

Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

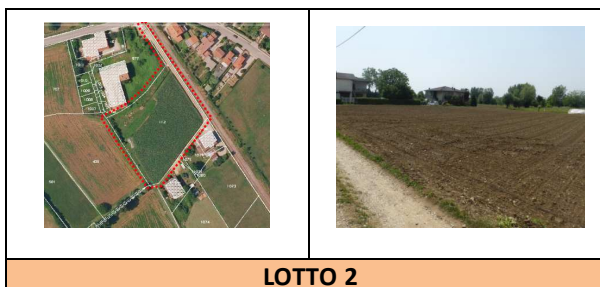
procedura promossa da:

**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 2**

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.	7
VERIFICA PRELIMINARE	7
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE	8
1.1 DIRITTO	8
1.2 BENE	8
1.3 UBICAZIONE	8
1.4 DESCRIZIONE	9
1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	10
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	10
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	11
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	11
2.2 VARIAZIONI STORICHE	11
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	11
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	11
2.5 CONFINI	11
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	12
3.1 TITOLI URBANISTICI	12
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	13
3.3 ABUSI	13
3.4 SANABILITA' E COSTI	13
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	14
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	14
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	16
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	16
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	16
4.5 FORME DI PUBBLICITA'	16
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	17
5.1 DEBITORE	17
5.2 LOCAZIONE	17
5.3 COMODATO	17
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	17
5.5 AFFITTO AZIENDA	18
5.6 ALTRO	18
5.7 SINE TITULO	18
5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)	18
6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI	19
6.1 PERTINENZE	19
6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	19
6.3 SERVITU'	19
6.4 CONVENZIONI EDILIZIE	19
6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI	19
6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	19
6.7 PRELAZIONE AGRARIA	19
6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI	19
6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	19
6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.)	19
7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	20

7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	20
7.2	REGIME PATRIMONIALE	20
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	20
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	20
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE	21
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	21
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	22
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	23
8.1	GIUDIZIO	23
8.2	SEPARAZIONE QUOTA	23
8.3	DIVISIONE TOTALE	23
8.4	VALORE QUOTA	23
9	Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI	24
9.1	NOTE	24
9.2	CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	24
	ALLEGATI	26
	ELENCO ALLEGATI	26

* * * * *



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 **rilievi eseguiti**, il sottoscritto perito stimatore presenta il proprio



RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Scheda sintetica e indice

Diritto (cfr pag. 8): 1/2 di piena proprietà.

Bene (cfr pag. 8): Terreno.

Ubicazione (cfr pag. 8): Comune di Dueville con accesso da Via Monte Pasubio.

Stato (cfr pag. 9): Normale.

Lotti (cfr pag. 21): No.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 11): Comune di Dueville (VI) (cod. cat. D379) - C.T. - foglio 6°

1) mappale n. 112: semin arbor, classe 2, are 52.65, reddito dominicale € 40,79, reddito agrario € 23,11.

Oltre:

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

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): No, fermo quanto già indicato nel rapporto di stima e nella check list.

Irregolarità/abusi (cfr pag. 13): Non sono state riscontrate delle difformità/incongruenze.

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 22): € 40.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 16): Sufficiente.

Motivo (cfr pag. 16): Localizzazione ed accessibilità buona, tipologia di cultura trattata, comproprietario.

Pubblicità (cfr pag. 16): Siti/editoria specializzata nel settore di vendite all'asta.

Occupazione (cfr pag. 17): Occupato da terzi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): Sine titolo.

Oneri (cfr pag. 19): Nulla da osservare.

Varie (cfr pag. 24): Vedi nota bene di cui al punto 9.1.

APE (cfr pag. 10): Nulla da osservare.

Allegati (cfr pag. 26)

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 il documento di verifica della completezza della documentazione (cfr. Allegato 7), evidenziando/riscontrando 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 [...]".

◇ ◇ ◇



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: **1/2** Diritto: **di proprietà**

Oltre a:

•

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

1.2 BENE

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.T. - **foglio 6°**

1) **mappale n. 112**: semin arbor, classe 2, are 52.65, reddito dominicale € 40,79, reddito agrario € 23,11.

Oltre:

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

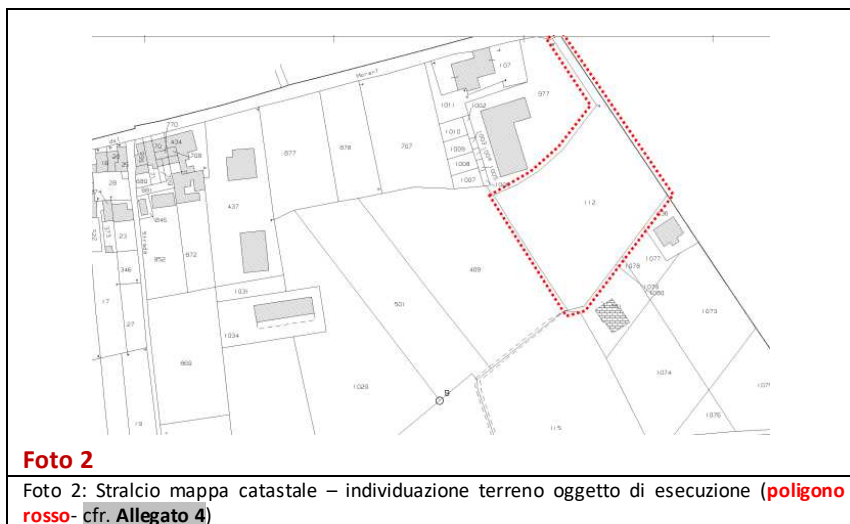
1.3 UBICAZIONE

Il terreno in oggetto di esecuzione è localizzato nel Comune di Dueville, con accesso da Via Monte Pasubio.



Foto 1

Foto 1: Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale – individuazione fabbricato immobiliare (**poligono rosso** - cfr. **Allegato 14**)



Il terreno è adibito ad uso agricolo.

La zona di ubicazione del terreno è agricola; dista circa 1,7 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).

L'immobile, oggetto di causa, è un terreno catastalmente censito a seminativo arboreo, per una superficie totale ragguagliata di circa 5265,00 mq.

1.4 DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto (catastralmente censito come seminativo arboreo) è ubicato in una zona prevalentemente agricola e al momento del sopralluogo erano coltivato a seminativo.

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL TERRENO



Segue “Prospetto superficie raggugiata” (cfr. Allegato 12)

Prospetto Superficie ragguagliata							
	u.m.	SUPERFICIE LORDA		coeff.	SUPERFICIE RAGG.TA		
		dimensione	totale		dimensione	totale	
LOTTO 2 - Via Monte Pasubio, Dueville (VI)							
TERRENO							
fg 6 m.n. 112							
Consistenza	mq	5265,00	5265,00	5265,00 1,00	5265,00	5265,00	
TOTALE (ragguagliato: m.n. 112)		5265,00				5265,00	
TOTALE (ragguagliato)		5265,00				5265,00	

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 14).

1.5 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Nulla da osservare.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Nulla da osservare.

2 Quesito 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.T. - **foglio 6°**

- 1) **mappale n. 112**: semin arbor, classe 2, are 52.65, reddito dominicale € 40,79, reddito agrario € 23,11.

Oltre:

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 6°**

- 1) **mappale n. 112**: semin arbor, classe 2, are 52.65, reddito dominicale € 40,79, reddito agrario € 23,11.

Im. mec. - Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Oltre:

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 7).

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta:

☒ - conforme

☐ - non conforme

2.5 CONFINI

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

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.T. - **foglio 6°**

mappale n. 112

a nord: m.n. 977;

ad est: ***;

a sud: m.n. 636, 1077, 1078, 731;

ad ovest: m.n. 409.

3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA

3.1 TITOLI URBANISTICI

Relativamente alla destinazione del terreno, giusta richiesta del C.D.U. (cfr. Allegato 5) 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 6): *"[...] 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 6, Mappale 112, Destinazione parte zona "E" agricola, parte zona contrada rurale (Via Pasubio – puntualmente disciplinata) e parte zona "F6" ferrovia in fascia di rispetto ferroviario. [...] VINCOLI E TUTELE: Vincoli e tutele (art. di riferimento delle NORME OPERATIVE DELLA VARIANTE N. 2 AL P.I.): area interessata da un percorso di pista ciclabile di piano; parzialmente in fascia di rispetto ferroviario (art. 57); area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 per la presenza di un corso d'acqua ad una distanza inferiore a m. 150 (art. 63); la risorgiva, indicata come invariante ambientale, risulta estinta dal censimento del 2015 (art. 76); in area di rinaturalizzazione e di connessione naturalistica – "buffer zone" (art. 85); area che rientra nell'invariante di natura paesaggistica denominata "zone delle risorgive" di cui all'art. 36 del PAT. [...] 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 6, Mappale 112, destinazione: parte zona "E" agricola, parte zona contrada rurale (Via Pasubio – puntualmente disciplinata) e parziale zona "F6" ferrovia in fascia di rispetto ferroviario. [...] VINCOLI E TUTELE: Vincoli e tutele (art. di riferimento delle NORME OPERATIVE DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.): area interessata da un percorso di pista ciclabile di piano; parzialmente in fascia di rispetto ferroviario (art. 57); area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 per la presenza di un corso d'acqua ad una distanza inferiore a m. 150 (art. 63); la risorgiva, indicata come invariante ambientale, risulta estinta dal censimento del 2015 (art. 76); in area di rinaturalizzazione e di connessione naturalistica – "buffer zone" (art. 85); area che rientra nell'invariante di natura paesaggistica denominata "zone delle risorgive" di cui all'art. 36 del PAT. [...] In particolare, secondo il P.A.T. del Comune di Dueville, l'area oggetto del presente certificato è così definita: Carta della trasformabilità: ambito di edificazione diffusa; restoration area:*

area di rinaturalizzazione; pista ciclabile di progetto da PAT. Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale: fascia di rispetto ferroviario (parzialmente); vincolo paesaggistico corsi d'acqua. Carta delle invarianti: zona delle risorgive; risorgiva. Carta delle Fragilità: fascia di rispetto fluviale; area per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e fauna, compatibilità geologica: area idonea a condizione (penalità geotecnica, deflusso difficoltoso o ristagno idrico). [...]"

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Nulla da osservare.

3.3 ABUSI

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:

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015

“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 6°**

- 1) **mappale n. 112**: semin arbor, classe 2, are 52.65, reddito dominicale € 40,79, reddito agrario € 23,11.

Oltre:

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

4.2.1 **VALORE (quota 1/1)** € 103.286,56

4.2.2 **VALORE ARR.TO (quota 1/2)** € 51.700,00

Per una migliore ed esaustiva comprensione/dettagli si richiama allegato 13).

4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

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

Comparabile A. fg 6 - mn. 964 – Atto di Compravendita
30.11.2016 rep. n. 2379 Notaio Giorgia Visotti;

Comparabile B. fg 9 - mn. 362 – Atto di Compravendita
21.07.2015 rep. n. 44140 Notaio Massimo Stefani;

Comparabile C. fg 9 - mn. 268 – Atto di compravendita
23.03.2016 rep. n. 65966 Notaio Paolo Brando.

4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in una fascia di vendibilità sufficiente: localizzazione ed accessibilità buona, tipologia di cultura trattata, 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: **1/2** Diritto: **di proprietà**

5.2 LOCAZIONE

Nell'immobile oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi è risultato: coltivato da terzi.

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 11).

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 10):

- Certificato Cumulativo: "[...]"

Atto N. 18 p. I. s. A. –

in questo Comune con abitazione in _____ è iscritta la famiglia
di _____ composta come segue:

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 10):

- 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: (Atto n. 18/I/A) (Atto n. 1185/I/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 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

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

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Non risultano diritti reali minori.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti 6.1 ed 5.6.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Non vi sono convenzioni edilizie.

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Si richiama quanto indicato al precedente punto 3.1.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non ci sono contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Non vi è prelazione agraria.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

Si richiama quanto indicato nei precedenti punti 3.1, 5.6 ed 6.1 e 6.3. Si rileva, inoltre l'eventuale titolarità sui titoli (PAC) derivanti dalla coltivazione a seminativo del fondo le cui ricerche non hanno prodotto risultato in tal senso.

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Nulla da osservare.

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

Nulla da osservare.

7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

L'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta in proprietà per la quota di 1/2 a in forza della **successione testamentaria** in morte di deceduto il 18.03.2007 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: proprietà (1/2) 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 forza dell'atto di vendita rep. nr. 29805 in data 11.02.1981 a firma del Notaio Bertuzzo Bruno, trascritto il 12.03.1981 ai nn. 3154/2560.

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **ISCRITTE**, a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione del 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 n. 1129/189, a favore di contro l'esecutato, derivante da decreto ingiuntivo. Immobili colpiti (fra gli altri): Dueville – C.T.: fg. 6 – mappale n. 112 (1/2 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.T.: fg. 6 – mappale n. 112 (1/2 di proprietà).

Oltre a:

- 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. 6 – mappale n. 112 (1/2 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. 6 – mappale n. 112 (1/2 di proprietà).

(cfr. Allegato 1).

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

- ipoteca **in rinnovazione**, stipulata il 29.12.1982 a firma del Notaio Bruno Bertuzzo al n. 33668 di repertorio, iscritta il 30.12.2002 ai n. 31085/6532.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 59 del 1983. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2825 del 25/08/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE).

(cfr. Allegato 1).

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 l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superficie del terreno, accessibilità,

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. [43/2015](#)

in quanto non consentirebbe di garantire l'attuale uso del terreno ed una perdita di valore dell'immobile.

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Dueville (VI)** (cod. cat. D379) - C.T. - **foglio 6°**

- 1) **mappale n. 112**: semin arbor, classe 2, are 52.65, reddito dominicale € 40,79, reddito agrario € 23,11.

Oltre:

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

Riepilogo:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata),	mq.	5265,00
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	103.286,56
- Data della valutazione		Settembre 2017
- Spese di regolarizzazione delle difformità		
2.4 Sanabilità catastale	€	0,00
3.4 Sanabilità edilizia/urbanistica	€	0,00
- 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:	€	103.286,56
Valore di mercato riferito alla quota di spettanza 1/2	€	51.700,00
Riduzione del valore del 10 % in quanto trattasi di vendita di quota 1/2, di conseguenza limita appetibilità (valore totale aggiornato con decurtazione)	€	46.530,00
- 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):	€	6.979,50
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€	0.000,00
- 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:	€	40.000,00

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

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. 26 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: **sufficiente**
- ⇒ BENE: **terreno**

Stima: Geom. Simone Bernardi | ES. 43/2015

- ⇒ OCCUPAZIONE: **cultivato da terzi (Sine titolo)**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in **€ 40.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

Rosà

L'esperto stimatore

(geom. Simone Bernardi)

