

TRIBUNALE DI VICENZA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
N. 477/2014 R.G.

LOTTO UNICO

GIUDICE DOTT. GIULIO BORELLA

Procedura promossa da

(CREDITORE PROCEDENTE)
contro

(DEBITORI)

RELAZIONE DI STIMA

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

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 10.02.2017

Esperto incaricato
GEOM. STEFANO DE CECCHI

CF: DCCSFN65E14C037Q

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43
telefono 0424 511062 - fax 0424 511062 – cell. 348 3612463
e-mail: studio@studiodececchi.it – PEC: stefano.de.cecchi@geopec.it

Custode Giudiziario
I.V.G. VICENZA



SCHEDA SINTETICA
Procedura esecutiva immobiliare
N. 477/2014 R.G.
promossa da:

Contro

Diritto: intera proprietà.

Bene: Trattasi di una porzione di edificio in corso di costruzione a destinazione agricola e residenziale posto di testa su un piccolo aggregato ed alcuni terreni contigui.

Ubicazione: Comune di Castelvetro – località Valdibanco 6

Stato: Sufficiente

Lotti: Lotto Unico (FABBRICATO 01 - FABBRICATO 02 – TERRENO 01 – TERRENO 02 – TERRENO 03 – TERRENO 04 – TERRENO 05)

Dati Catastali attuali:

Comune di Castelvetro, Catasto dei Fabbricati, foglio 8:

- P.la 314 sub 1, in corso di costruzione, Località Valdibanco 6, piano T-1;
- P.la 314 sub 2, in corso di costruzione, Località Valdibanco 6, piano 1-2;

Comune di Castelvetro, Catasto dei Terreni, foglio 8:

- P.la 151, incolto produttivo, classe 1, superficie 413 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,02 €;
- P.la 171, incolto produttivo, classe 1, superficie 110 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,01 €;
- P.la 306, prato arborato, classe 1, superficie 268 mq, R.D. 1,38 €, R.A. 0,83 €;
- P.la 308, prato arborato, classe 2, superficie 430 mq, R.D. 1,89 €, R.A. 1,00 €;
- P.la 311, prato arborato, classe 2, superficie 675 mq, R.D. 2,96 €, R.A. 1,57 €.

Differenze rispetto al pignoramento: Nessuna.

Difficoltà edilizia/catastale: Edilizia: NO; Catastale: NO.

Valore di stima: € 129.500,00

Valore a base d'asta: € 110.000,00

Vendibilità: Sufficiente

Pubblicità: Annunci web e sui quotidiani anche con cartello esposto sull'edificio.

Occupazione: Debitrice

Titolo di occupazione: ----

Oneri: NESSUNO

APE (Attestato Prestazione Energetica): Non dovuto



ALLEGATI:

1. Notifica primo sopralluogo alle parti;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
4. Cartografia stradale;
5. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
6. Documentazione fotografica;
7. Certificati catastali e storici;
8. Elaborato planimetrico catastale;
9. Comparazione tra elaborato planimetrico catastale e rilievo eseguito;
10. Atto di provenienza dei beni;
11. Titoli edilizi, piante, agibilità ultimo progetto approvato;
12. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
13. Estratto del Piano degli Interventi;
14. Elenco note debitori e formalità pregiudizievoli;
15. Copia atto comparabile A (fabbricato);
16. Copia atto comparabile B (fabbricato);
17. Copia atto comparabile A (terreno);
18. Copia atto comparabile B (terreno);
19. Schema caratteristiche comparabili A-B e Subject (fabbricati e terreni) e schema prezzi corretti;
20. Certificato Camera di Commercio;
21. Notifica relazione di stima ai debitrice.



INDICE

QUESITI	5
PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	19

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1 –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	19
QUESITO 2 –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	25
QUESITO 3 –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	31
QUESITO 4 –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	37
QUESITO 5 –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	37
QUESITO 6 –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	38
QUESITO 7 –STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	42
QUESITO 8 –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	42
QUESITO 9 –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	44
QUESITO 10 –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	44
QUESITO 11 –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	45
QUESITO 12 –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	45
QUESITO 13 –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	49
QUESITO 14 –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	49



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.

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 darne 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.lla, 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 allegate 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.

§§§§§



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 subalterni), 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:

- 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*.

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 **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** 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;
- 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 abusivi 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.

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;
- 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) Difformità 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) Difformità 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 **soggetto 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 **soggetto 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**.

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.

§§§§§

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**.



PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 60 dell'Albo dei Consulenti Tecnici, categoria industriali, presso il Tribunale di Bassano del Grappa, ora Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. GIULIO BORELLA del Tribunale di Vicenza nella espropriazione immobiliare n. 477/2014 promossa da

contro

Dopo aver prestato giuramento di rito il giorno 28.09.2016, 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 Castelvetro, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R. dava avviso all'esecutata che il giorno 17.11.2016 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 10.02.2017 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 14.03.2017.

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**FABBRICATO 01**

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Catasto Fabbricati, Foglio 8, Mapp. 314 sub 1, Località Valdibarco n. 6, Piano T-1.

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

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	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.Ila	Sub
Compravendita	21.04.2005	Castelgomberto	Foglio 8	314	1
Pignoramento	28.06.2014	Castelgomberto	Foglio 8	314	1
Certificato catastale	10.10.2016	Castelgomberto	Foglio 8	314	1

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

FABBRICATO 02

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Catasto Fabbricati, Foglio 8, Mapp. 314 sub 2, Località Valdibarco n. 6, Piano 1-2.

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

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	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.Ila	Sub
Compravendita	21.04.2005	Castelgomberto	Foglio 8	314	2
Pignoramento	28.06.2014	Castelgomberto	Foglio 8	314	2
Certificato catastale	10.10.2016	Castelgomberto	Foglio 8	314	2

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

TERRENO 01

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 151 di are 04.13, R.D. € 0,11, R.A. € 0,02.



Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

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	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.IIIa	Sub
Compravendita	21.04.2005	Castelgomberto	Foglio 8	151	
Pignoramento	28.06.2014	Castelgomberto	Foglio 8	151	
Certificato catastale	10.10.2016	Castelgomberto	Foglio 8	151	

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**TERRENO 02****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento)**Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 171 di are 01.10, R.D. € 0,03, R.A. € 0,01.****Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

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	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	21.04.2005	Castelgomberto	Foglio 8	171	
Pignoramento	28.06.2014	Castelgomberto	Foglio 8	171	
Certificato catastale	10.10.2016	Castelgomberto	Foglio 8	171	

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

TERRENO 03

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 306 di are 02.68, R.D. € 1,38, R.A. € 0,83.

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

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	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	21.04.2005	Castelgomberto	Foglio 8	306	
Pignoramento	28.06.2014	Castelgomberto	Foglio 8	306	
Certificato catastale	10.10.2016	Castelgomberto	Foglio 8	306	

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

TERRENO 04

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 308 di are 04.30, R.D. € 1,89, R.A. € 1,00.



Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

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	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	21.04.2005	Castelgomberto	Foglio 8	308	
Pignoramento	28.06.2014	Castelgomberto	Foglio 8	308	
Certificato catastale	10.10.2016	Castelgomberto	Foglio 8	308	

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna

TERRENO 05

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento)

Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 311 di are 06.75, R.D. € 2,96, R.A. € 1,57.

Diritto (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà

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	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.Ila	Sub
Compravendita	21.04.2005	Castelgomberto	Foglio 8	311	
Pignoramento	28.06.2014	Castelgomberto	Foglio 8	311	
Certificato catastale	10.10.2016	Castelgomberto	Foglio 8	311	

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna



Estratto di mappa catastale Foglio 8, mm.nn. 314-151-171-306-308-311(fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale Foglio 8, mm.nn. 314-151-171-306-308-311(fuori scala)

Formazione ed identificazione lotti : LOTTO UNICO

Si ritiene costituire un unico lotto di vendita formato da: FABBRICATO 01 - FABBRICATO 02 – TERRENO 01 – TERRENO 02 – TERRENO 03 – TERRENO 04 – TERRENO 05.

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

Ubicazione : Castelvogomberto – Località Valdibarco 6.

Le unità immobiliari pignorate si trovano circa 2 chilometri a nord-est del centro del Comune di Castelvogomberto in una zona periferica e debolmente abitata, in Località Valdibarco 6.

Dal punto di vista del mercato immobiliare le transazioni sono soprattutto tra privati e per fabbricati usati.



Estratto cartografia stradale (fuori scala)

Descrizione e stato del Bene: Fabbricato in corso di costruzione ai piani terra e primo e alcuni appezzamenti di terreno contigui.

Trattasi di una porzione di edificio in corso di costruzione a destinazione agricola e residenziale posto di testa su un piccolo aggregato sito in Località Valdibarco in Comune di Castelvogomberto ed alcuni terreni contigui.

Il fabbricato è composto da due corpi di fabbrica adiacenti, il primo ad un piano fuori terra ed il secondo a due piani fuori terra, su un lotto di pertinenza di circa mq 1.260.

L'edificio, oggi allo stato grezzo, ovvero costruito nelle sue strutture portanti (murature, solai, scale, copertura), risulta edificato in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente ristrutturato nel



1968 e nel 1991; per completarlo vanno realizzati le murature divisorie interne, gli impianti tecnologici, gli intonaci interni, i serramenti e i pavimenti.

L'unità in corso di costruzione (m.n. 314 sub 1) è composta al piano terra da n. 3 locali a destinazione agricola per totali circa mq 142 e al piano primo (m.n. 314 sub 2) da n. 2 locali a destinazione residenziale per totali circa mq 112.

Dall'ultimo stato autorizzato dal Comune di Castelgomberto si evince come l'edificio possa essere completato con locali al piano terra ad uso ricovero macchine ed attrezzi, locale vinificazione, cantina e servizio ed al piano primo con un'unità residenziale composta da cucina-soggiorno, due camere, bagno e disimpegno. Risulta l'esistenza di un piano secondo composto da granaio e soffitta non praticabile che in sede di sopralluogo non è stato possibile visitare per la mancanza di un accesso.

Contigui al fabbricato vi sono alcuni terreni pianeggianti per complessivi circa mq 1.896 sui quali insiste pure la strada sterrata di accesso per l'intero borgo.

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

1. strutture portanti verticali in laterizio intonacato esternamente;
2. solai intermedi in laterocemento;
3. massetto in calcestruzzo al piano terra;
4. scala che porta al piano primo in calcestruzzo;
5. solai di copertura in legno con manto in coppi.

L'altezza netta interna del piano terra è pari a 3,43 m (media) nel corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, da 2,50 a 2,82 m nel corpo di fabbrica a due piani fuori terra.

Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa: l'immobile risulta privo di impianto elettrico, idrico, termico e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente sufficienti.

Stato dell'immobile: Sufficiente

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, disimpegni, 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..

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	Destinazione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
m.n. 314 sub 1	Agricola Terra	142,00	1,00	142,00
	Area esterna	1.260,00	0,05	63,00
m.n. 314 sub 2	Residenziale Primo	112,00	1,00	112,00
Totale (mq)				317,00
m.n. 151	Terreno agricolo	413,00	1,00	413,00
m.n. 171	Terreno agricolo	110,00		110,00
m.n. 306	Terreno agricolo	268,00		268,00
m.n. 308	Terreno agricolo	430,00		430,00
m.n. 311	Terreno agricolo	675,00		675,00
Totale (mq)				1.896,00



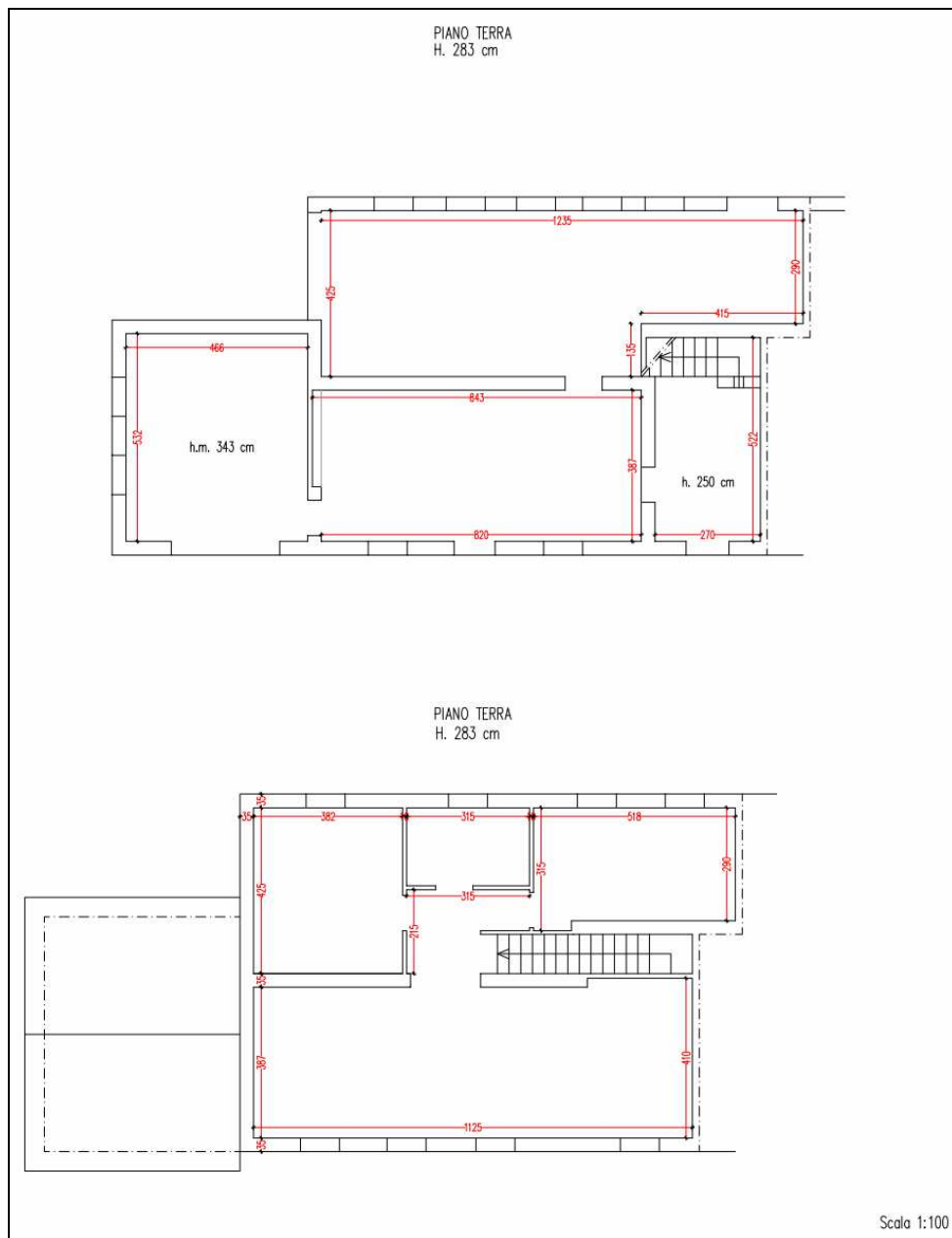
Quote millesimali condominiali

Nessuna.

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.

Rilievo planimetrico unità immobiliare



Piano terra e primo (fuori scala)



Foto esterne



Vista esterna sud-est (strada di accesso)



Vista esterna nord (strada di accesso)



Vista esterna sud-ovest



Vista esterna nord-est



Vista esterna ovest



Vista esterna sud-est



Foto interne



Locali al piano terra



Locali al piano terra



Locali al piano primo

APE - Attestato prestazione energetica

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione come detto risultano “in corso di costruzione” mancando di impianti tecnologici e finiture e pertanto, secondo l'appendice A, lettera g delle linee guida Nazionali del D.M. 26.06.2015, sono escluse dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



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

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Castelvetro, Catasto dei Fabbricati, foglio 8:

- **P.Ila 314 sub 1, in corso di costruzione, Località Valdibanco 6, piano T-1;**
- **P.Ila 314 sub 2, in corso di costruzione, Località Valdibanco 6, piano 1-2;**

Catasto dei Terreni, foglio 8:

- **P.Ila 151, incolto produttivo, classe 1, superficie 413 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,02 €;**
- **P.Ila 171, incolto produttivo, classe 1, superficie 110 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,01 €;**
- **P.Ila 306, prato arborato, classe 1, superficie 268 mq, R.D. 1,38 €, R.A. 0,83 €;**
- **P.Ila 308, prato arborato, classe 2, superficie 430 mq, R.D. 1,89 €, R.A. 1,00 €;**
- **P.Ila 311, prato arborato, classe 2, superficie 675 mq, R.D. 2,96 €, R.A. 1,57 €.**

ed intestati a:

- Quota 1/1 di proprietà

(debitrice).

		Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2016		Data: 10/10/2016 - Ora: 15.39.50 Visura n.: T230472 Pag: 1	Segue								
Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali													
Dati della richiesta		Denominazione: BERICA MURATORI S.N.C. DI DANIELI BENEDETTO E FORTUNA ERILIO Terreni e Fabbricati siti nel comune di CASTELGOMBERTO (Codice: C119) Provincia di VICENZA											
Soggetto Individuato		BERICA MURATORI S.N.C. DI DANIELI BENEDETTO E FORTUNA ERILIO con sede in CASTELGOMBERTO C.F.: 00570590240											
I. Unità Immobiliari site nel Comune di CASTELGOMBERTO(Codice C119) - Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	314	1			in corso di costruz.					LOCALITA' VALDIBARCO n. 6 piano: T-1; VARIAZIONE del 26/09/2007 protocollo n. V10392182 in atti dal 02/10/2007 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 385153.1/2007)	Annotazione
2		8	314	2			in corso di costruz.					LOCALITA' VALDIBARCO n. 6 piano: 1-2; VARIAZIONE del 26/09/2007 protocollo n. V10392182 in atti dal 02/10/2007 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 385153.1/2007)	Annotazione
Immobile 1: Annotazione: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. 385153 del 26/09/2007.													
Immobile 2: Annotazione: stato dell'unità confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. 385153 del 26/09/2007.													
Intestazione degli Immobili indicati al n. 1													
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1	BERICA MURATORI S. N. C. DI DANIELI BENEDETTO E FORTUNA ERILIO con sede in CASTELGOMBERTO							00570590240*		(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2005 Repertorio n.: 32077 Rogante: DI MARCO GIANFRANCO Sede: VALDAGNO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7148.1/2005)											

		Data: 10/10/2016 - Ora: 15.39.50 Visura n.: T230472 Pag: 3										
Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 10/10/2016										
3. Immobili siti nel Comune di CASTELGOMBERTO(Codice C119) - Catasto dei Terreni												
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario	
1	8	151		-	INCOLT PROD	1	04	13		Euro 0,11 L. 207	Euro 0,02 L. 41	Impianto meccanografico del 31/03/1974
2	8	171		-	INCOLT PROD	1	01	10		Euro 0,03 L. 55	Euro 0,01 L. 11	Impianto meccanografico del 31/03/1974
3	8	306		-	PRATO ARBOR	1	02	68		Euro 1,38	Euro 0,83	FRAZIONAMENTO del 17/10/2002 protocollo n. 275536 in atti dal 17/10/2002 (n. 10881.1/2002)
4	8	308		-	PRATO ARBOR	2	04	30		Euro 1,89	Euro 1,00	FRAZIONAMENTO del 17/10/2002 protocollo n. 275536 in atti dal 17/10/2002 (n. 10881.1/2002)
5	8	311		-	PRATO ARBOR	2	06	75		Euro 2,96	Euro 1,57	FRAZIONAMENTO del 14/03/2005 protocollo n. VI0063809 in atti dal 14/03/2005 (n. 63809.1/2005)
Totale: Superficie 18,96 Redditi: Dominicale Euro 6,37 Agrario Euro 3,43												
Intestazione degli immobili indicati al n. 3												
N.	DATI ANAGRAFICI								CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI		
1	BERICA MURATORI S. N. C. DI DANIELI BENEDETTO E FORTUNA ERILIO con sede in CASTELGOMBERTO								00570590240*	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2005 Repertorio n.: 32077 Rogante: DI MARCO GIANFRANCO Sede: VALDAGNO Registrazione: Sede: COMPROVAENDITA (n. 7148.1/2005)										

Storia catastale ventennale

P.Ila 314 sub 1 e 2

DAL 28.06.1994

- Foglio 8, m.n. 271, fabbricato rurale, superficie 50 mq;
ed intestato a [REDACTED] (1/2 proprietà) nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (1/2 proprietà) nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] (dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 07.06.1978 e trascritta a Vicenza il 25.11.1978 ai nn. 11815 R.G e 9703 R.P.).

DAL 14.03.2005

- Foglio 8, m.n. 314, ente urbano, superficie 50 mq, poi 1.260 mq;
(tipo mappale del 14.03.2005 prot. n. VI0063809).

DAL 01.04.2005

- Foglio 8, m.n. 314 sub 1, in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano T-1;
- Foglio 8, m.n. 314 sub 2, in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano 1-2;
(costituzione del 01.04.2005 prot. n. VI0080377).

P.Ila 151

DAL 28.06.1994

- Foglio 8, m.n. 151, incolto produttivo, classe 1, superficie 413 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,02 €;

ed intestata a [REDACTED] (1/2 proprietà) nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] (1/2 proprietà) nata a [REDACTED] il [REDACTED] (dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 07.06.1978 e trascritta a Vicenza il 25.11.1978 ai nn. 11815 R.G e 9703 R.P.).

DAL 21.04.2005

- Foglio 8, m.n. 151, incolto produttivo, classe 1, superficie 413 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,02 €; ed intestate a

(atto di compravendita notaio Di Marco Gianfranco di Valdagno in data 21.04.2005, rep. 32077 e trascritto a Vicenza il 10.05.2005 ai nn. 11275 R.G e 7148 R.P.).

P.Ila 171

DAL 28.06.1994

- Foglio 8, m.n. 171, incolto produttivo, classe 1, superficie 110 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,01 €; ed intestata a [REDACTED] (1/2 proprietà bene personale) nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (1/2 proprietà bene personale) nata a [REDACTED] il [REDACTED] (atto di donazione notaio Lupi di Valdagno in data 24.02.1994, rep. 135384 e trascritto a Vicenza il 01.04.1994 ai nn. 4752 R.G e 3353 R.P.).

DAL 15.01.2003

- Foglio 8, m.n. 171, incolto produttivo, classe 1, superficie 110 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,01 €; ed intestata a [REDACTED] (1/2 proprietà) nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] (1/2 proprietà) nata a [REDACTED] il [REDACTED] (atto di permuta notaio Quagliariello di Valdagno in data 15.01.2003, rep. 22879 e trascritto a Vicenza il 06.02.2003 ai nn. 3488 R.G e 2427 R.P.).

DAL 21.04.2005

- Foglio 8, m.n. 171, incolto produttivo, classe 1, superficie 110 mq, R.D. 0,03 €, R.A. 0,01 €; ed intestate a

(atto di compravendita notaio Di Marco Gianfranco di Valdagno in data 21.04.2005, rep. 32077 e trascritto a Vicenza il 10.05.2005 ai nn. 11275 R.G e 7148 R.P.).

P.Ila 306

DAL 28.06.1994

- Foglio 8, m.n. 170, prato arborato, classe 1, superficie 1.187 mq, R.D. 6,13 €, R.A. 3,68 €; ed intestata a [REDACTED] (1/2 proprietà bene personale) nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] (1/2 proprietà bene personale) nata a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████ (atto di donazione notaio Lupi di Valdagno in data 24.02.1994, rep. 135384 e trascritto a Vicenza il 01.04.1994 ai nn. 4752 R.G e 3353 R.P.).

DAL 17.10.2002

- Foglio 8, m.n. 306, prato arborato, classe 1, superficie 268 mq, R.D. 1,38 €, R.A. 0,83 €; (frazionamento del 17.10.2002 prot. n. 275536).

DAL 15.01.2003

- Foglio 8, m.n. 306, prato arborato, classe 1, superficie 268 mq, R.D. 1,38 €, R.A. 0,83 €; ed intestata a ██████████ (1/2 proprietà) nato a ██████████ c.f. ██████████ (1/2 proprietà) nata a ██████████ il 1 ██████████ (atto di permuta notaio Quagliariello di Valdagno in data 15.01.2003, rep. 22879 e trascritto a Vicenza il 06.02.2003 ai nn. 3488 R.G e 2427 R.P.).

DAL 21.04.2005

- Foglio 8, m.n. 306, prato arborato, classe 1, superficie 268 mq, R.D. 1,38 €, R.A. 0,83 €; ed intestate a
(atto di compravendita notaio Di Marco Gianfranco di Valdagno in data 21.04.2005, rep. 32077 e trascritto a Vicenza il 10.05.2005 ai nn. 11275 R.G e 7148 R.P.).

P.Ila 308

DAL 28.06.1994

- Foglio 8, m.n. 270, prato arborato, classe 1, superficie 1.690 mq, R.D. 7,42 €, R.A. 3,93 €; ed intestata a ██████████ (1/2 proprietà) nato a ██████████ c.f. ██████████ (1/2 proprietà) nata a ██████████ il ██████████ (dichiarazione di successione in morte di ██████████ ██████████ apertasi il 07.06.1978 e trascritta a Vicenza il 25.11.1978 ai nn. 11815 R.G e 9703 R.P.).

DAL 17.10.2002

- Foglio 8, m.n. 308, prato arborato, classe 1, superficie 430 mq, R.D. 1,89 €, R.A. 1,00 €; (frazionamento del 17.10.2002 prot. n. 275536).

DAL 21.04.2005

- Foglio 8, m.n. 308, prato arborato, classe 1, superficie 430 mq, R.D. 1,89 €, R.A. 1,00 €; ed intestate a
(atto di compravendita notaio Di Marco Gianfranco di Valdagno in data 21.04.2005, rep. 32077 e trascritto a Vicenza il 10.05.2005 ai nn. 11275 R.G e 7148 R.P.).



P.Ila 311**DAL 28.06.1994**

- Foglio 8, m.n. 150, prato arborato, classe 1, superficie 1.578 mq, R.D. 6,93 €, R.A. 3,67 €; ed intestata a [REDACTED] (1/2 proprietà) nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED] (1/2 proprietà) nata a [REDACTED] il [REDACTED] (dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 07.06.1978 e trascritta a Vicenza il 25.11.1978 ai nn. 11815 R.G e 9703 R.P.).

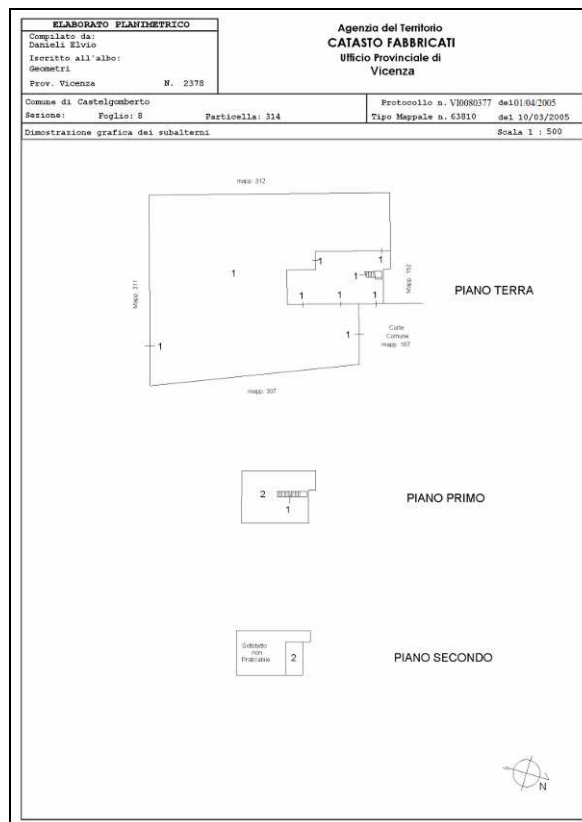
DAL 14.03.2005

- Foglio 8, m.n. 311, prato arborato, classe 1, superficie 430 mq, R.D. 1,89 €, R.A. 1,00 €; (frazionamento del 14.03.2005 prot. n. VI0063809).

DAL 21.04.2005

- Foglio 8, m.n. 308, prato arborato, classe 1, superficie 430 mq, R.D. 1,89 €, R.A. 1,00 €; ed intestate a

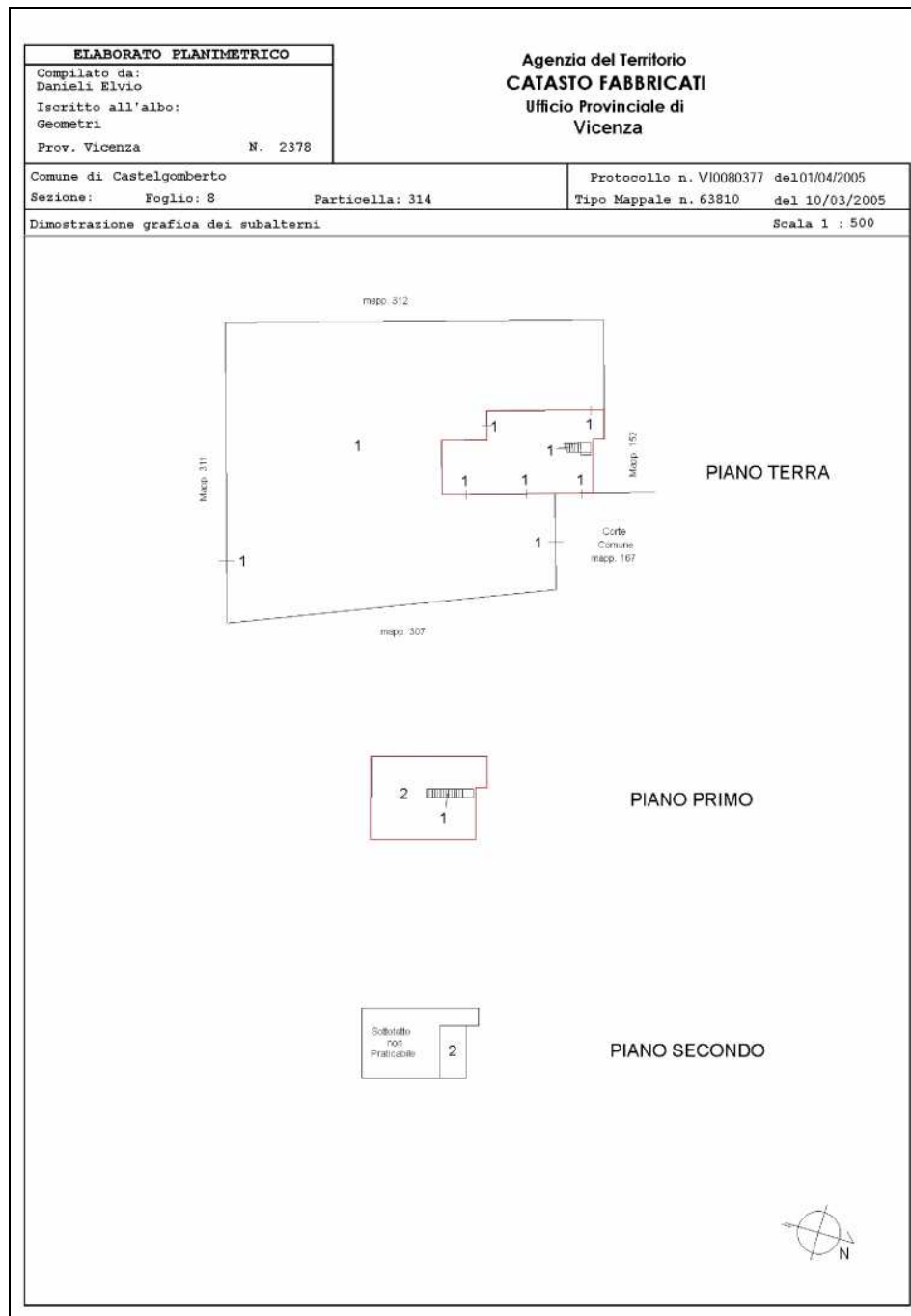
(atto di compravendita notaio Di Marco Gianfranco di Valdagno in data 21.04.2005, rep. 32077 e trascritto a Vicenza il 10.05.2005 ai nn. 11275 R.G e 7148 R.P.).



Elaborato planimetrico – foglio 8 particella 314 sub 1 e sub 2 (fuori scala)

Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

Dalla sovrapposizione tra l'elaborato planimetrico e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, non risultano esserci difformità di sagoma.



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetrie catastali (in nero) con evidenziate difformità sub 1 (fuori scala)

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Nessuna difformità catastale.

Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- m.n. 314: m.n. 315, m.n. 312, m.n. 167, m.n. 165, m.n. 318, m.n. 320, m.n. 311, m.n., salvo più precisi;
- m.n. 151: m.n. 311, m.n. 308, m.n. 306, altro foglio catastale, m.n. 312, salvo più precisi;
- m.n. 171: strada comunale Valdibarco, m.n. 306, altro foglio catastale, salvo più precisi;
- m.n. 306: m.n. 305, strada comunale Valdibarco, m.n. 171, altro foglio catastale, m.n. 308, salvo più precisi;
- m.n. 308: m.n. 320, m.n. 305, m.n. 306, m.n. 151, m.n. 311, salvo più precisi;
- m.n. 311: m.n. 314, m.n. 320, m.n. 308, m.n. 151, m.n. 312, 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 28.06.1994**, data anteriore di un ventennio rispetto al 28.06.2014 data di trascrizione del pignoramento.

Anno 1976

Dichiarazione di successione di [REDACTED] trascritta a Vicenza il 13.06.1977 ai nn. 5683 R.G e 4797 R.P., a favore di [REDACTED] (1/2 proprietà) e [REDACTED] (1/2 proprietà) e contro [REDACTED] (proprietà) sui seguenti beni:

Comune di Castelvetro, foglio 8 (ex sezione B, foglio 2):
mm.nn. 171 e 306 (ex 170).

Anno 1978

Dichiarazione di successione di [REDACTED] del 07.06.1978 trascritta a Vicenza il 25.11.1978 ai nn. 11815 R.G e 9703 R.P., a favore di [REDACTED] (1/2 proprietà) e [REDACTED] (1/2 proprietà) e contro [REDACTED] (proprietà) sui seguenti beni:

Comune di Castelvetro, foglio 8 (ex sezione B, foglio 2):
mm.nn. 314 (ex 271), 151, 308 (ex 270) e 311 (ex 150).

Anno 1994

Atto di donazione di quota in data 24.02.1994 Notaio Lupi di Valdagno, rep. 135382 trascritto a Vicenza il 01.04.1994 ai nn. 4752 R.G e 3353 R.P., a favore di [REDACTED] (1/2 proprietà) e contro [REDACTED] (1/2 proprietà) sui seguenti beni:

Comune di Castelvetro, foglio 8:



mm.nn. 171 e 306 (ex 170).

Anno 2003

Atto di permuta in data 15.01.2003 Notaio Quagliariello di Valdagno, rep. 22879 trascritto a Vicenza il 06.02.2003 ai nn. 3488 R.G e 2427 R.P., a favore di [REDACTED] (1/2 proprietà) e [REDACTED] (1/2 proprietà) e contro [REDACTED] (1/2 proprietà) e [REDACTED] (1/2 proprietà) sui seguenti beni:

Comune di Castelvetro, foglio 8:

mm.nn. 171 e 306.

Anno 2005

Atto di compravendita in data 21.04.2005 Notaio Di Marco di Valdagno, rep. 6779 trascritto a Vicenza il 10.05.2005 ai nn. 11275 R.G e 7148 R.P., a favore di

(proprietà) e contro [REDACTED] (1/2 proprietà) e [REDACTED]

(1/2 proprietà) sui seguenti beni:

Comune di Castelvetro, foglio 8:

mm.nn. 314 sub 1, 314 sub 2, 151, 171, 306, 308, 311.

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Castelvetro:

1968

Autorizzazione in data 18.11.1968 per la ristrutturazione di un fabbricato sito in Castelvetro e distinto in catasto sezione B, foglio 2, mm.nn. 152-271.

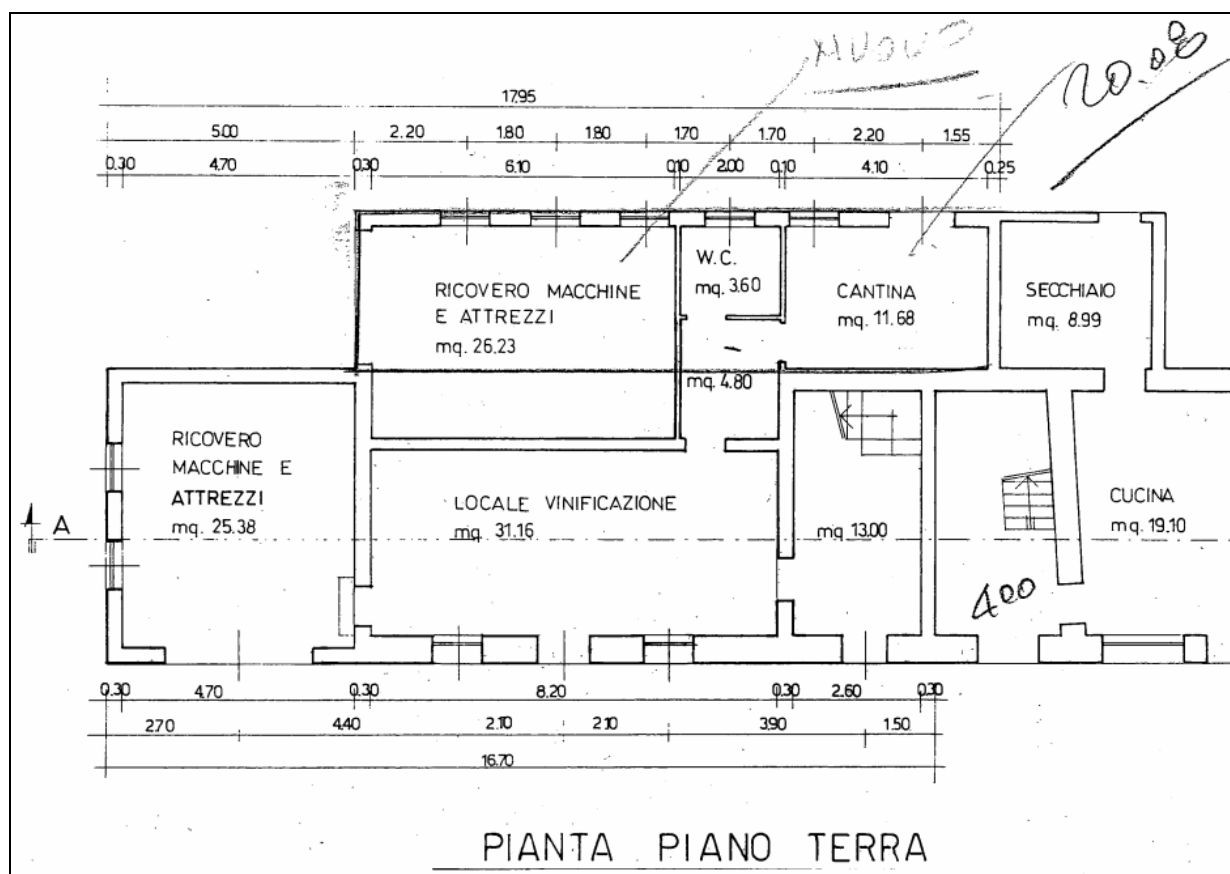
1991

Concessione edilizia n. 1445 del 18.04.1991 per ampliamento residenziale ai sensi della L.R. n. 24 del 05.03.1985 sull'immobile distinto in catasto al foglio 8, mm.nn. 152-150-271.

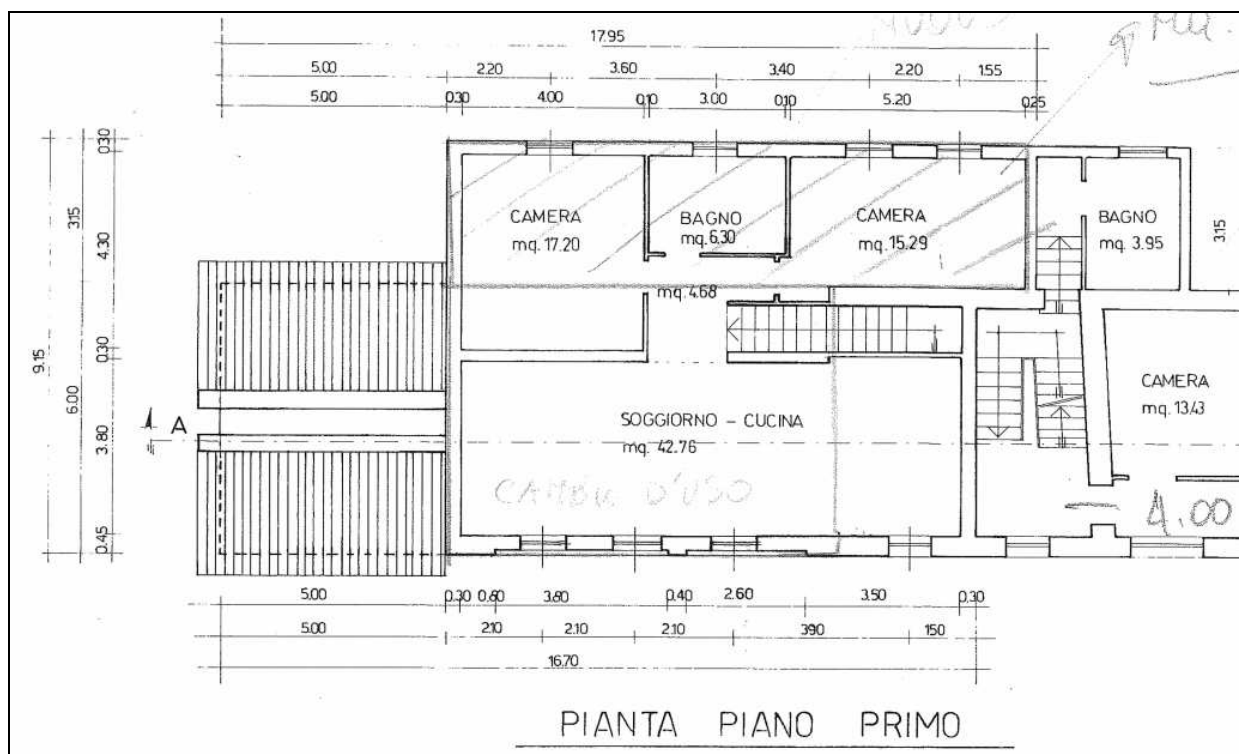
Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni (in nero l'autorizzato, in rosso il rilievo).

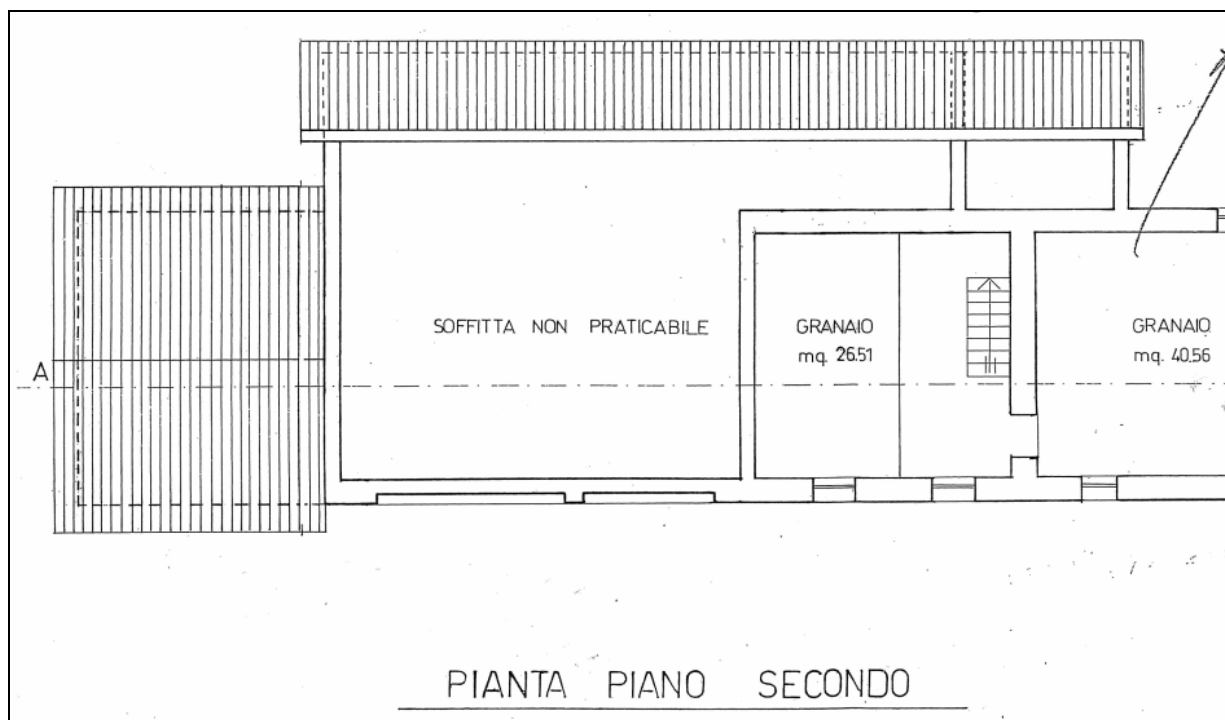




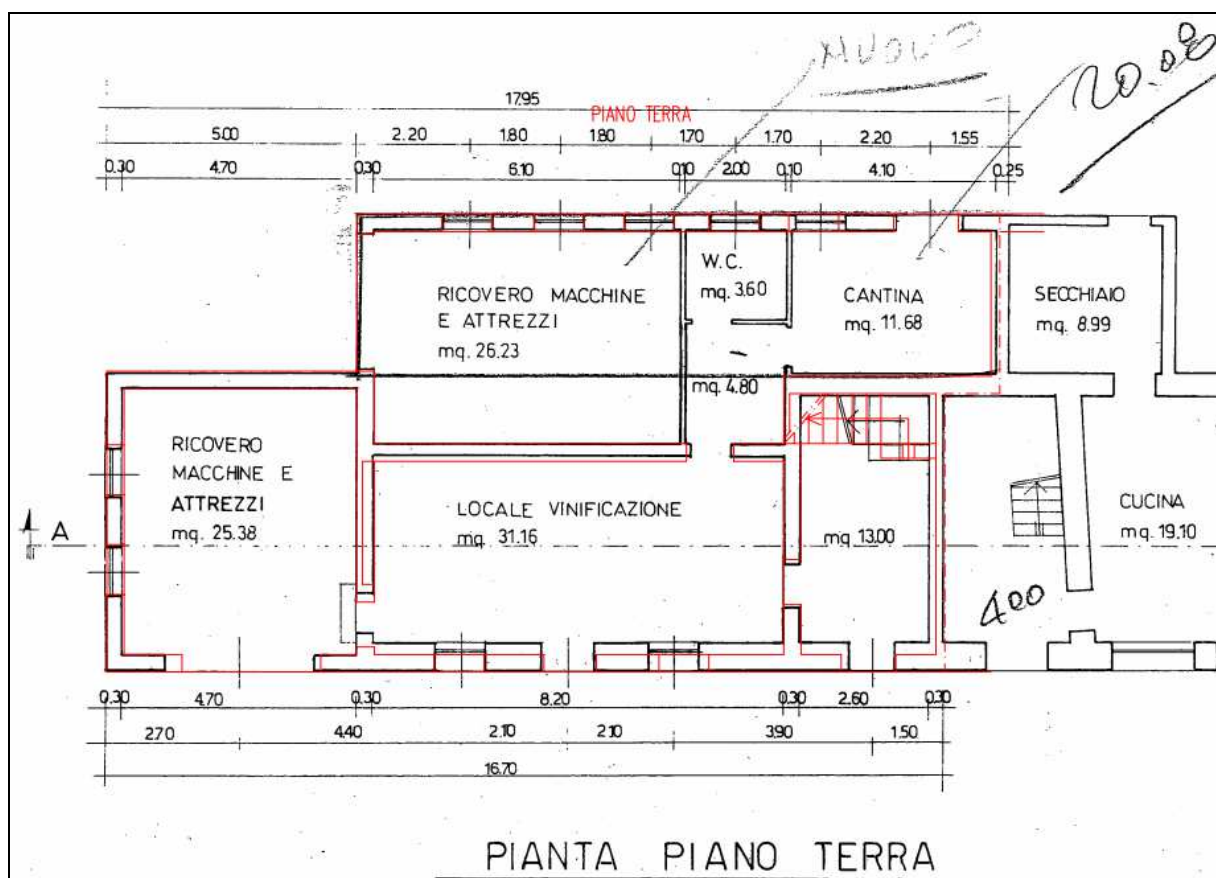
Piano terra m.n. 314 sub 1 (fuori scala)



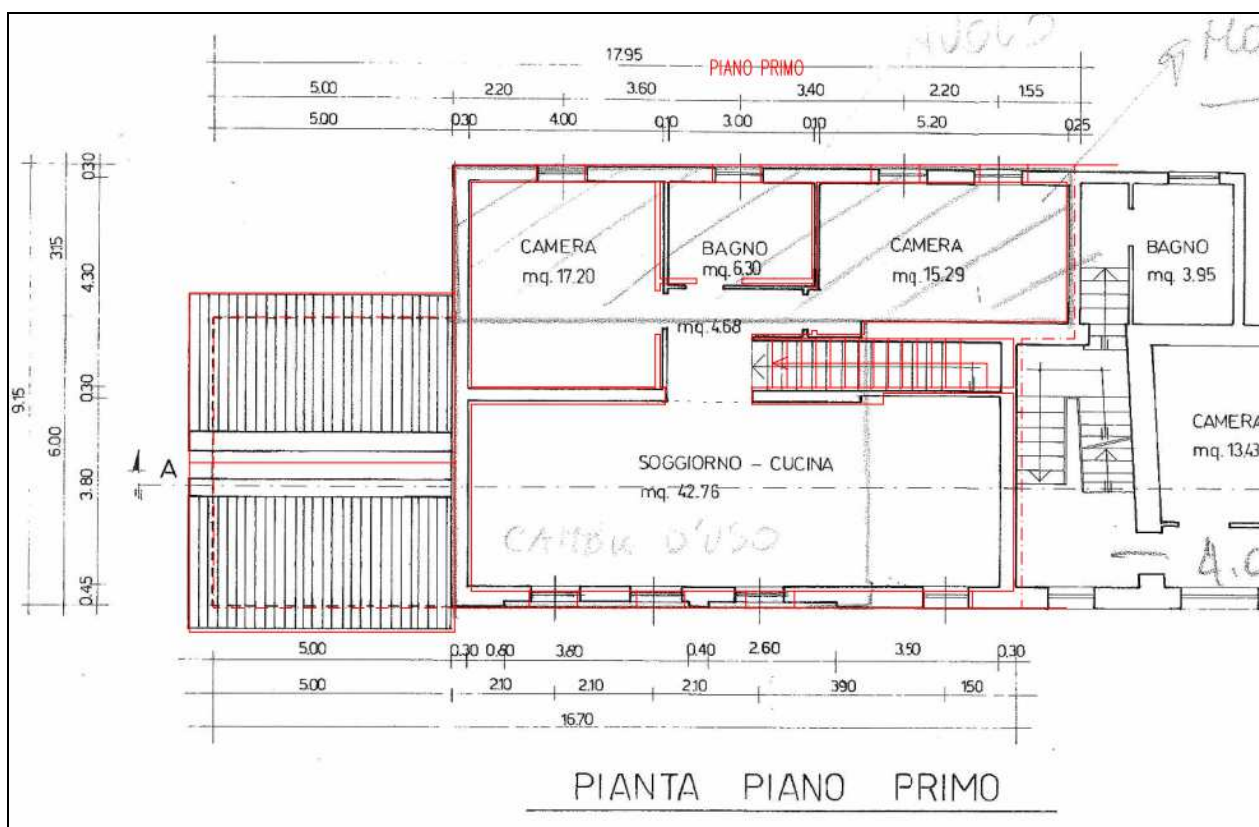
Piano primo m.n. 314 sub 1 e sub 2 (fuori scala)



Piano secondo m.n. 314 sub 2 (fuori scala)



Piano terra m.n. 314 sub 1 (fuori scala)



Piano primo m.n. 314 sub 1 e sub 2 (fuori scala)

Difformità riscontrate (SI/NO): **NO**

Il fabbricato è in corso di costruzione e non sono state rilevate difformità tali da impedire l'eventuale ultimazione dei lavori come da ultimo progetto autorizzato dal Comune di Castelgomberto.

C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

I beni pignorati ricadono secondo il vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale nelle seguenti zone:

- M.n. 314: 41% in Z.T.O. E2, 59% in Z.T.O. E4 interessato da vincolo art. 142 lett. c, D.Lgs 42/2004 e vincolo tutela idrogeologica e forestale;
- M.n. 151: 100% in Z.T.O. E2 interessato da vincolo art. 142 lett. c, D.Lgs 42/2004 e vincolo tutela idrogeologica e forestale;
- M.n. 171: 1% Z.T.O. E1, 99% in Z.T.O. E2 interessato da vincolo art. 142 lett. c, D.Lgs 42/2004 e vincolo tutela idrogeologica e forestale;
- M.n. 306: 100% in Z.T.O. E2 interessato da vincolo art. 142 lett. c, D.Lgs 42/2004 e vincolo tutela idrogeologica e forestale;

- M.n. 308: 100% in Z.T.O. E2 interessato da vincolo art. 142 lett. c, D.Lgs 42/2004 e vincolo tutela idrogeologica e forestale;
- M.n. 311: 100% in Z.T.O. E2 interessato da vincolo art. 142 lett. c, D.Lgs 42/2004 e vincolo tutela idrogeologica e forestale.

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano in disponibilità della debitrice.

QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

1) Difformità urbanistico - edilizie: **NO**

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 05.04.1991, NN. 5776 R.G. / 4021 R.P. – Costituzione di vincolo per la non variazione della destinazione d'uso, atto Notaio Rizzi di Vicenza in data 15.03.1991 rep. 17504 a favore di Comune di Castelvetro e contro [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] sui seguenti beni:

Comune di Castelvetro, Catasto Terreni – foglio 8:

P.lle 152,271,150

Quota di 1/1 in piena proprietà;

- Nota di trascrizione del 10.05.2005, NN. 11276 R.G. / 7149 R.P. – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (servitù di passaggio), atto Notaio Di Marco di Valdagno in data 21.04.2005 rep. 32077/6779 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]

sui seguenti beni:

Comune di Castelvetro, Catasto Fabbricati – foglio 8:

P.la 314 sub 1;

Comune di Castelvetro, Catasto Terreni – foglio 8:

P.lle 165, 171, 306, 308, 311;

Quota di 1/1 in piena proprietà;

7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**



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 10.05.2005 NN. 11277 R.G. / 2552 R.P. – Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21.04.2005 rep. 32078/6780 Notaio Di Marco di Valdagno a favore di Banca San Giorgio e Valle Agno – Credito cooperativo di Fara Vicentino – Società Cooperativa a responsabilità limitata e contro

sui seguenti beni:

Comune di Castelvetro, Catasto Fabbricati – foglio 8:

P.la 314 sub 1, fabbricato in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano T-1;

P.la 314 sub 2, fabbricato in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano 1-2;

Comune di Castelvetro, Catasto Terreni – foglio 8:

P.la 151, consistenza 413 mq;

P.la 171, consistenza 110 mq;

P.la 306, consistenza 268 mq;

P.la 308, consistenza 430 mq;

P.la 311, consistenza 675 mq

Quota di 1/1 in piena proprietà.

- Nota di iscrizione del 17.12.2013 NN. 21198 R.G. / 3155 R.P. – Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo in data 30.11.2013 rep. 3852/2013 Tribunale di Vicenza a favore di Banco Popolare S.C. e contro anche
sui seguenti beni:

P.la 314 sub 1, fabbricato in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano T-1;

P.la 314 sub 2, fabbricato in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano 1-2;

Comune di Castelvetro, Catasto Terreni – foglio 8:

P.la 151, consistenza 413 mq;

P.la 171, consistenza 110 mq;

P.la 306, consistenza 268 mq;

P.la 308, consistenza 430 mq;

P.la 311, consistenza 675 mq

Quota di 1/1 in piena proprietà.



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

- Nota di trascrizione del 18.07.2014, NN. 11543 R.G. / 8770 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 13.06.2014 rep. 4374/2014 a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno credito cooperativo e contro anche sui seguenti beni:

P.lla 314 sub 1, fabbricato in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano T-1;

P.lla 314 sub 2, fabbricato in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano 1-2;

Comune di Castelvetro, Catasto Terreni – foglio 8:

P.lla 151, consistenza 413 mq;

P.lla 171, consistenza 110 mq;

P.lla 306, consistenza 268 mq;

P.lla 308, consistenza 430 mq;

P.lla 311, consistenza 675 mq

Quota di 1/1 in piena proprietà;

- Nota di trascrizione del 20.01.2015, NN. 1013 R.G. / 777 R.P. – Sentenza dichiarativa di fallimento notificato da Tribunale di Vicenza in data 30.09.2014 rep. 4253/2014 a favore di Massa dei creditori fallimento della società “

” e dei soci

e contro

anche sui seguenti beni:

P.lla 314 sub 1, fabbricato in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano T-1;

P.lla 314 sub 2, fabbricato in corso di costruzione, località Valdibarco 6, piano 1-2;

Comune di Castelvetro, Catasto Terreni – foglio 8:

P.lla 151, consistenza 413 mq;

P.lla 171, consistenza 110 mq;

P.lla 306, consistenza 268 mq;

P.lla 308, consistenza 430 mq;

P.lla 311, consistenza 675 mq

Quota di 1/1 in piena proprietà.

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

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

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

Nessuna;

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

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 IL FABBRICATO M.N. 314



COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE AL PIANO T-1 E GARAGE AL PIANO T		
Epoca costruzione/agibilità	SANATORIA 2016		
Comune	CASTELGOMBERTO		
Indirizzo	VIA FANTONI		
Dati catastali	FOGLIO 13, M.N. 579 SUB 8, SUB 7, SUB 6 e SUB 5		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	90,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	70,00
	superficie porticato	SUPO	9,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	135,00
	superficie autorimessa	SUA	45,00
	scoperto di pertinenza	SCP	1000,00
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Servizi igienici	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
	SER	SER	2
Stato di manutenzione	1 normale ; 2 buona ; 3 discreta	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	3
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 309.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO BONVICINI DI VICENZA, REP. 21093 DEL 18/11/2016		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE AL PIANO S1-T E GARAGE AL PIANO S1		
Epoca costruzione/agibilità	SANATORIA 2009		
Comune	CASTELGOMBERTO		
Indirizzo	VIA SAN SEBASTIANO		
Dati catastali	FOGLIO 12, M.N. 1274 SUB 1 e SUB 2		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	120,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato	SUPO	8,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	24,00
	superficie autorimessa	SUA	50,00
	scoperto di pertinenza	SCP	116,00
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Servizi igienici	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
	SER	SER	2
Stato di manutenzione	1 normale ; 2 buona ; 3 discreta	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	2
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 159.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO DI MARCO DI VICENZA, REP. 63124 DEL 27/12/2016		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO T-1		
Epoca costruzione/agibilità	CONCESSIONE EDILIZIA 1991		
Comune	CASTELGOMBERTO		
Indirizzo	LOCALITA' VALDIBARCO		
Dati catastali	FOGLIO 8, M.N. 314 SUB 1 e SUB 2		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	224,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	30,00
	scoperto di pertinenza	SCP	1118,00
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Servizi igienici	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
	SER	SER	1
Stato di manutenzione	1 normale ; 2 buona ; 3 discreta	MNP	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B
p(DAT) (€/mq)	990,38	509,62
p(SUP) (€/mq)	298,19	298,19
p(BAL/TER) (€/mq)	29,82	29,82
p(POR) (€/mq)	149,10	149,10
p(SOF) (€/mq)	149,10	149,10
p(CAN-DEP) (€/mq)	149,10	149,10
p(AUT) (€/mq)	196,81	196,81
p(SCP) (€/mq)	14,91	14,91
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	4.800,00	4.800,00
p(LIV) (€)	696,51	696,51
p(STM) (€)	145.000,00	120.000,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (€)	309.000,00	159.000,00
(DAT) (mesi)	-2.971,15	-1.019,23
SUP (mq)	39.957,54	31.011,82
BAL/TER (mq)	-2.087,33	0,00
POR (mq)	-1.341,86	-1.192,76
SOF (mq)	0,00	0,00
CAN-DEP (mq)	-20.127,86	-3.578,29
AUT (mq)	-2.952,09	-3.936,12
PSC (mq)	0,00	13.180,02
PAS (mq)	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00
SUE (mq)	0,00	0,00
SER (n)	-4.800,00	-3.000,00
LIV (n)	0,00	0,00
STM (N)	-145.000,00	-120.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	169.677,24	70.465,45
Valore di stima del subject= $\sum V_i / n$		
		€ 120.071,35
Valore di stima del subject arrotondato		
		€ 120.000,00

Tabella aggiustamento comparabili

Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato del fabbricato in corso di costruzione m.n. 314 oggetto della procedura esecutiva: € 120.000,00= (euro centoventimila/00).

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	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
m.n. 314 sub 1 - agricolo	142,00	0,40	56,80	517,69	29.404,79
m.n. 314 sub 1 - area esterna	1.260,00	0,05	63,00		32.614,47
m.n. 314 sub 2 - residenziale	112,00	1,00	112,00		57.981,28
			231,80		120.000,54

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER I TERRENI MM.NN. 151-171-306-308-

311

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	TERRENO AGRICOLO		
Comune	CASTELGOMBERTO		
Dati catastali	FOGLIO 9, M.N. 496-499		
Superficie	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie catastale	SUP	3.200,00
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	17
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 25.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO DE NEGRI DI BASSANO DEL GRAPPA, REP. 1557 DEL 21/07/2015		
COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	TERRENO AGRICOLO		
Comune	CASTELGOMBERTO		
Dati catastali	FOGLIO 13, M.N. 850		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie catastale	SUP	1.625,00
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	18
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 3.400,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO COLASANTO DI ARZIGNANO, REP. 166392 DEL 17/06/2015		

Caratteristiche comparabile Ae B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	TERRENO AGRICOLO		
Comune	CASTELGOMBERTO		
Dati catastali	FOGLIO 8, MM.NN. 151-171-306-308-311		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie catastale	SUP	1.896,00
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche Subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B
p(DAT) (€/mq)	75,00	10,20
p(SUP) (€/mq)	2,09	2,09
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
PRZ (€)	25.000,00	3.400,00
(DAT) (mesi)	-1.275,00	-183,60
SUP (mq)	-2.728,37	567,02
QTA(€)	-4.500,00	4.000,00
FORMA (€)	-7.000,00	2.000,00
Prezzi corretti (€)	9.496,63	9.783,42
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 2 unità (A-B)		
$d\% = (V_{max} - V_{min}) / V_{min} \times 100$		3,0%
Valore di stima del subject= $\sum V_i / n$ (considerando i comparabili A e C con $d < 5\%$)		€ 9.640,02
Valore di stima del subject arrotondato		€ 9.500,00

Tabella aggiustamento comparabili

Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato dei terreni mm.nn. 151-171-306-308-311 oggetto della procedura esecutiva: € 9.500,00= (euro novemilacinquecento/00).

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	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato €
m.n. 151 - terreno agricolo	413,00	1,00	413,00	5,01	2.069,54
m.n. 171 - terreno agricolo	110,00	1,00	110,00		551,21
m.n. 306 - terreno agricolo	268,00	1,00	268,00		1.342,95
m.n. 308 - terreno agricolo	430,00	1,00	430,00		2.154,73
m.n. 311 - terreno agricolo	675,00	1,00	675,00		3.382,43
			1.896,00		9.500,86

Confronto con trasferimenti pregressi:

€. 63.000,00, atto di compravendita notaio Di Marco di Valdagno, rep. 32077 del 21.04.2005.

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 insolute 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.

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 e la presenza di etnie differenti che condizionano fortemente l'andamento del mercato immobiliare, si applica la seguente riduzione:

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

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 129.500,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ -
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
Altre limitazioni d'uso	€ -
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Totale Valore	€ 129.500,00
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30%)	15% € 19.425,00
Totale Valore a base d'asta	€ 110.075,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 110.000,00

Valore a base d'asta € 110.000,00= (euro centocinquemila/00).

QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La debitrice possiede la piena proprietà degli immobili per cui gli immobili posti in esecuzione verranno venduti per l'intero.

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



Stato civile

L'esecutata è una società pertanto non verrà prodotta alcuna certificazione.

Residenza

L'esecutata è una società pertanto non verrà prodotta alcuna certificazione.

Certificato della Camera di Commercio

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di VICENZA	
Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA	
VISURA ORDINARIA SOCIETA' DI PERSONE	
 PXPRP5 Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese. DATI ANAGRAFICI Indirizzo Sede legale: CASTELGOMBERTO (VI) VIA VALDIBARCO 5 CAP 36070 Indirizzo PEC: berica.muratori@pec.it Telefono: 0445 440160 Numero REA: VI - 138009 Codice fiscale: 00570590240 Partita IVA: 00570590240 Forma giuridica: societa' in nome collettivo Data iscrizione: 02/09/1977 Procedure in corso: fallimento Data ultimo protocollo: 06/11/2014 Socio Amministratore: [redacted] Rappresentante dell'impresa	
ATTIVITA' Data inizio attività: 01/09/1977 Attività esercitata: cessata a seguito fallimento Attività import export: - Contratto di rete: - Albi ruoli e licenze: sì Albi e registri ambientali: sì L'IMPRESA IN CIFRE Ammontare conferimenti: 8.000,00 Addetti al 31/12/2014: 1 Titolari di cariche: 3 Unità locali: 1 Pratiche RI dal 05/11/2015: 0 Trasferimenti di sede: 0 Partecipazioni (1): -	
CERTIFICAZIONE D'IMPRESA Attestazioni SOA: - Certificazioni di QUALITA': - DOCUMENTI CONSULTABILI Fascicolo: sì Statuto: sì Altri atti: 3	
Le informazioni, sopra riportate, sono tutte di fonte Registro Imprese o REA (Repertorio Economico Amministrativo); si possono trovare i dettagli nella Visura o nel Fascicolo d'Impresa (1) Da elenchi soci e trasferimenti di quote	
Servizio realizzato da InfoCamera per conto delle Camere di Commercio Italiane Documento n. T.226281855 estratto dal Registro Imprese in data 04/11/2016	

Regime patrimoniale

L'esecutata è una società pertanto non verrà prodotta alcuna certificazione inerente il regime patrimoniale.

* * * * *

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

L'ESPERTO STIMATORE
GEOM. STEFANO DE CECCHI
Firmato digitalmente