficiente.**

⇒ VENDIBILITÀ: **appena sufficiente.**

⇒ BENE:

- **U-5** C.T.: Fg. 9 m.n. 249 sub 1 – 2: **fabbricato rurale;**

- **U-6** C.T.: Fg. 9 m.n. 248: **terreno.**

⇒ OCCUPAZIONE: **non occupato.**

⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in € **12.000,00** (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)