



TRIBUNALE DI VICENZA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 373/2018 RGE

G.E.: Dott. PRENDINI LUCA

ESPERTO: geom. SIMONETTO PAOLO

CUSTODE GIUDIZIARIO: I.V.G. VICENZA

Procedura promossa da

(CREDITORE PROCEDENTE)



contro

(DEBITORE)

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 1

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

Vicenza, **22.02.2021**

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare: n. 373/2018 R.G. – LOTTO N. 1

Giudice: dott. Prendini Luca

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.03.2021

Esperto stimatore: geom. Simonetto Paolo

Diritto pignorato (cfr pag. 18): Quota di 1/1 in piena proprietà m.n. 434 sub 7 e quota di ¼ in piena proprietà mm.nn. 1163 e 1167.

Ubicazione (cfr pag. 21): Dueville, via Monte Pasubio 67

Tipologia bene (cfr pag. 21): porzione di fabbricato ai piani terra, primo e secondo “in corso di costruzione” comprensiva della quota parte di due aree urbane che fungono da strada di accesso

Stato (cfr pag. 22): Appena sufficiente (piano terra e secondo) e sufficiente (piano primo)

Metri quadri (cfr pag. 23): 363,13 commerciali

Dati Catastali attuali (cfr pag. 30): Comune di Dueville, Catasto dei Fabbricati, foglio 6:

- P.Ila 434 sub 7, categoria in corso di costruzione, via Monte Pasubio 67, piano T-1-2;
- P.Ila 1163, area urbana, consistenza 186 mq, via Monte Pasubio 65, piano T;
- P.Ila 1167, area urbana, consistenza 96 mq, via Monte Pasubio 67, piano T.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 35): vi è la presenza di abusi sanabili.

Occupazione (cfr pag. 40): non occupato e in disponibilità del debitore

Titolo di occupazione (cfr pag.40): --

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 42): 2019 (euro 122.500,00), 2018 (euro 125.000,00), 2018 (euro 95.000,00)

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 43): euro 160.000,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 45): euro 132.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 46): 271,85 euro/mq

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 46): buona

Valore mutuo (cfr pag. 4/all. 13): € 440.000,00 capitale

Valore decreto ingiuntivo (cfr pag. 4/all. 13): € 259.813,43 capitale

Possibili interessati (cfr pag.--): proprietà confinanti, famiglie di 5-6 persone.

Iniziativa di vendita (cfr pag.--): avviso esposto sulla facciata esterna dell'immobile verso la strada comunale, riviste, siti e operatori specializzati nel settore immobiliare

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

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



INDICE

QUESITI		5
PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI		15
QUESITO 1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	18
QUESITO 2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	21
QUESITO 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	30
QUESITO 4	PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	34
QUESITO 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	34
QUESITO 6	REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	35
QUESITO 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	40
QUESITO 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	40
QUESITO 9	VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	41
QUESITO 10	ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	41
QUESITO 11	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	41
QUESITO 12	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	42
QUESITO 13	VALUTAZIONE DELLA QUOTA	46
QUESITO 14	ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	46

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



ALLEGATI (presenti solo nel Portale Civile Telematico):

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Cartografia stradale;
4. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
5. Documentazione fotografica;
6. APE - Attestato prestazione energetica;
7. Certificati catastali e storici;
8. Elaborato planimetrico;
9. Atto di provenienza dei beni;
10. Titoli edilizi legittimanti gli immobili;
11. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. Elenco note debitori e formalità pregiudizievoli;
14. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
15. Certificati ufficio anagrafe;
16. Notifica relazione di stima al legale del debitore.

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



QUESITI:

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**. In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello effettivamente in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

Qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; proprietà superficaria rispetto alla piena proprietà; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
 - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

Nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve dare esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

L'esperto deve altresì ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto).

Ancora, deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

Deve inoltre indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subaltemi), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità;

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**, secondo lo schema disponibile sul sito del tribunale

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

(cfr. **SCHEMA DESCRIZIONE IMMOBILE da allegare alla ordinanza di vendita**)

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al **primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

A questo riguardo, l'esperto:

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì gli atti d'acquisto precedenti laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato, ma appartenenti allo stesso in regime di comunione legale con il coniuge, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di comproprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonchè prendere visione dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima (se trattasi di documentazione molto voluminosa, quanto meno gli atti o documenti ritenuti più importanti)

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **differmità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **differmità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
 - i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
 - ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
 - iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.
Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;
- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; diritto di abitazione del coniuge ex art. 540 c.c., ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda**, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato, l'esperto determinerà la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni limitrofi alle zone costiere ad. Comune di Ostia), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **oggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Lazio).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima).

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle **differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile**, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (**misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato**) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

L'esperto provvederà, ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o di vendita forzata), ad acquisire da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona dove sono ubicati i beni da stimare, autorizzando fin da ora Astalegale Spa al rilascio di tali informazioni, il tutto in attesa della creazione di apposita banca dati interna del tribunale.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra SIMONETTO PAOLO, domiciliato in Vicenza (VI), Strada di Lobia 14, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2834 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza (VI) al n. 1733, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. PRENDINI LUCA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 373/2018 promossa da _____ contro _____

Dopo aver ricevuto a mezzo posta elettronica certificata in data 18.06.2019 la nomina quale esperto stimatore e aver prestato giuramento telematico di rito il giorno 18.06.2019, veniva a conoscenza del quesito sopra riportato, predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Isola Vicentina, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., in accordo con il custode giudiziario I.V.G. VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 28.10.2019, avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili.

Infine, depositava la Relazione Peritale attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 30.03.2021.

Il sottoscritto, previa autorizzazione da parte del Giudice, ha provveduto a redigere alcune pratiche catastali che hanno variato e/o modificato alcune particelle catastali pignorate generandone delle altre al fine di poter porre in vendita tramite asta pubblica i beni oggetto del pignoramento altrimenti scarsamente vendibili nell'insieme.

Di seguito verranno elencati i beni oggetto di pignoramento, i beni originati a seguito delle variazioni catastali eseguite e la conseguente formazione di lotti di vendita con i beni derivati.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto di pignoramento sono catastalmente censiti come segue.

COMUNE DI DUEVILLE

Catasto dei fabbricati, foglio 6:

- m.n. 434 sub 6, in corso di definizione;
- m.n. 437 sub 3 categoria C/2, classe 1, consistenza 289 mq, superficie catastale totale mq 320, rendita € 328,36, via monte Pasubio, piano T-1;
- m.n. 437 sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 233, totale escluse aree scoperte mq 217, rendita € 1053,57, via monte Pasubio, piano S1-T-1;
- m.n. 437 sub 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale mq 17, rendita € 40,39, via monte Pasubio, piano S1;
- m.n. 437 sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale mq 17, rendita € 40,39, via monte Pasubio, piano S1;
- m.n. 1034 categoria C/2, classe 2, consistenza 282 mq, superficie catastale totale mq 389, rendita € 378,67, via monte Pasubio, piano T.

Catasto dei terreni, foglio 6:

- m.n. 877, seminativo arborato, classe 1, superficie 2.000 mq, R.D.€ 18,08, R.A. € 9,81;

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- m.n. 1029, seminativo arborato, classe 2, superficie 5.111 mq, R.D.€ 39,59, R.A. € 22,44;
- m.n. 1031, seminativo arborato, classe 2, superficie 227 mq, R.D.€ 1,76, R.A. € 1,00;
- m.n. 1033, seminativo arborato, classe 2, superficie 4.673 mq, R.D.€ 36,20, R.A. € 20,51.

COMUNE DI SCHIO, SEZIONE DI TRETTO

Catasto dei fabbricati, foglio 8:

- m.n. 2533 graffato m.n. 2534, categoria D/7, rendita € 1.770,00, Contrà Mazzeghe, piano T;

Catasto dei terreni, foglio 8:

- m.n. 755, bosco ceduo, classe 3, superficie 238 mq, R.D.€ 0,15, R.A. € 0,05;
- m.n. 1124, castagneto da frutto, classe 2, superficie 135 mq, R.D.€ 0,11, R.A. € 0,03;
- m.n. 1124, bosco ceduo, classe 1, superficie 62 mq, R.D.€ 0,08, R.A. € 0,02;
- m.n. 1143, bosco ceduo, classe 1, superficie 560 mq, R.D.€ 0,72, R.A. € 0,17;
- m.n. 1661, prato, classe 3, superficie 360 mq, R.D.€ 0,56, R.A. € 0,56.

BENI ORIGINATI A SEGUITO DELLE VARIAZIONI CATASTALI ESEGUITE

Solamente per i beni siti in Comune Di Dueville, a seguito di tipo frazionamento e mappale prot. n. 2021/6141 del 20.01.2021 e pratica Docfa prot. n. VI0012510 del 04.02.2021, VI0012511 del 04.02.2021, VI0013617 del 08.02.2021, VI0014694 del 10.02.2021, VI0014695 del 10.02.2021, i beni pignorati hanno originato, ex novo o in parte, altri beni per lo più autonomi tra di loro in maniera da poter costituire lotti di vendita indipendenti.

COMUNE DI DUEVILLE

Catasto dei fabbricati, foglio 6:

- m.n. 434 sub 7 (ex m.n. 434 sub 6), in corso di costruzione;
- m.n. 1163 (ex m.n. 437 sub 1), area urbana, superficie 186 mq;
- m.n. 1167 (parte ex m.n. 434 sub 6), area urbana, superficie 96 mq;
- m.n. 1164 (parte ex m.n. 437 sub 3, parte ex m.n. 1031), area urbana, superficie 178 mq;
- m.n. 1162 (parte ex m.n. 437 sub 3 e parte ex m.n.1031) categoria C/2, classe 1, consistenza 290 mq, superficie catastale totale mq 408, rendita € 329,50, via monte Pasubio 65, piano T-1;
- m.n. 437 sub 4, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 233, totale escluse aree scoperte mq 217, rendita € 1053,57, via monte Pasubio, piano S1-T-1;
- m.n. 437 sub 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale mq 17, rendita € 40,39, via monte Pasubio, piano S1;
- m.n. 437 sub 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale totale mq 17, rendita € 40,39, via monte Pasubio, piano S1;
- m.n. 1034 categoria C/2, classe 2, consistenza 282 mq, superficie catastale totale mq 389, rendita € 378,67, via monte Pasubio, piano T.

Catasto dei terreni, foglio 6:

- m.n. 877, seminativo arborato, classe 1, superficie 2.000 mq, R.D.€ 18,08, R.A. € 9,81;

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



- m.n. 1029, seminativo arborato, classe 2, superficie 5.111 mq, R.D.€ 39,59, R.A. € 22,44;
- m.n. 1033, seminativo arborato, classe 2, superficie 4.673 mq, R.D.€ 36,20, R.A. € 20,51.

COMUNE DI SCHIO, SEZIONE DI TRETTO

Catasto dei fabbricati, foglio 8:

- m.n. 2533 graffato m.n. 2534, categoria D/7, rendita € 1.770,00, Contrà Mazzeghe, piano T;

Catasto dei terreni, foglio 8:

- m.n. 755, bosco ceduo, classe 3, superficie 238 mq, R.D.€ 0,15, R.A. € 0,05;
- m.n. 1124, castagneto da frutto, classe 2, superficie 135 mq, R.D.€ 0,11, R.A. € 0,03;
- m.n. 1124, bosco ceduo, classe 1, superficie 62 mq, R.D.€ 0,08, R.A. € 0,02;
- m.n. 1143, bosco ceduo, classe 1, superficie 560 mq, R.D.€ 0,72, R.A. € 0,17;
- m.n. 1661, prato, classe 3, superficie 360 mq, R.D.€ 0,56, R.A. € 0,56.

FORMAZIONE DI N. 4 LOTTI DI VENDITA

Vista l'entità dei beni pignorati e la loro diversa ubicazione nel territorio e considerato inoltre il verbale di udienza del 02.02.2021 nel quale si incaricava l'esperto a completare l'elaborato peritale con riguardo agli altri beni (quelli siti nel Comune di Dueville), si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni in n. 4 lotti di vendita così formati:

LOTTO N. 1:

Unità immobiliare "in corso di costruzione" ad uso residenziale al piano terra-primi e secondo in via Monte Pasubio 67 nel Comune di Dueville (VI) distinta catastalmente al foglio 6, m.n. 434 sub 7 e quota parte delle aree urbane mm.nn. 1163-1167.

LOTTO N. 2:

Unità immobiliare ad uso residenziale al piano interrato, terra e primo in via Monte Pasubio 65 nel Comune di Dueville (VI) distinta catastalmente al foglio 6, m.n. 437 sub 4-5-6, m.n. 877 e quota parte delle aree urbane mm.nn. 1163-1167.

LOTTO N. 3:

Unità immobiliare ad uso artigianale al piano terra e primo in via Monte Pasubio nel Comune di Dueville (VI) distinta catastalmente al foglio 6, m.n. 1162 e quota parte delle aree urbane mm.nn. 1163-1164-1167.

LOTTO N. 4:

Unità immobiliare ad uso deposito agricolo al piano terra con terreni pertinenti agricoli in via Monte Pasubio 65 nel Comune di Dueville (VI) distinta catastalmente al foglio 6, m.n. 1034, mm.nn. 1029-1033 e quota parte delle aree urbane mm.nn. 1163-1164-1167.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



LOTTO N. 1

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

FABBRICATO 01

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

La piena proprietà per l'intero spettante a _____, nato a Dueville (VI) il 13.08.1948, c.f. _____
sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Dueville (VI), foglio 6:
mappale 434, sub 7 (cat. F/3);
con ogni accessorio, accessione e pertinenza

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà _____ nato a Dueville (VI) il 13.08.1948, c.f. _____
(debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.					
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge	
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---	
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---	
Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	15.01.2009	Dueville	Foglio 6	434	3-4-5
Pignoramento	25.06.2018	Dueville	Foglio 6	434	6
Certificato catastale	13.02.2021	Dueville	Foglio 6	434	7

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Con variazioni catastali enunciate in precedenza e meglio specificate nel capitolo 3 i beni pignorati hanno subito delle variazioni in maniera tale da poter creare unità immobiliari il più possibili indipendenti atte ad essere poste in vendita ad asta pubblica.

FABBRICATO 02

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

La piena proprietà per l'intero spettante a _____, nato a Dueville (VI) il 13.08.1948, c.f. _____
, sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Dueville (VI), foglio 6:
mappale 1163 (cat. area urbana);
con ogni accessorio, accessione e pertinenza

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Diritto (da titolo di proprietà e variazioni catastali)

- Quota 1/1 di proprietà nato a Dueville (VI) il 13.08.1948, c.f. (debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.					
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge	
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---	
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---	
Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	15.01.2009	Dueville	Foglio 6	434 437	3-4-5
Pignoramento	25.06.2018	Dueville	Foglio 6	434 437	6 4-5-6
Certificato catastale	13.02.2021	Dueville	Foglio 6	1163	

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Con variazioni catastali enunciate in precedenza e meglio specificate nel capitolo 3 i beni pignorati hanno subito delle variazioni in maniera tale da poter creare unità immobiliari il più possibili indipendenti atte ad essere poste in vendita ad asta pubblica.

FABBRICATO 03

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

La piena proprietà per l'intero spettante a _____, nato a Dueville (VI) il 13.08.1948, c.f. _____, sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Dueville (VI), foglio 6: mappale 1167 (cat. area urbana); con ogni accessorio, accessione e pertinenza

Diritto (da titolo di proprietà e variazioni catastali)

- Quota 1/1 di proprietà nato a Dueville (VI) il 13.08.1948, c.f. (debitore).

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.					
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge	
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---	
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---	
Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

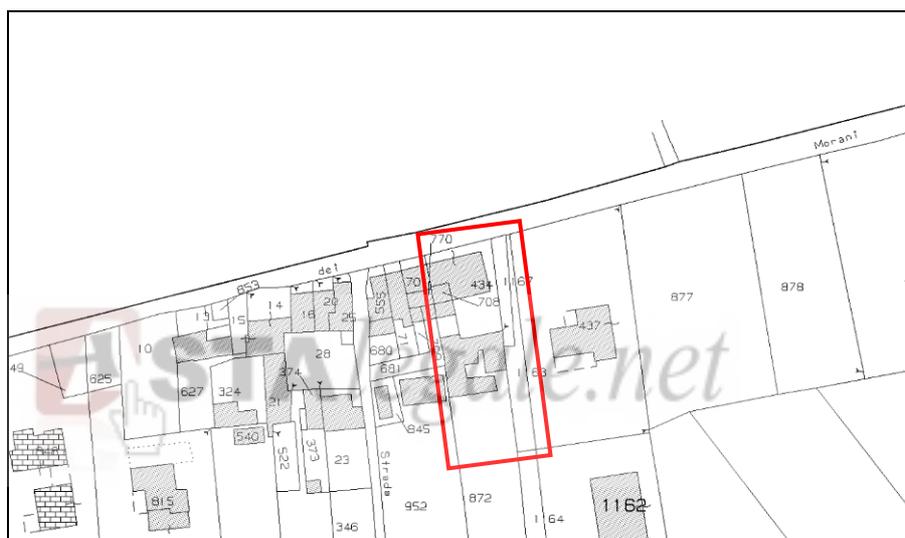
Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Compravendita	15.01.2009	Dueville	Foglio 6	434 437	3-4-5
Pignoramento	25.06.2018	Dueville	Foglio 6	434 437	6 4-5-6
Certificato catastale	13.02.2021	Dueville	Foglio 6	1167	

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Con variazioni catastali enunciate in precedenza e meglio specificate nel capitolo 3 i beni pignorati hanno subito delle variazioni in maniera tale da poter creare unità immobiliari il più possibili indipendenti atte ad essere poste in vendita ad asta pubblica.



Estratto di mappa catastale Foglio 6, m.n. 434 sub 7, mm.nn. 1163-1167 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale Foglio 6, m.n. 434 sub 7, mm.nn. 1163-1167 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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

Ubicazione: Dueville, via Monte Pasubio 67.

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa un chilometro a nord-ovest dal centro del Comune di Dueville, con accesso da via Monte Pasubio.



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

Descrizione e stato del Bene: Porzione di edificio in corso di definizione con scoperto di pertinenza e dalla quota parte di due aree urbane che fungono da strada di accesso.

Trattasi di una porzione di edificio in corso di costruzione (in origine parte direzionale e parte residenziale) ai piani terra, primo e secondo con scoperto di pertinenza, siti in via Monte Pasubio 65/A-67 ed è inserito in un lotto di pertinenza di circa mq 362 a cui si aggiunge la comproprietà indivisa di due aree urbane che fungono da ingresso carraio e pedonale dalla strada pubblica aventi una superficie catastale complessiva di circa mq 282.

L'unità in corso di costruzione (m.n. 434 sub 7) è costituita al piano terra da una serie di locali per lo più da riattare per complessivi circa mq 147 a cui si aggiunge uno scoperto di pertinenza che continua anche a ridosso della strada comunale via Monte Pasubio per complessivi circa mq 215 ; al piano primo da locali ad uso abitativo (cucina-soggiorno, disimpegno, camere, bagni) per complessivi circa mq 147, al piano secondo da un unico locale ad uso sottotetto/soffitta per complessivi circa mq 147.

Le aree urbane che fungono da strada di ingresso (mm.nn. 1163-1167), di forma quadrangolare regolare, presentano una superficie catastale complessiva di circa mq 282.

Si segnala la presenza sulla parte sud dell'edificio di una struttura precaria provvisoria in metallo con copertura in lamiera atta al ricovero di autoveicoli, non autorizzata; tale manufatto dovrà essere rimosso e non verrà preso in considerazione ai fini della presente relazione.

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

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte in laterocemento con copertura in legno;
4. pavimenti parte in piastrelle di veneziana e parte in piastrelle di ceramica al piano terra, parte in piastrelle di ceramica e parte in legno al piano primo, in battuto di cemento al piano secondo;
5. serramenti esterni in legno e vetro con avvolgibili esterni in plastica al piano terra, in legno e vetrocamera con avvolgibili esterni in plastica al piano primo, in ferro e vetro, ove presenti, al piano secondo;
6. porte interne in legno del tipo tamburato, ove presenti;
7. impianto di riscaldamento al piano terra in corso di ristrutturazione, al piano primo completo con presenza di alcuni corpi scaldanti (al momento del sopralluogo non si è potuto capire se indipendente per piano o centralizzato) a gas metano;
8. doppia porta d'ingresso in alluminio e vetro;

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo.

Impianti risultano funzionanti e a norma rispetto all'epoca di realizzo.

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

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

Le condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile risultano appena sufficienti.

Stato dell'immobile: **Appena sufficiente (piano terra e secondo) e sufficiente (piano primo)**.

Consistenza

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Rapporto mercantile

Il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
m.n. 434 sub 7	Locali Terra	147,00	0,90	132,30
	Area esclusiva Terra	215,00	0,10	21,50
	Locali Primo	147,00	1,00	147,00
	Soffitta/sottotetto Secondo	147,00	0,40	58,80
m.n. 1163	Area urbana (quota di 1/4)	46,50	0,05	2,33
m.n. 1167	Area urbana (quota di 1/4)	24,00	0,05	1,20
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				363,13

Quote millesimali condominiali

La porzione di immobile non risulta costituita in condominio pertanto non è possibile conoscere le quote millesimali id proprietà delle unità pignorate.

Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

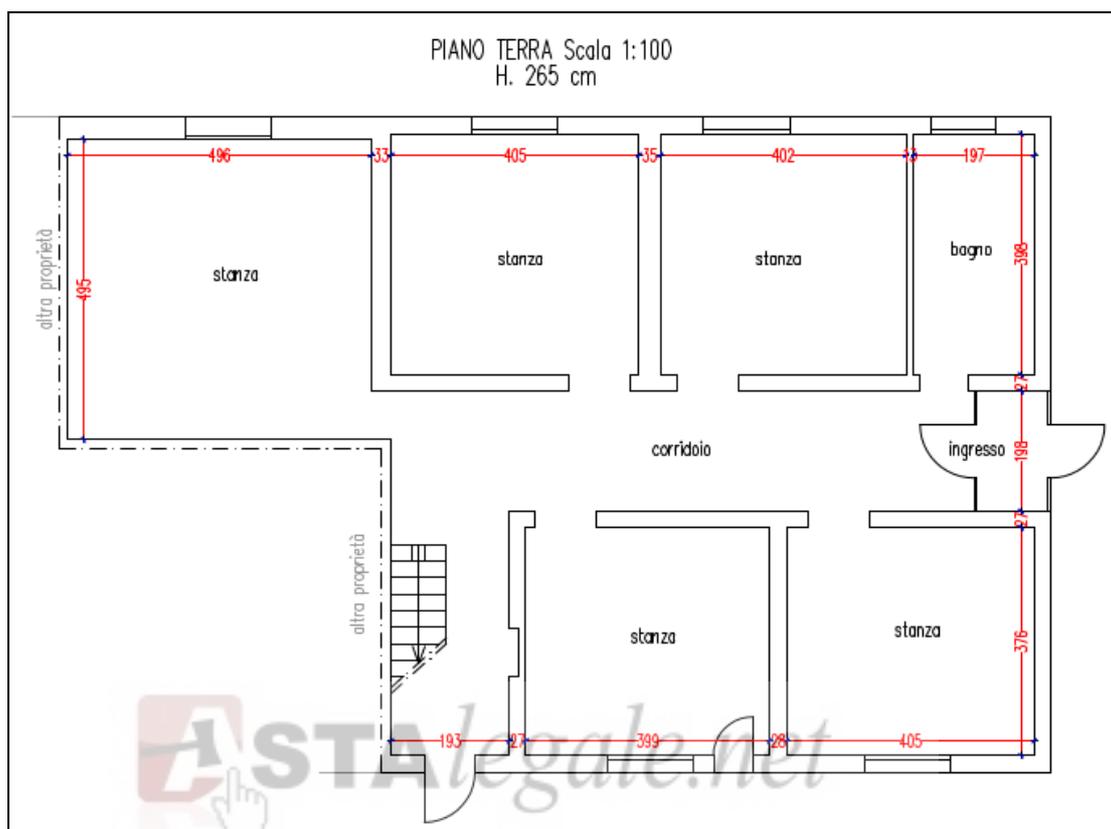
E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

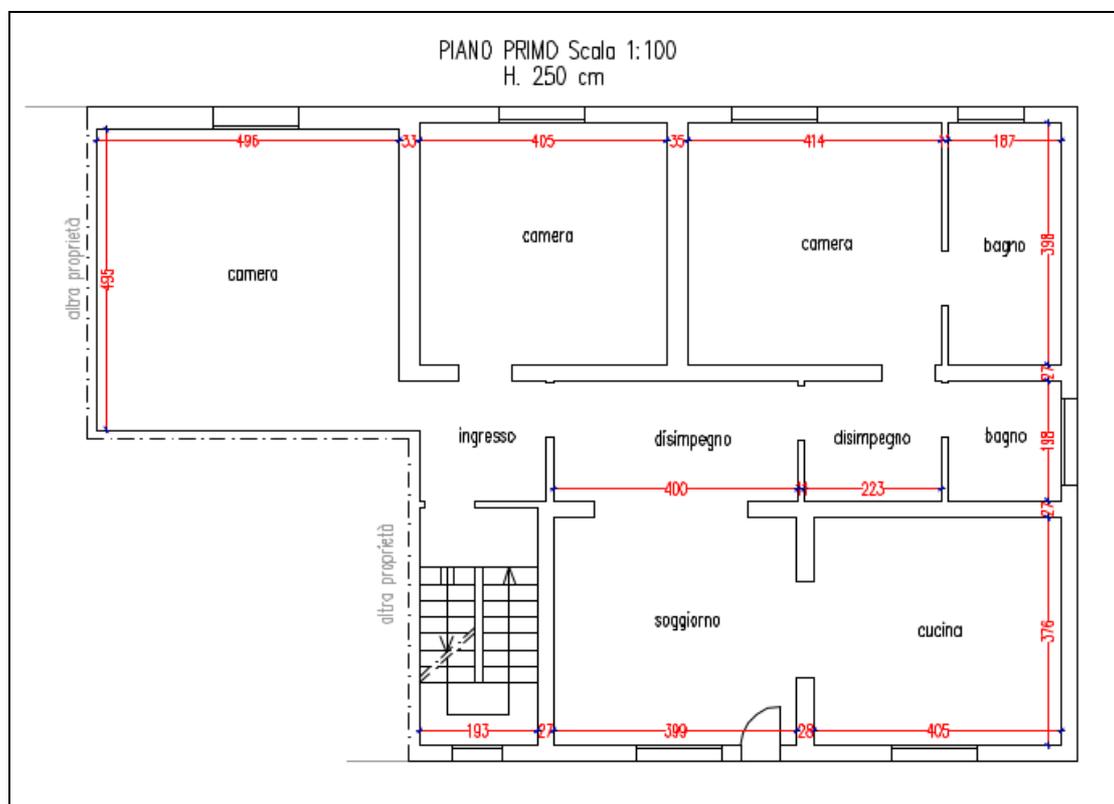
Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Rilievo planimetrico unità immobiliari



m.n. 434 sub 7 piano terra (fuori scala)



m.n. 434 sub 7 piano primo (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

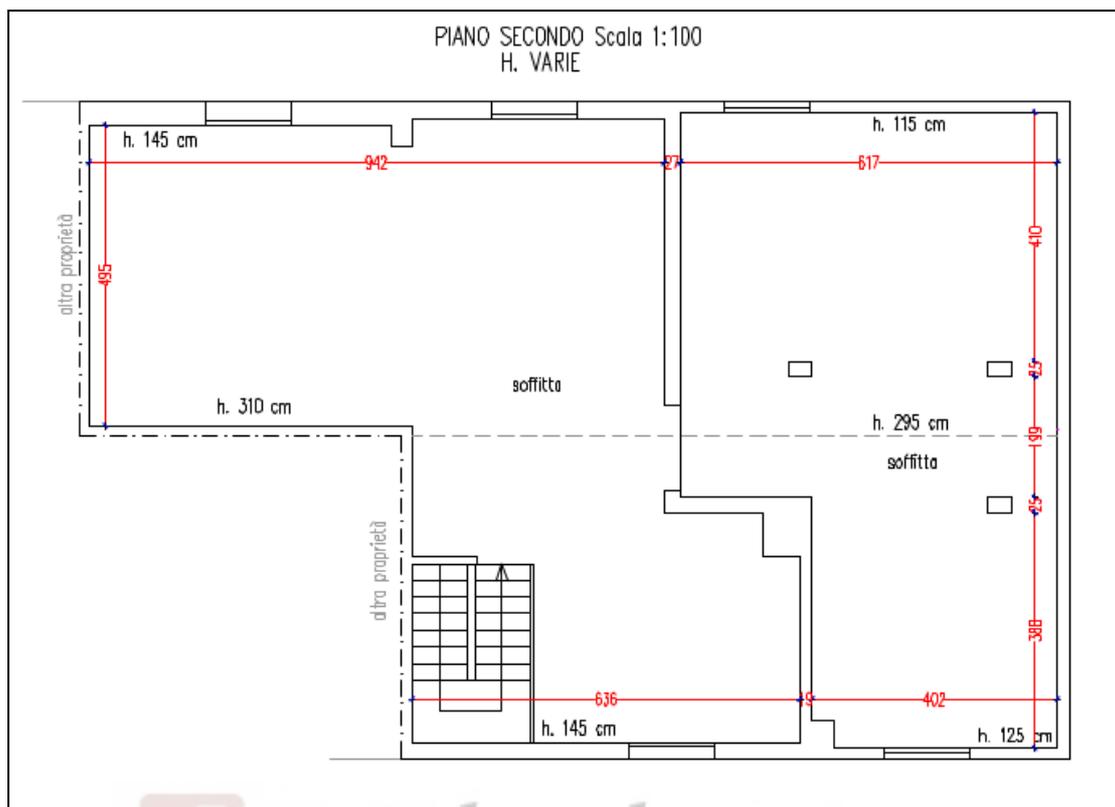
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





m.n. 434 sub 7 piano secondo (fuori scala)

ASTAlegale.net

Foto esterne ed interne



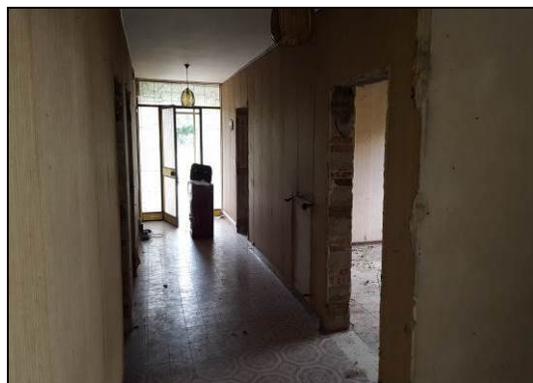
Vista esterna da nord-est



Vista esterna da sud-est



Vista esterna da est



Ingresso piano terra

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Bagno



Stanza piano terra



Stanza piano terra



Stanza piano terra



Stanza piano terra



Scala ai piani superiori

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO *geometra*

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

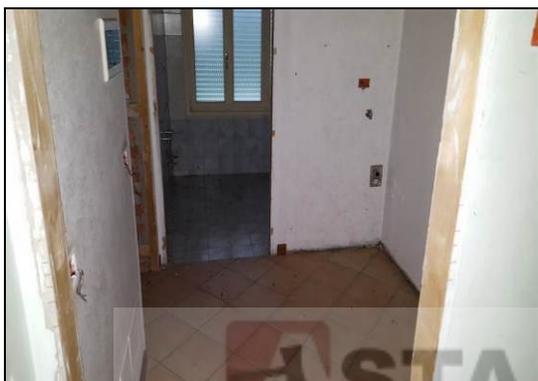




Soggiorno piano primo



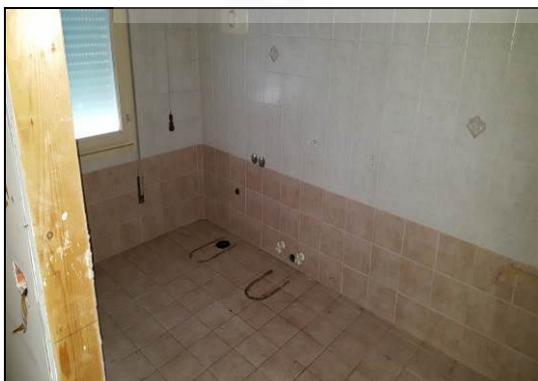
Cucina piano primo



Disimpegno piano primo



Camera piano primo



Bagno piano primo



Camera piano primo



Bagno piano primo



Scala al piano second

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Soffitta piano secondo



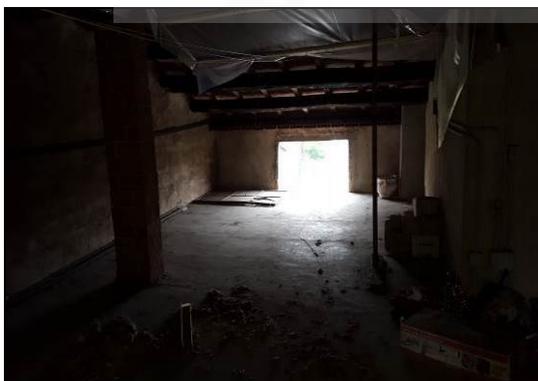
Soffitta piano secondo



Soffitta piano secondo



Soffitta piano secondo



Soffitta piano secondo



Soffitta piano secondo

SPAZIO LASCIATO VUOTO

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



APE - Attestato prestazione energetica

Classe energetica G (345,56 kWh/m²anno)

 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI 								
CODICE IDENTIFICATIVO: 13364/2021 VALIDO FINO AL: 14/02/2031								
DATI GENERALI								
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riquilibrata energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PR.ES.373/2018 TR.VI						
Dati identificativi								
 Regione: Veneto Comune: Dueville Indirizzo: Via Monte Pasubio 67 Piano: 1-1-2 Interno: Coordinate GIS: 45,6412 - 11,5370	Zona climatica: E Anno di costruzione: 1960 Superficie utile riscaldata (m ²): 133,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 830,26 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00							
Comune catastale: Dueville(D379)	Sezione:	Foglio: 6						
Subaltemi da 7 a 7	da a	Particella: 434						
Altri subaltemi								
Servizi energetici presenti								
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose						
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO								
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.								
Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale  <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>G</p> <p>$EP_{g,ntren}$</p> <p>345,56 kWh/m² anno</p>	Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (62,80) Se esistenti: G (345,56)
INVERNO	ESTATE							
 Chiave: 761ad640be	Pag. 1							

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



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

I beni pignorati, secondo anche alle variazioni catastali di cui al tipo frazionamento e mappale prot. n. 2021/6141 del 20.01.2021 e alle pratiche Docfa prot. n. VI0012510 e VI0012511 del 04.02.2021 e prot. n. VI0014694 del 10.02.2021, sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Dueville, Catasto dei Fabbricati, foglio 6:

- Mappale 434 sub 7, categoria in corso di costruzione, via Monte Pasubio 67, piano T-1-2;
- Mappale 1163, area urbana, consistenza 186 mq, via Monte Pasubio 65, piano T;
- Mappale 1167, area urbana, consistenza 96 mq, via Monte Pasubio 67, piano T.

ed intestate a:

- Quota 1/1 di proprietà nato a Dueville (VI) il 13.08.1948, c.f.

N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1												

5. Unità Immobiliari site nel Comune di DUEVILLE (Codice D379) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	1163				area urbana		186 m ²			VIA MONTE PASUBIO n. 65 piano: T. COSTITUZIONE del 10/02/2021 protocollo n. VI0014694 in atti dal 12/02/2021 COSTITUZIONE (n. 328.1/2021)	

N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1												
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/02/2021 protocollo n. VI0014694 in atti dal 12/02/2021 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 328.1/2021)										

N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1												
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/02/2021 protocollo n. VI0014694 in atti dal 12/02/2021 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 328.1/2021)										

N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1												
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/02/2021 protocollo n. VI0014694 in atti dal 12/02/2021 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 328.1/2021)										

9. Unità Immobiliari site nel Comune di DUEVILLE (Codice D379) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	434	7			in corso di costruz.					VIA MONTE PASUBIO n. 67 piano: T-1-2; VARIAZIONE del 04/02/2021 protocollo n. VI0012510 in atti dal 05/02/2021 DIVISIONE (n. 6060.1/2021)	

N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1												
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 10/02/2021 protocollo n. VI0014694 in atti dal 12/02/2021 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 328.1/2021)										

10. Unità Immobiliari site nel Comune di DUEVILLE (Codice D379) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	1167				area urbana		96 m ²			VIA MONTE PASUBIO n. 67 piano: T. (ALTRE) del 04/02/2021 protocollo n. VI0012511 in atti dal 05/02/2021 AREA URBANA DI 96 MQ (n. 254.1/2021)	

N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1												
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 04/02/2021 protocollo n. VI0012511 in atti dal 05/02/2021 Registrazione: AREA URBANA DI 96 MQ (n. 254.1/2021)										

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 20.07.1998**, data anteriore di un ventennio rispetto al 20.07.2018 data di trascrizione del pignoramento.

M.N. 434 SUB 7 (ex SUB 3-4-6)

DAL 16.07.1997 AL 15.01.2009

- Foglio 6, m.n. 434 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita € 28,51, via M. Pasubio, piano T;
- Foglio 6, m.n. 434 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 578,43, via M. Pasubio, piano T; ed intestati a (1/1 proprietà).

DAL 15.01.2009 AL 14.08.2013

- Foglio 6, m.n. 434 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita € 28,51, via M. Pasubio, piano T;
- Foglio 6, m.n. 434 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 578,43, via M. Pasubio, piano T; ed intestati a (1/1 proprietà).

DAL 14.08.2013 AL 20.01.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 6, categoria in corso di definizione, via Monte Pasubio, piano T-1-2. (variazione del 14.08.2013, prot. n. VI0177060)

DAL 20.01.2021 AL 04.02.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 6, categoria in corso di definizione, via Monte Pasubio, piano T-1-2. (variazione del 20.01.2021, prot. n. VI0006141)

DAL 04.02.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 7, categoria in corso di costruzione, via Monte Pasubio, piano T-1-2. (variazione del 04.02.2021, prot. n. VI0012510)

M.N. 434 SUB 7 (ex SUB 5-6)

DAL 02.07.1987 AL 14.08.2013

- Foglio 6, m.n. 434 sub 5, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 1.224,00, via M. Pasubio, piano T.

DAL 14.08.2013 AL 20.01.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 6, categoria in corso di definizione, via Monte Pasubio, piano T-1-2. (variazione del 14.08.2013, prot. n. VI0177060)

DAL 20.01.2021 AL 04.02.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 6, categoria in corso di definizione, via Monte Pasubio, piano T-1-2. (variazione del 20.01.2021, prot. n. VI0006141)

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



DAL 04.02.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 7, categoria in corso di costruzione, via Monte Pasubio, piano T-1-2.

(variazione del 04.02.2021, prot. n. VI0012510)

M.N. 1167 (parte ex m.n. 434 sub 6)

DAL 16.07.1997 AL 15.01.2009

- Foglio 6, m.n. 434 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita € 28,51, via M. Pasubio, piano T;
 - Foglio 6, m.n. 434 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 578,43, via M. Pasubio, piano T;
- ed intestati a (1/1 proprietà).

DAL 15.01.2009 AL 14.08.2013

- Foglio 6, m.n. 434 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita € 28,51, via M. Pasubio, piano T;
 - Foglio 6, m.n. 434 sub 4, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 578,43, via M. Pasubio, piano T;
- ed intestati a (1/1 proprietà in separazione dei beni).

DAL 14.08.2013 AL 20.01.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 6, categoria in corso di definizione, via Monte Pasubio, piano T-1-2.

(variazione del 14.08.2013, prot. n. VI0177060)

DAL 20.01.2021 AL 04.02.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 6, categoria in corso di definizione, via Monte Pasubio, piano T-1-2.

(variazione del 20.01.2021, prot. n. VI0006141)

DAL 04.02.2021

- Foglio 6, m.n. 434 sub 7, categoria in corso di costruzione, via Monte Pasubio, piano T-1-2.

(variazione del 04.02.2021, prot. n. VI0012510)

M.N. 1163 (ex m.n. 437 sub 1)

DAL 17.03.1993 AL 10.02.2021

- Foglio 6, m.n. 437 sub 1, bene comune non censibile (ingresso carraio), via M. Pasubio, piano T;

DAL 10.02.2021

- Foglio 6, m.n. 1163, categoria area urbana, superficie mq 186, via Monte Pasubio 65, piano T.

(variazione del 10.02.2021, prot. n. VI0014694)

ed intestato a (1/1 proprietà).

PAOLO SIMONETTO *geometra*

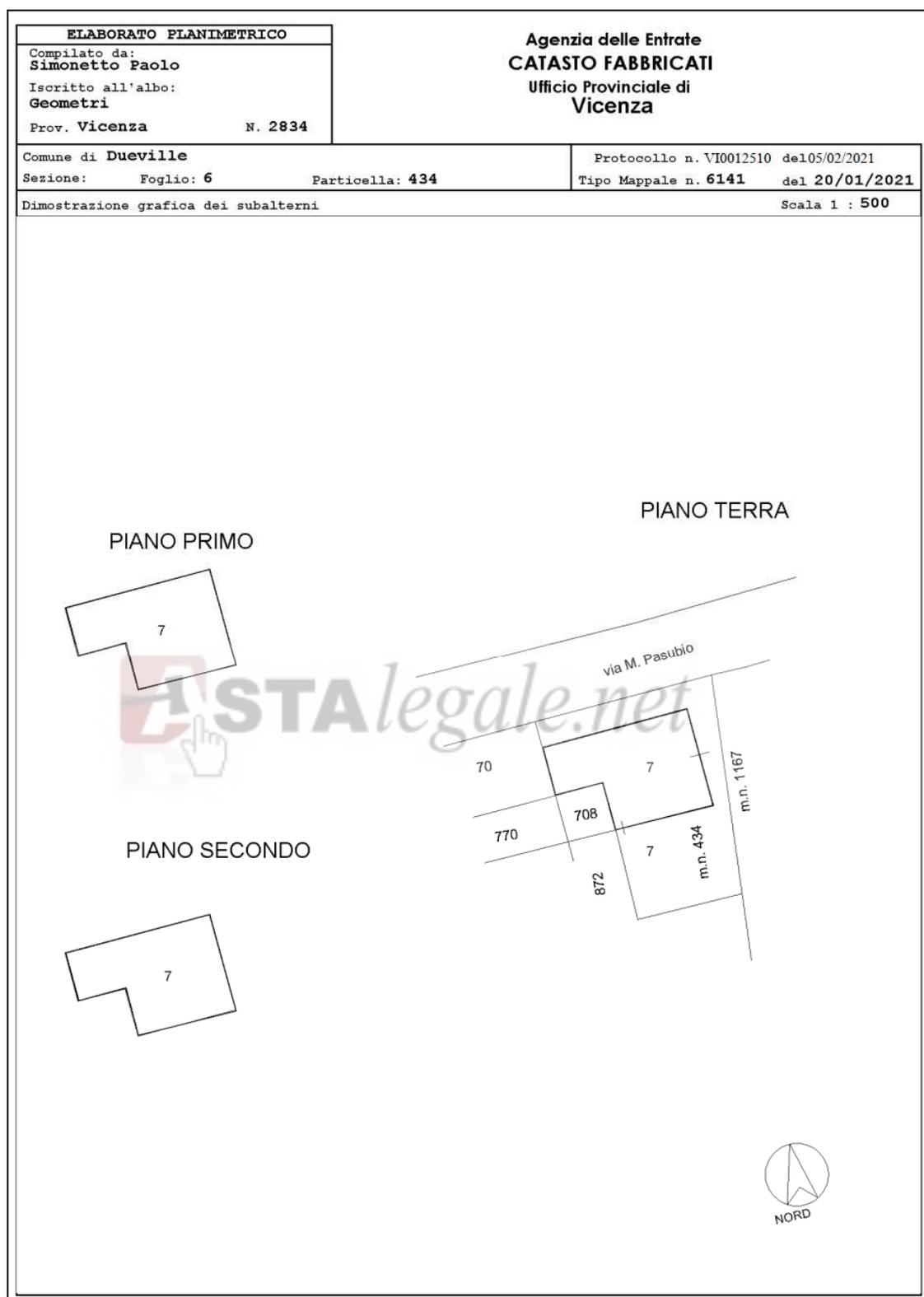
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Elaborato planimetrico – foglio 6 particella 434 sub 7 (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

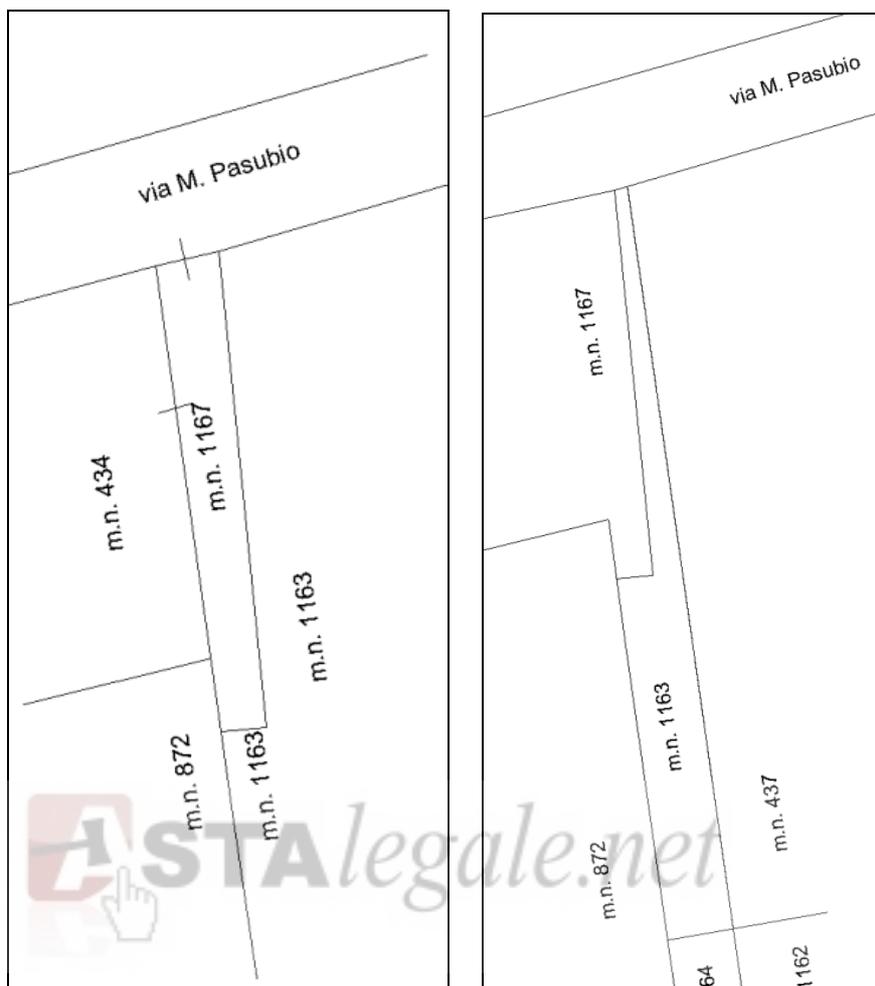
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Elaborato planimetrico – aree urbane - foglio 6 particelle 1163 - 1167 (fuori scala)

Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

Il nuovo elaborato planimetrico degli immobili rispecchia lo stato di fatto esistente, pertanto non vi sono difformità.

Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 434 sub 7: via Monte Pasubio, m.n. 1167, m.n. 872, m.n. 708, m.n. 70, salvo più precisi;
- M.n. 1163: m.n. 437, m.n. 1167, m.n. 872, m.n. 1164, salvo più precisi;
- M.n. 1167: m.n. 434 sub 7, via Monte Pasubio, m.n. 1163, m.n. 872, salvo più precisi.

QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 20.07.1998**, data anteriore di un ventennio rispetto al 20.07.2018 data di trascrizione del pignoramento.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



1989

Autorizzazione n. 47 del 02.08.1989;

1990

Variante alla Concessione 120 del 17.05.1990;

Certificato di agibilità n. 46 del 28.06.1990;

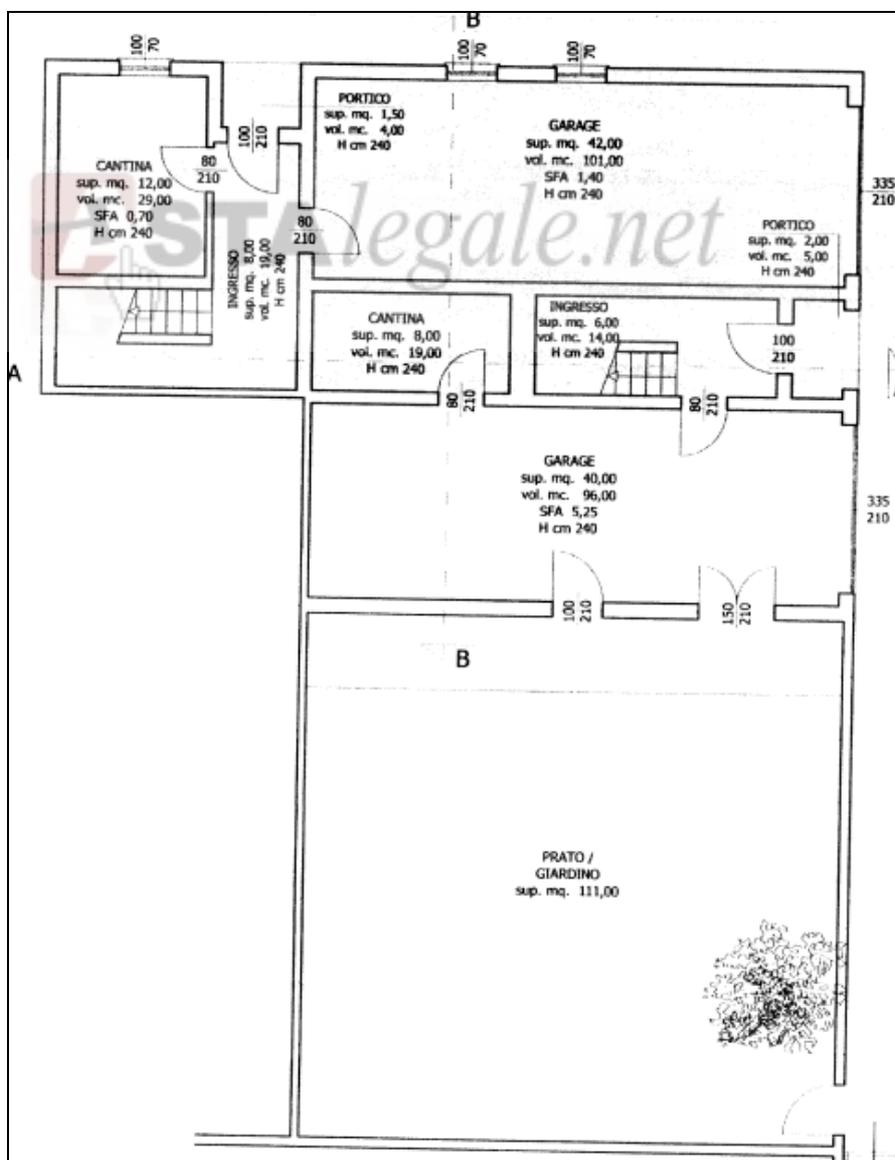
2008

Permesso di Costruire n. 16 del 07.03.2008.

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

L'ultimo titolo abilitativo risulta decaduto ed i lavori, seppur in minima parte completati, non risultano conclusi.

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire la sovrapposizione tra stato autorizzato e stato rilevato (in nero l'autorizzato, in rosso il rilievo).



Piano terra m.n. 434 sub 7 (ex sub 6) – piano terra (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

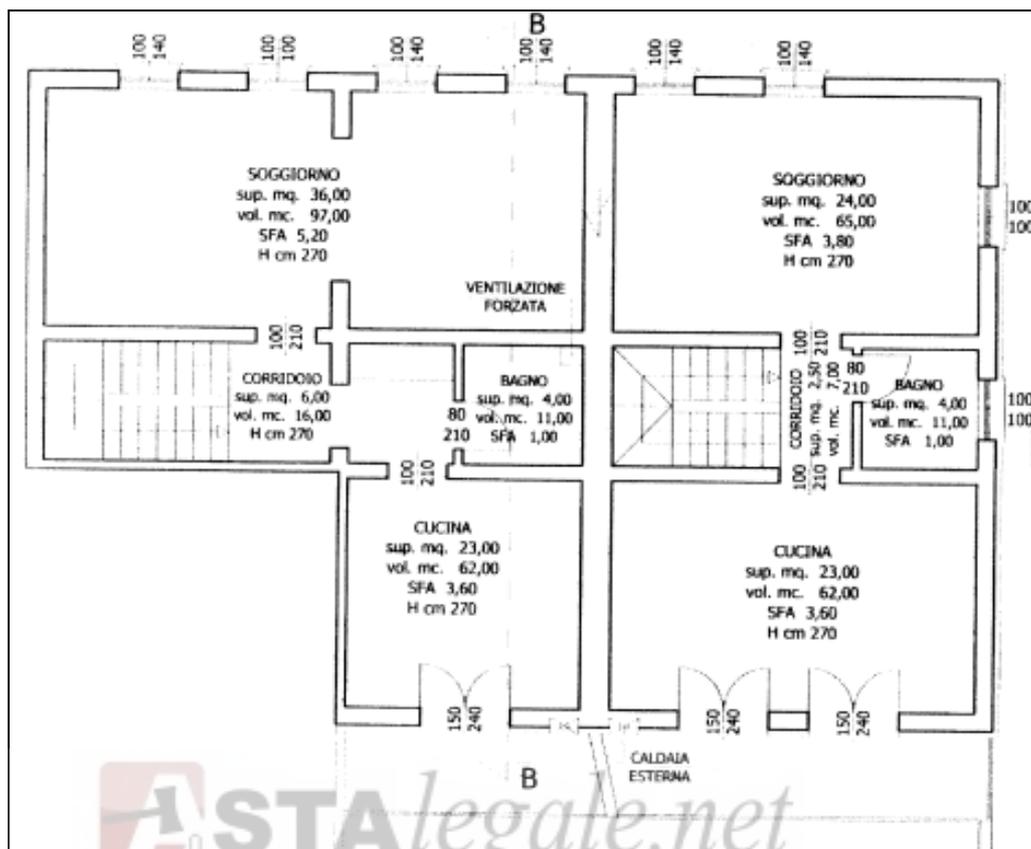
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

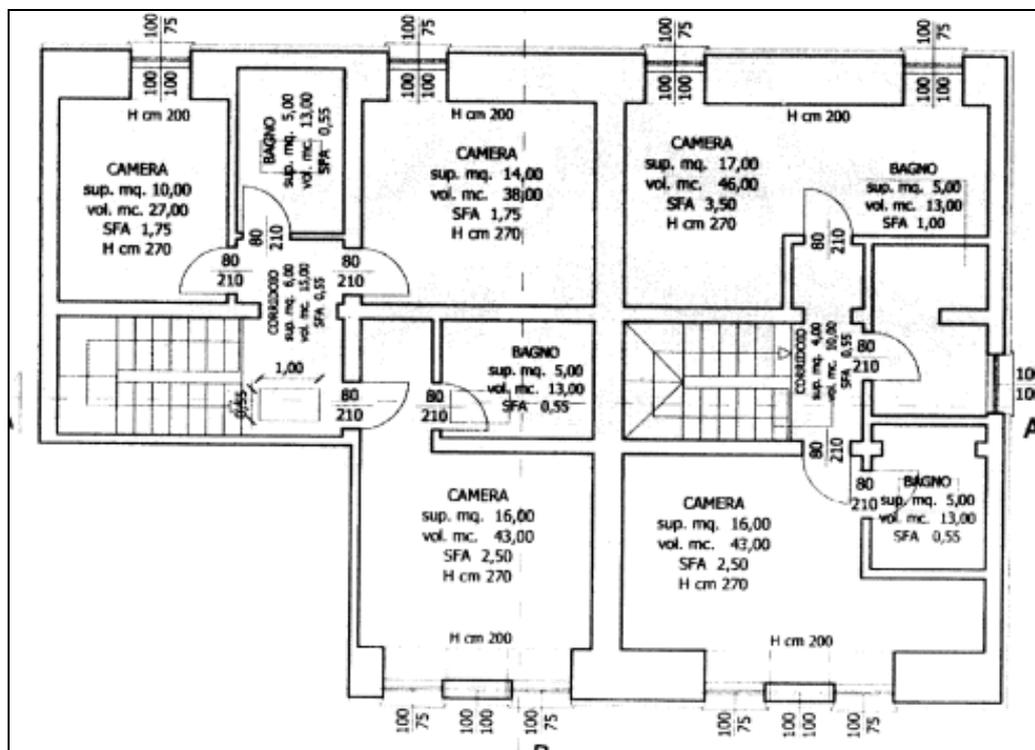
Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Piano terra m.n. 434 sub 7 (ex sub 6) – piano primo (fuori scala)



Piano terra m.n. 434 sub 7 (ex sub 6) – piano secondo (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

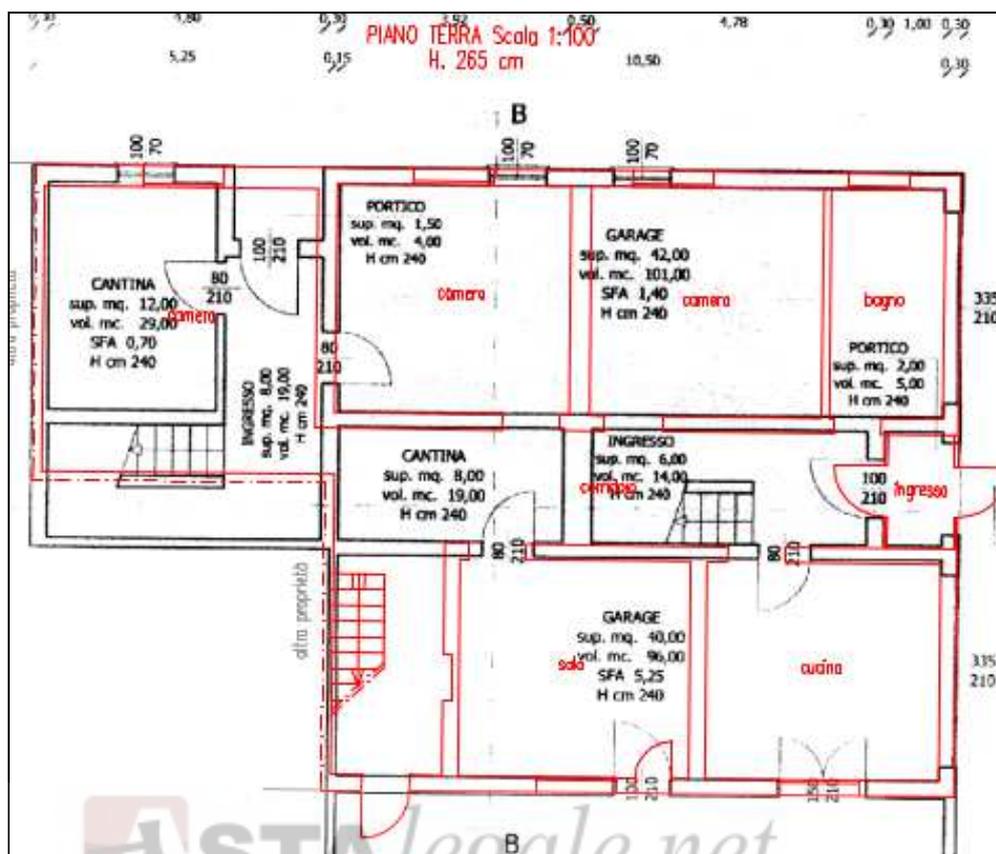
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

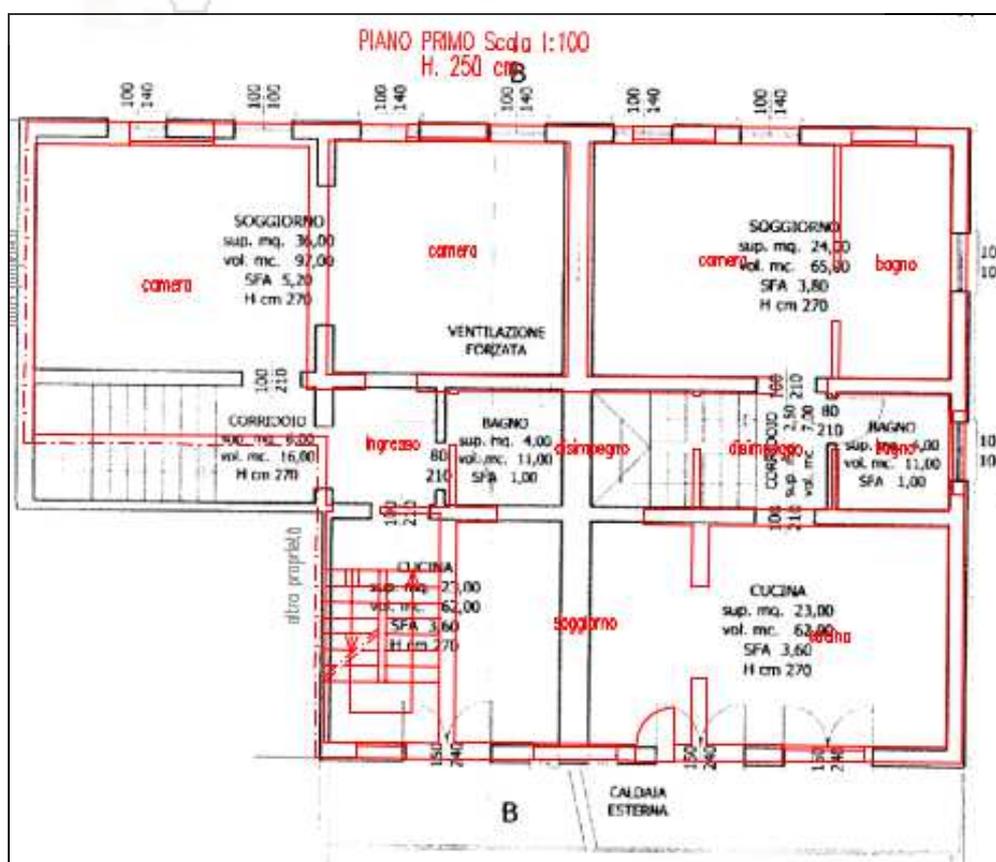
Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Sovrapposizione rilievo (in rosso) e stato autorizzato (in nero) m.n. 434 sub 7 (ex sub 6) – piano terra (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo (in rosso) e stato autorizzato (in nero) m.n. 434 sub 7 (ex sub 6) – piano primo (fuori scala)

PAOLO SIMONETTO geometra

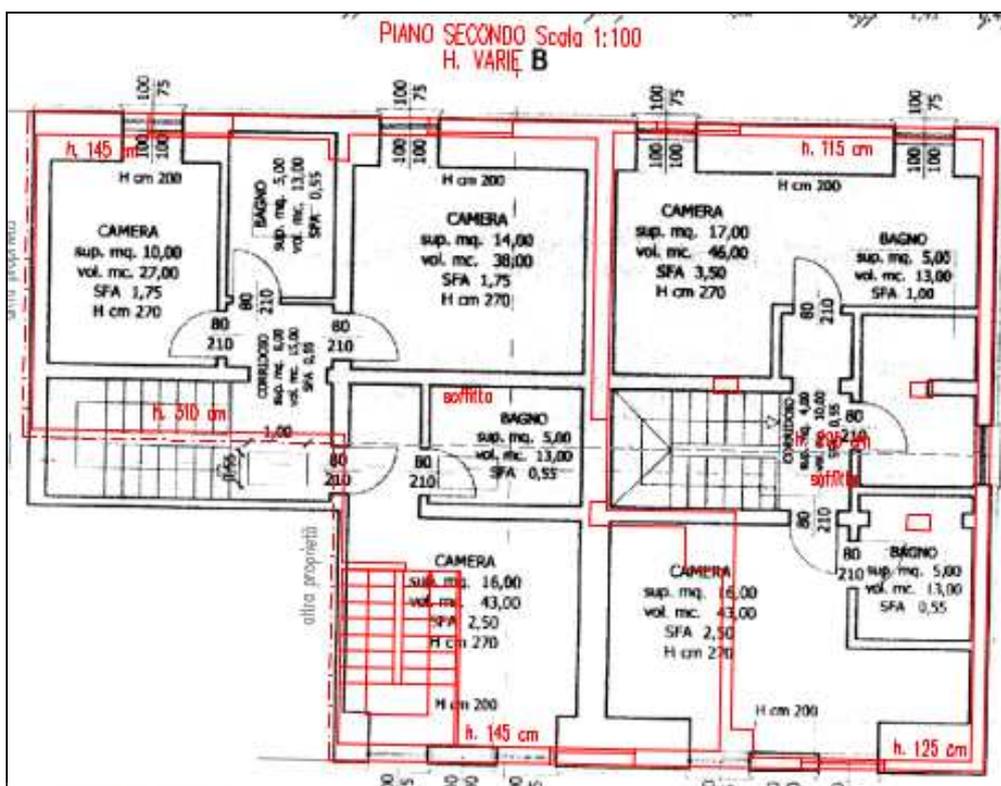
Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733





Sovrapposizione rilievo (in rosso) e stato autorizzato (in nero) m.n. 434 sub 7 (ex sub 6) – piano secondo (fuori scala)

Diffinità riscontrate (SI/NO): SI

Rispetto a quanto autorizzato con Permesso di Costruire n. 16 del 07.03.2008, allo stato risulta in minima parte attuato (demolizione di una parte di edificio al piano terra sul lato sud, demolizione di un poggiolo sul lato sud, smantellamento opere varie al piano terra e primo); il piano secondo risulta ancora una soffitta; allo stato il titolo abilitativo risulta decaduto.

Sanabilità delle difformità

Gli interventi, allo stato, sono regolarizzabili tramite pratica edilizia al Comune.

Costi per difformità riscontrate

Per la regolarizzazione delle difformità degli immobili all'attualità, sono necessari una verifica edilizia preliminare, rilievo, pratica di completamento opere (con opzione di continuare i lavori autorizzati o apportare varianti specifiche), diritti comunali e bolli, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione circa € 4.500,00= oltre ad I.V.A se dovuta.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Dueville in data 17.02.2021, i beni pignorati ricadono, nel Vigente Piano degli Interventi (variante adottata n. 7 al Piano degli Interventi):

- M.n. 434 – m.n. 1193 - m.n. 1167: **ZONA CONTRADA RURALE (puntualmente disciplinata)** con i seguenti vincoli e tutele: *area a confine con un percorso di pista ciclabile di piano, area che rientra nell'invariante di natura*

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

- Mm.nn. 434-1163-1167: **ZONA CONTRADA RURALE (puntualmente disciplinata)** con i seguenti vincoli e tutele: *area a confine con un percorso di pista ciclabile di piano, area che rientra nell'invariante di natura paesaggistica denominata "zona delle risorgive".*

Per maggiori dettagli si consulti il Certificato di Destinazione Urbanistica presente negli allegati della relazione depositati nel Portale Civile Telematico.

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano non occupati e in disponibilità del debitore.

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**; costi per la regolarizzazione € 4.500,00
- 2) Difformità Catastali: **NO**;
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **SI**

- Nota di trascrizione del 18.12.1987, NN. 15285 R.G. / 11664 R.P. – Convenzione edilizia a rogito Notaio Boschetti di Vicenza (VI) in data 10.12.1987, rep. 63461 a favore di _____ contro _____ quale titolare della ditta individuale “ _____ ” anche sui seguenti beni:

Comune di Dueville, Catasto Fabbricati, sezione A, foglio 6:

Particella 434 (ora anche m.n. 1167);

Particella 437 (ora anche m.n. 1163);

- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **SI**
 - Nota di trascrizione del 14.01.2004, NN. 1048 R.G. / 721 R.P. – Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a rogito Notaio Piovone Porto Godi di Vicenza (VI) in data 17.12.2003, rep. 57191 a favore di _____ contro _____ anche sui seguenti beni:
Comune di Dueville, Catasto Fabbricati, foglio 6:
Particella 437 (ora anche m.n. 1163).

8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**

9) Sequestri Penali: **NO**

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 05.02.2009 NN. 2444 R.G. / 452 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 15.01.2009 rep. 111907/35315 Notaio Dianese di Vicenza (VI), a favore di _____

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



contro

sui seguenti

beni:

Comune di Dueville, Catasto Fabbricati, foglio 6:

Particella 434 sub 3 (ora anche mm.nn. 434 sub 7,1167);

Particella 434 sub 4 (ora anche mm.nn. 434 sub 7,1167);

Particella 434 sub 5 (ora anche mm.nn. 434 sub 7,1167).

- Nota di iscrizione del 02.02.2010 NN. 2724 R.G. / 439 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio D'Ercole di Vicenza (TV) in data 22.01.2010 rep. 41832/9259, a favore di _____ contro _____ anche sui seguenti beni:

Comune di Dueville, Catasto Fabbricati, foglio 6:

Particella 437 sub 1 (ora m.n. 1163).

(è presente un'annotazione ad iscrizione in data 16.03.2011, R.G. 5221 e RP 751 - ridefinizione durata mutuo (sospensione rata mutuo dal 31.12.2010 al 31.07.2011).

- Nota di iscrizione del 20.06.2018 NN. 13231 R.G. / 1974 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza (TV) in data 08.06.2018 rep. 3964/2017, a favore di _____ contro anche _____ anche sui seguenti beni:

Comune di Dueville, Catasto Fabbricati, foglio 6:

Particella 434 sub 6 (ora mm.nn. 434 sub 7, 1167);

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

- Nota di trascrizione del 20.07.2018, NN. 15873 R.G. / 10757 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 03.07.2018 rep. 4768/2018 a favore di _____ contro _____ anche sui seguenti beni:

Comune di Dueville, Catasto Fabbricati, foglio 6:

Particella 434 sub 6 (ora mm.nn. 434 sub 7, 1167).

QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Gli immobili pignorati non sono costituiti in condominio e pertanto per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

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

Nessuno.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Nessuna;

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

Nessuna;

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

Nessuno.

QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione degli immobili

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Valore di mercato ordinario

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

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER L'UNITA' M.N. 434 SUB 7, MN.NN. 1163-1167

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON AREA URBANA		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1983		
Comune	DUEVILLE		
Indirizzo	VIA VILLANOVA 50		
Dati catastali	Foglio 6, mm.nn. 206 sub 7, sub 8 e m.n. 895		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	161,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_carr/rip	19,00
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	32,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	2	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	1
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	14
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 122.500,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO DE NEGRI DI VICENZA, REP. 11005/9093 DEL 03/12/2019		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON RIMESSA ED AREA SCOPERTA		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	DUEVILLE		
Indirizzo	VIA CARLESSE 61		
Dati catastali	Foglio 6, mm.nn. 660 sub 2 e sub 4		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	87,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	5,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	6,00
	soffitta	Su_soff	93,00
	cantina/ripostiglio	Su_carr/rip	47,00
	autorimessa	Su_aut	12,50
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	142,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	2	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	1
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	34
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 125.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO BRANDO DI DUEVILLE, REP. 67223/17999 DEL 29/03/2018		

Caratteristiche comparabile B

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 2002		
Comune	DUEVILLE		
Indirizzo	VIA DEI MARTIRI		
Dati catastali	Foglio 7, m.n. 534 sub 22 e sub 18		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	75,00
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	8,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	0,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	0,00
	autorimessa	Su_aut	24,50
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	0,00
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	3
Livello di piano	0 pt. ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	1,0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	3	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	1
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	32
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 95.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DE NEGRI DI VICENZA, REP. 7144/5875 DEL 08/06/2018		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	ABITAZIONE CON AREA ESTERNA		
Tipologia	ABITAZIONE CON AREA ESTERNA		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	DUEVILLE		
Indirizzo	VIA MONTE PASUBIO 67		
Dati catastali	Foglio 6, m.n. 434 SUB 7, 1/4 m.n. 1163, 1/4 m.n. 1167		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	279,30
	balconi/terrazzi	Su_ba/te	0,00
	porticato/loggia	Su_po	0,00
	veranda	Su_ver	0,00
	soffitta	Su_soff	147,00
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	0,00
	autorimessa	Su_aut	0,00
	box auto	Su_box	0,00
	posti auto scoperti	Su_pas	0,00
	posti auto coperti	Su_pac	0,00
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	285,50
	esterna condominiale	Su_ext-cond	0,00
Quota millesimale	n.	0,000	
N° servizi igienici	N° ser	3	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	St_man	1
Livello di piano	0 pt. ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	1,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	Imp_cond	0
Impianto di allarme	1 presente ; 0 assente	Imp_all	0
Affacci	n.	2	
Panorama (PAN)	0 normale ; 1 buono ; 2 ottimo	PAN	0
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

TABELLA CORRETTIVA			
Prezzo marginale			
p(DAT) (€/mq)	765,63	781,25	593,75
p(SUP) (€/mq)		705,24	
p(BAL/TER) (€/mq)		176,31	
p(POR) (€/mq)		352,62	
p(VER) (€/mq)		352,62	
p(SOF) (€/mq)		282,10	
p(CAN/RIP) (€/mq)		352,62	
p(AUT) (€/mq)		352,62	
p(BOX) (€/mq)		352,62	
p(PAS) (€/mq)		141,05	
p(PAC) (€/mq)		352,62	
p(SEE) (€/mq)		70,52	
p(SER) (€)		4.000,00	
p(CON) (€)		393,93	
(STM)	3	3	3
(STM) SUBJECT		1	
p(STM) (€)	48.000,00	45.000,00	60.000,00
(LIV)	1	1	1
(LIV) SUBJECT		2	
p(LIV) (€)	500,00	695,00	447,76
(IMP_COND)	0	0	0
(IMP_COND) SUBJECT			
p(IMP_COND) (€)		2.400,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	122.500,00	125.000,00	95.000,00
(DAT) (mesi)	-10.718,75	-26.562,50	-19.000,00
SUP (mq)	83.429,76	135.617,44	144.080,31
BAL/TER (mq)	0,00	-881,55	-1.410,48
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
VER (mq)	0,00	-2.115,72	0,00
SOF (mq)	41.468,05	15.233,16	41.468,05
CAN/RIP (mq)	-6.699,77	-16.573,11	0,00
AUT (mq)	0,00	-4.407,74	-8.639,18
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SEE (mq)	17.877,81	10.120,18	20.134,57
CON (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	8.000,00	8.000,00	8.000,00
STM (n)	-96.000,00	-90.000,00	-120.000,00
LIV (n)	500,00	695,00	223,88
IMPCOND (n)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	160.357,10	154.125,16	159.857,16
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)			
$d(\%) = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} \times 100$			4,04
Valore di stima del subject (€) = $\sum V_i / n$			160.107,13
Valore di stima del subject arrotondato (€)			160.000,00

Tabella aggiustamenti

Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili di cui al LOTTO 1: € 160.000,00= (euro centosessantamila/00).

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 - Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Porzione edificio - Terra	147,00	0,90	132,30	440,62	58.294,03
Corte esclusiva - Terra	215,00	0,10	21,50		9.473,33
Porzione edificio - Primo	147,00	1,00	147,00		64.771,14
Porzione edificio - Secondo	147,00	0,40	58,80		25.908,46
Quota di 1/4 area urbana m.n. 1163	46,50	0,05	2,33		1.024,44
Quota di 1/4 area urbana m.n. 1167	24,00	0,05	1,20		528,74
			363,13		160.000,14

Confronto con trasferimenti pregressi:

Gli immobili sono pervenuti al debitore parte (m.n. 434 sub 5) per atto di donazione del padre e parte (m.n. 434 sub 3-4) per atto di compravendita notaio Dianese di Vicenza (VI), rep. 111906/35314 del 15.01.2009 al prezzo di €. 100.000,00.

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica;
- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolite ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato dell'immobile e degli impianti, le riduzioni analitiche già operate, l'aggregato abitativo, si applica la seguente riduzione:

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

Descrizione	Valore	
Valore complessivo di mercato	€	160.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€	-
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€	4.500,00
Altre limitazioni d'uso	€	-
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€	-
Totale Valore	€	155.500,00
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30%)	15%	-€ 23.325,00
Totale Valore a base d'asta	€	132.175,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€	132.000,00

Valore a base d'asta LOTTO 1: € 132.000,00= (euro centotrentaduemila/00).

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

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **363,51 €/mq** di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
Porzione edificio - Terra	147,00	0,90	132,30	363,51	48.092,77
Corte esclusiva - Terra	215,00	0,10	21,50		7.815,53
Porzione edificio - Primo	147,00	1,00	147,00		53.436,41
Porzione edificio - Secondo	147,00	0,40	58,80		21.374,56
Quota di 1/4 area urbana m.n. 1163	46,50	0,05	2,33		845,17
Quota di 1/4 area urbana m.n. 1167	24,00	0,05	1,20		436,22
			363,13		132.000,66

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

DUEVILLE									
Abitazioni-valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno	procedura	foglio	cat.	vani	mq	data aggiudicazione asta	valore aggiudicazione €	superficie commerciale mq	valore aggiudicazione €/mq
2010	3	10	A/4	4,5		20/04/2018	29.700,00	77,30	384,22
2015	236	3	A/3	6,5		21/11/2018	30.093,75	80,00	376,17
2010	313	11	A/4	6		17/05/2019	31.500,00	152,64	206,37
2010	313	11	A/3	6,5		15/11/2019	35.000,00	154,63	226,35
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione (Σ valori aggiudicazione / Σ superficie commerciale)							126.293,75	464,57	271,85

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, considerato comunque il contesto esterno, l'ubicazione e lo stato di conservazione, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati dal 1° al 2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il debitore possiede la piena proprietà degli immobili; pertanto gli immobili posti in esecuzione verranno venduti secondo quanto riportato nella scheda sintetica a pag. 2.

QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**Stato di famiglia**

Dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Dueville (VI) il 13.09.2019 risulta che:

- La famiglia del debitore è composta da: (Dueville, 13.08.1948),
(Dueville, 11.10.1954), (Sandrigo, 17.01.1983) e (Sandrigo, 28.02.1992).

Residenza

Dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Dueville (VI) il 13.09.2019 risulta che:

- Il debitore risiede dal 13.08.1948 a Dueville (VI), via _____ e, alla data di notifica del pignoramento era ivi residente.

Certificato della Camera di Commercio

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

PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733



Regime patrimoniale

Il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni come riportato nell'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato dal Comune di Dueville (VI) in data 13.09.2019.

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

L'Esperto Stimatore
Geom. SIMONETTO PAOLO
Firmato digitalmente



PAOLO SIMONETTO geometra

Strada di Lobia 14 - 36100 VICENZA (VI) - TEL. 338 4586408

E-mail: geom.paolosimonetto@libero.it - paolo.simonetto@geopec.it

Codice Fiscale: SMN PLA 75B24 A703Q - P.Iva: 03153170240

Albo Geometri Provincia di Vicenza: 2834 – Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza: 1733

