

Es. Imm. n. **43/2015**
Dott. Giulio BORELLA
Udienza **26.09.2017** - h. **11.00**

ORIGINALE

LOTTO 4

Tribunale di VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

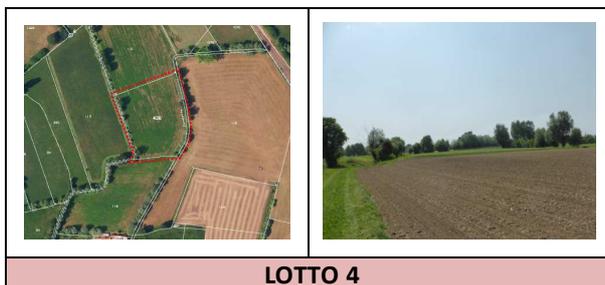
REGISTRO GENERALE ESECUZIONE



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.	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	9
1.4 DESCRIZIONE	10
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	13
3.1 TITOLI URBANISTICI	13
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	14
3.3 ABUSI.....	14
3.4 SANABILITA' E COSTI	14
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	15
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	15
4.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	17
4.3 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	17
4.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	17
4.5 FORME DI PUBBLICITA'	17
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	18
5.1 DEBITORE	18
5.2 LOCAZIONE	18
5.3 COMODATO	18
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	18
5.5 AFFITTO AZIENDA.....	19
5.6 ALTRO	19
5.7 SINE TITULO	19
5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	19
6 Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....	20
6.1 PERTINENZE	20
6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	20
6.3 SERVITU'	20
6.4 CONVENZIONI EDILIZIE	20
6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	20
6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	20
6.7 PRELAZIONE AGRARIA	20
6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI	20
6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	20
6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	20
7 Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI	21

7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE.....	21
7.2	REGIME PATRIMONIALE	21
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	21
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	22
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE	23
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	23
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	23
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	25
8.1	GIUDIZIO	25
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	25
8.3	DIVISIONE TOTALE.....	25
8.4	VALORE QUOTA.....	25
9	Quesito 9: OSSERVAZIONI FINALI E CONCLUSIONI.....	26
9.1	NOTE.....	26
9.2	CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA.....	27
	ALLEGATI.....	28
	ELENCO ALLEGATI	28

* * * * *



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**

Scheda sintetica e indice

Diritto (cfr pag. 8): 2/3 di proprietà. Inoltre, si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.1.

Bene (cfr pag. 8): Terreno.

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

Stato (cfr pag. 10): Normale.

Lotti (cfr pag. 23): No.

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

- 1) **mappale n. 436:** frutteto, classe U, are 47.79, reddito dominicale € 35,79, reddito agrario € 25,92.

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. 14): Non sono state riscontrate delle difformità/incongruenze.

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 24): € 27.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 17): Sufficiente.

Motivo (cfr pag. 17): Localizzazione, comproprietario.

Pubblicità (cfr pag. 17): Siti/editoria specializzata nel settore di vendite all'asta.

Occupazione (cfr pag. 18): Occupato da terzi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 18): Sine titolo.

Oneri (cfr pag. 20): Nulla da osservare.

Varie (cfr pag. 26): Si evidenzia quanto segue: si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.1 "Diritto"; 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"; vedi **nota bene** di cui al punto 9.1.

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

Allegati (cfr pag. 28)

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”.

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

Il bene immobile di cui al presente punto, risulta così identificati:

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

Quota: **2/3** Diritto: **di nuda proprietà**

Oltre a:

•

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

•

Quota: **1/1** Diritto: **di usufrutto**

NOTA 01: Dagli accertamenti del caso, e giusta richiesta presso il Comune di Vicenza in data 14.04.2017 è emerso che: “[...] L’Ufficiale di stato civile in conformità alle risultanze degli Atti di Morte di questo comune, dell’anno 2012, parte 2, serie B, numero 727 CERTIFICA CHE , atto N. 109-1- /1919 è morta a il giorno ventisei del mese di maggio dell’anno duemiladodici [...]” (cfr. Allegato 10). Essendo intervenuta la morte dell’usufruttaria (– come da certificato di morte – cfr. Allegato 10) si estingue il diritto di usufrutto e, pertanto, in capo all’esecutato – di fatto – **risulta la proprietà per la quota di 2/3.**

Per completezza nella risposta è necessario effettuare una voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto.

1.2 BENE

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

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

- 1) **mappale n. 436:** frutteto, classe U, are 47.79, reddito dominicale € 35,79, reddito agrario € 25,92.

Oltre:

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

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

Pag. 8 di 28

1.3 UBICAZIONE

Il terreno in oggetto di esecuzione è localizzato nel Comune di Dueville.



Foto 1

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



Foto 2

Foto 2: Stralcio mappa catastale – individuazione terreno oggetto di esecuzione (**freccia rossa** - cfr. Allegato 4)

Il terreno è adibito ad uso agricolo.

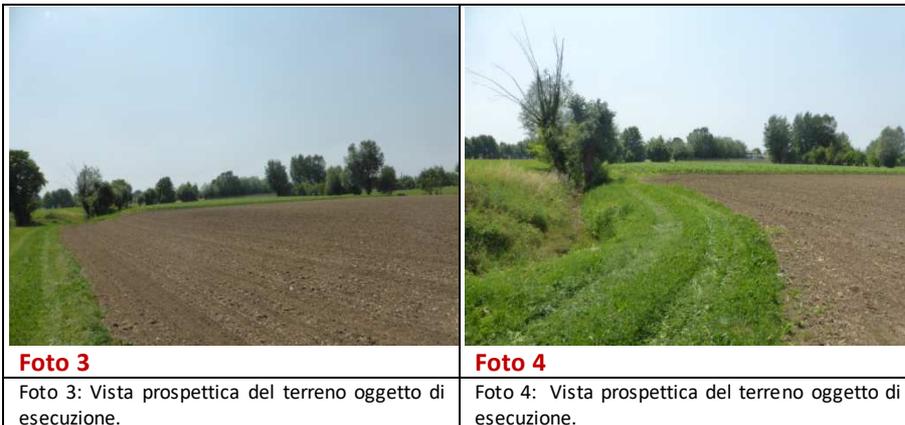
La zona di ubicazione del terreno è agricola; dista circa 1,5 Kilometri dal centro cittadino. In esso sono presenti i servizi di una cittadina di circa 13.900 abitanti. Vi è presente un sistema di trasporto pubblico locale su gomma, oltre al trasporto su ferro (Stazione ferroviaria di Dueville).

L'immobile, oggetto di causa, è un terreno catastalmente censito a frutteto, per una superficie totale ragguagliata di circa 4779,00 mq.

1.4 DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto (catastalmente censito come frutteto) è ubicato in una zona prevalentemente agricola e al momento del sopralluogo era coltivato a seminativo.

RILIEVO FOTOGRAFICO DEL TERRENO



Segue "Prospetto superficie ragguagliata" (cfr. Allegato 12)

Prospetto Superficie ragguagliata

	SUPERFICIE LORDA			SUPERFICIE RAGG.TA		
	u.m.	dimensione	totale	coeff.	dimensione	totale
LOTTO 4 - Dueville (VI)						
TERRENO						
fg	m.n.	436				
Consistenza	mq	4779,00	4779,00	4779,00	1,00	4779,00
TOTALE (ragguagliato: m.n. 436)			4779,00			4779,00
TOTALE (ragguagliato)			4779,00			4779,00

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. 436**: frutteto, classe U, are 47.79, reddito dominicale € 35,79, reddito agrario € 25,92.

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. 436**: frutteto, classe U, are 47.79, reddito dominicale € 35,79, reddito agrario € 25,92.

12.12.2007 – Dati derivanti da: Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. VI0487386 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 65641.1/2007). Annotazioni: variazione colturale ex dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

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. 436

a nord: m.n. 115;

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

ad est: ***;
a sud: m.n. 118;
ad ovest: m.n. 113.



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 436, Destinazione parte zona "E" agricola [...] VINCOLI E TUTELE: Vincoli e tutele (art. di riferimento delle NORME OPERATIVE DELLA VARIANTE N. 2 AL P.I.): 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); area parzialmente in fascia di rispetto idraulico (art. 75); parzialmente in fascia di protezione secondaria di una risorgiva rilevata/perenne e di una risorgiva asciutta/periodica (art. 76); in area di rinaturalizzazione e di connessione naturalistica – "buffer zone" (art. 85); in 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 436, destinazione: zona "E" agricola [...] VINCOLI E TUTELE: Vincoli e tutele (art. di riferimento delle NORME OPERATIVE DELLA VARIANTE N. 3 AL P.I.): 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); area parzialmente in fascia di rispetto idraulico (art. 75); parzialmente in fascia di protezione secondaria di una risorgiva rilevata/perenne e di una risorgiva asciutta/periodica (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: restoration area: area di rinaturalizzazione. Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale: vincolo paesaggistico corsi d'acqua. Carta delle invarianti: zona delle risorgive. 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:

“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. 436**: frutteto, classe U, are 47.79, reddito dominicale € 35,79, reddito agrario € 25,92.

Oltre:

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

4.2.1 **VALORE (quota 1/1)** € **53.572,81**

4.2.2 **VALORE ARR.TO (quota 2/3)** € **35.800,00**

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, 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.

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

nato il _____ nata il _____
nata il _____
_____ [..].

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) e _____ (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

Si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.1.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1 ed 5.6.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Non vi sono convenzioni edilizie.

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non ci sono vincoli storico-artistici.

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, 6.1 ed 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 PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

L'unità immobiliare in oggetto, è pervenuta in (nuda) proprietà per la quota di 2/3 a _____ in forza:

- della successione testamentaria in morte di _____ deceduto il 28.09.1979 con denuncia (Den. 72 col. 805 dell'Ufficio del Registro di Vicenza del 27.03.1980) trascritta il 09.03.1981 ai nn. 2937/2360; devoluta per testamento olografo in data 07.11.1979 a cura del Notaio Novello Giuseppe registrato a Vicenza in data 16.11.1979 n. 5478 e trascritto in data 04.12.1979 ai nn. 11933/9520; **per la quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità.**

- 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: di nuda proprietà (2/3) dell'odierno debitore/esecutato, inoltre si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.1.

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.4.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- _____ : della successione testamentaria in morte di _____ deceduto il 28.09.1979 con denuncia (Den. 72 col. 805 dell'Ufficio del Registro di Vicenza del 27.03.1980) trascritta il 09.03.1981 ai nn. 2937/2360; devoluta per testamento olografo in data 07.11.1979 a cura del Notaio Novello Giuseppe registrato a Vicenza in data 16.11.1979 n. 5478 e trascritto in data 04.12.1979 ai nn. 11933/9520; **per la quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità.**

- _____ : della successione testamentaria in morte di _____ deceduta

il 02.07.1968 con denuncia (Den. 38 vol. 675 dell'Ufficio del Registro di Vicenza del 02.11.1968) trascritta il 25.02.1969 ai nn. 2035/1555; **per la quale non risulta trascritta l'accettazione di eredità**. Inoltre, da successivo atto di divisione rep. n. *** in data 02.07.1969 a firma del Notaio Misomalo Carlo, trascritto il 02.08.1969 ai nr. 7397/5760.

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 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. 436 (2/3 di nuda 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. 436 (2/3 di nuda 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. 436 (1/3 di nuda 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. 436 (1/3 di nuda 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 l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superficie del terreno, accessibilità, 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. 436**: frutteto, classe U, are 47.79, reddito dominicale € 35,79, reddito agrario € 25,92.

Oltre:

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

Riepilogo:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali (superficie ragguagliata),	mq.	4779,00
- Valore di Mercato (secondo il MCA e Sistema di Stima) dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	53.572,81
- 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:	€	53.572,81
Valore di mercato riferito alla quota di spettanza 2/3	€	35.800,00
Riduzione del valore del 10 % in quanto trattasi di vendita di quota 2/3, di conseguenza limita appetibilità (valore totale aggiornato con decurtazione)	€	32.220,00
- 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):	€	4.833,00
- 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:	€	27.000,00

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

Si evidenzia quanto segue:

- si richiama quanto indicato nella [NOTA 01](#) nel punto 1.1 "Diritto".
- 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. 28 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**
- ⇒ OCCUPAZIONE: **coltivato da terzi (Sine titolo)**
- ⇒ PREZZO a base d'asta è calcolato in € **27.000,00** (Valore vendita giudiziaria).

Rosà

L'esperto stimatore

(geom. Simone Bernardi)



ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

ATTI:

1. Elenco delle formalità aggiornato

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

2. Visura catastale
3. Visura catastale
4. Estratto di mappa

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

5. Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica
6. Certificato Destinazione Urbanistica

ALTRI DOCUMENTI:

7. Documento correttezza dati
8. Schema descrizione immobile
9. Scheda sintetica e indice
10. Richiesta certificati
11. Richiesta/riscontro occupazione immobile
12. Tabella superficie ragguagliata
13. Tabella: stima del valore di mercato con il "metodo market comparison approach"

RILIEVO:

14. Inquadramento cartografico/documentazione fotografica

15. Progetto divisionale (LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 – LOTTO 4 – LOTTO 5 –
LOTTO 6)