

Tribunale di VICENZA

Giudice delle Esecuzioni - Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Esecuzione immobiliare - **R.E. 273/2016**

RELAZIONE di analisi e stima immobiliare: LOTTO N.2 – **REV. 1**

Ausiliario Tecnico del Giudice – Ing. Marco Primo Bressan

Bassano del Grappa, SETTEMBRE 2018 – **REV.1 – GENNAIO 2024**



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 273 / 2016 R.G.E.

Giudice DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

Custode: Dott.ssa ALESSANDRA PINAMONTI

Udienza ex art. 569 c.p.c.: **8 GENNAIO 2019 ORE 9.30**

Esperto Ing. MARCO PRIMO BRESSAN

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene: TERRENI AGRICOLI NON EDIFICABILI

Ubicazione: Comune di SANTORSO (VI) VIA EUROPA

LOTTO N.2

Dati Catastali attuali: COMUNE DI SANTORSO – CATASTO TERRENI

Immobile n.4 : Foglio 3 – m.n.666 - TERRENO 19.40 ARE

Immobile n.5 : Foglio 3 – m.n.667 - TERRENO 41.50 ARE

Immobile n.6 : Foglio 3 – m.n.879 - TERRENO 38.62 ARE

Immobile n.7 : Foglio 3 – m.n.1151 - TERRENO 4.66 ARE

Metri quadri complessivi: 10'418 m² catastali

Stato: buono

Situazione urbanistico/edilizia: non si sono rilevati abusi edilizi

Valore di mercato, OMV: 91'000 € complessivi all'intero.

Date/valori comparabili reperiti: si è applicato il **metodo S.D.A.** con riferimento al valore dei terreni della 4^a zona agricola della provincia di Vicenza.

Valore di vendita forzata proposto: 82'000 € all'intero;

Valore mutuo: ipoteca iscritta per un valore capitale di 80'000 €;

Vendibilità/appetibilità: appetibilità buona;

Possibili interessati: -

Iniziative di vendita: v. decreto del G.E.

Occupazione: in data 01/01/2016 i terreni d'interesse oltre ad altri sono stati oggetto di "CONTRATTO DI FONDO RUSTICO" tra il sig. _____ quale parte comproprietaria e la

Durata dal contratto: dal 01/01/2016 al 10/11/2050 al canone annuo di 50 €. **Titolo di occupazione si segnala** che:

- Il contratto non riporta la firma dell'esecutato sig. _____ ma bensì solo quella del comproprietario sig. _____



- il contratto non è stato trascritto;
- l'importo del canone annuo d'affitto, 50€, appare vile rispetto al più probabile valore di mercato dei terreni;
- La ditta _____ con atto del 11/04/2018 del notaio MASSIMO CARRARO ha variato denominazione e forma societaria, passando da _____ detta azienda vede dal 11/04/2018 socio accomandate _____ e socio accomandatario lo stesso _____

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedasi pag.11 – “accessi”.



SOMMARIO

PREMESSA E QUESITO	5
QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE.....	5
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI – REV.1.....	5
LOTTO N.2	7
QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	7
QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE – REV.1	15
QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE – REV.1	18
QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	21
QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	21
QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI - REV.1.....	23
QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE.....	27
QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO	27
QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO	27
QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO – REV.1	27
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	30
QUESITO 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.....	32
QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE	32



PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto Ing. Marco Primo Bressan (BRSMCP60T07G224Z), nato a Padova il 07/12/1960 ed ivi laureato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n.1475, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott. **GIULIO BORELLA** suo ausiliario tecnico per la valutazione e stima dei beni pignorati con procedura d'espropriazione immobiliare **R.E. 273/2016** promossa dalla _____ ontro il **sig.** _____ con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

QUESITO 0: CONTROLLO PRELIMINARE

Come da incarico ricevuto, il **03/05/2018** dopo aver verificato la situazione della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. ho inviato telematicamente in Cancelleria la specifica check list precisando l'esito dei controlli effettuati.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI – REV.1

Diritti reali / beni pignorati. Con l'atto di pignoramento depositato il creditore ha chiesto *"che si proceda al pignoramento degli immobili intestati al sig. _____ così catastalmente censiti:*

Comune di SANTORSO – CATASTO TERRENI – PIENA PROPRIETA' IN QUOTA PARI A ½

Foglio 3 – m.n.666	TERRENO 19.40 ARE
Foglio 3 – m.n.667	TERRENO 41.50 ARE
Foglio 3 – m.n.879	TERRENO 38.62 ARE
Foglio 3 – m.n.1151	TERRENO 4.66 ARE
Foglio 3 – m.n.664	TERRENO 19.75 ARE
Foglio 3 – m.n.1168	TERRENO 19.76 ARE
Foglio 3 – m.n.1772	TERRENO 62.46 ARE



PRECISAZIONI

PER QUANTO ATTIENE AGLI IDENTIFICATIVI. Si conferma che gli identificativi dei beni indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e presso il catasto alla stessa data corrispondevano esattamente tra loro. Non vi era incertezza in merito ai beni pignorati.

PER QUANTO ATTIENE AI DIRITTI PIGNORATI si precisa che quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondeva a quanto risultante a quella data anche dalle ricerche effettuate in Conservatoria e presso il Catasto.



Figura 1 – Immagine del Comune di SANTORSO (VI) nella zona dei beni pignorati

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Al fine di assicurare la massima appetibilità dei beni sul mercato, si sono considerati 2 **DISTINTI LOTTI DI VENDITA**. La presente relazione è riferita al solo **LOTTO N.2** la cui piena proprietà è stata successivamente assegnata all'intero all'esecutato (con specifico giudizio di divisione endoesecutivo RG 4940/2019 a fronte della cessione delle quote di comproprietà del lotto n.1 con conguaglio) ed ora viene posta in vendita all'intero.



LOTTO N.2

Comune di SANTORSO – CATASTO TERRENI – piena proprietà all'intero:

Immobilabile 4: Foglio 3 – m.n.666 - TERRENO 19.40 ARE

- Immobilabile 5: Foglio 3 – m.n.667 - TERRENO 41.50 ARE
- Immobilabile 6: Foglio 3 – m.n.879 - TERRENO 38.62 ARE
- Immobilabile 7: Foglio 3 – m.n.1151 - TERRENO 4.66 ARE



Confini:

Il **mappale** m.n.666 oggi confina con: m.n.1688-1149-fosso cavallaro-1151

Il **mappale** m.n.667 oggi confina con: m.n.876-875-995-1150-1151-fosso cavallaro-879

Il **mappale** m.n.879 oggi confina con: m.n.915-876-667-fosso cavallaro-878

Il **mappale** m.n.1151 oggi confina con: m.n.1150-666-fosso cavallaro-667

LOTTO N.2

QUESITO 2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Si precisa innanzitutto che il presente lotto è relativo ai seguenti beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Santorso:



Immobilabile n.4 : Foglio 3 – m.n.666 - TERRENO 19.40 ARE

Immobilabile n.5 : Foglio 3 – m.n.667 - TERRENO 41.50 ARE

Immobilabile n.6 : Foglio 3 – m.n.879 - TERRENO 38.62 ARE

Immobilabile n.7 : Foglio 3 – m.n.1151 - TERRENO 4.66 ARE

La zona è urbanisticamente classificata dal Piano degli interventi Comunale di SANTORSO quale "E2 ZONA AGRICOLA DI PIANURA" e si trova in prossimità della rotonda tra "Via Martiri della Libertà - SP 350" e "Via Garziere SP66".



Figura 2



ACCESSI: i terreni del presente lotto di vendita sono accessibili tramite una strada vicinale realizzata a partire da Viale Martiri della Libertà, probabilmente costruita per destinazione del padre di famiglia, non censita in modo distinto sul piano catastale e non citata negli atti di provenienza ma chiaramente rappresentata anche nella cartografia urbanistica. **Si segnala** che gli atti di provenienza esaminati non citano in modo esplicito l'esistenza della conseguente servitù di passaggio a favore e contro dei vari terreni interessati, ma solo la precisazione che i beni venivano ceduti “nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con ogni accessione e pertinenza, uso, diritto, servitù attiva e passiva, apparente e non apparente.”

Descrizione: i terreni, allo stato attuale corrispondenti a terreni agricoli non edificabili, pianeggianti e privi di recinzione, “a vista” non sono perfettamente individuabili in quanto a confini ma appaiono liberi da qualsiasi costruzione.



Figura 3





Figura 4



Figura 5





Figura 6



Figura 7





Figura 8



Figura 9





Figura 10



Figura 11





Figura 12



Figura 13



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE – REV.1

Premesso che la storia catastale dei beni è stata ricostruita incrociandola con quella dei passaggi di proprietà in risposta al quesito n.5 al quale si rimanda, per quanto attiene allo stato attuale, esaminati i documenti archiviati presso l’Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, di Vicenza e provincia, si precisa quanto segue.



Figura 14 - Estratto di mappa del foglio 3 di SANTORSO (VI)

IMMOBILE N.4 - M.N.666

L’immobile d’interesse è censito presso il CATASTO TERRENI del Comune di SANTORSO in corrispondenza al foglio n.3 m.n.666 (**superficie 1’940 m²**) quale PRATO (ovvero “terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta all’anno”) di classe 3 già dall’impianto del 31/12/1974.



INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

IMMOBILE N.5 - M.N.667

L'immobile d'interesse è censito presso il CATASTO TERRENI del Comune di SANTORSO in corrispondenza al foglio n.3 m.n.667 (**superficie 4'150 m²**) quale SEMINATIVO ARBOR (ovvero "terreno seminativo -lavorato con zappa o aratro, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali - sul quale insistono anche vigne o alberi allineati o sparsi il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo") di classe 2 già dall'impianto del 31/12/1974.

INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

INTESTATARI CATASTALI STORICI:



IMMOBILE N.6 - M.N.879

L'immobile d'interesse è censito presso il CATASTO TERRENI del Comune di SANTORSO in corrispondenza al foglio n.3 m.n.879 (**superficie 3'862 m²**) quale SEMINATIVO ARBOR di classe 2 già dall'impianto del 31/12/1974.

INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

INTESTATARI CATASTALI STORICI:



IMMOBILE N.7 - M.N.1151

L'immobile d'interesse è censito presso il CATASTO TERRENI del Comune di SANTORSO in corrispondenza al foglio n.3 m.n.1151 (**superficie 466 m²**) quale SEMINATIVO ARBOR di classe 2 già dall'impianto del 31/12/1974.

INTESTATARI CATASTALI ATTUALI:

INTESTATARI CATASTALI STORICI:

QUESITO 5: PASSAGGI DI PROPRIETA' E VARIANTI CATASTALI STORICHE – REV.1

Analizzati i documenti pubblici archiviati presso la Conservatoria e il Catasto di VICENZA, sezione di SCHIO, ad integrazione di quanto indicato nel CERTIFICATO IPOTECARIO SPECIALE rilasciato con protocollo VI 111123 del 06/06/2016 depositato dal creditore precedente si precisa quanto segue.

Il primo atto inter vivos ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento dei beni d'interesse è l'atto di donazione e cessione quote datato **06/08/1987** (rep.8109 del notaio dott. MASSIMO CARRARO -



registrato a SCHIO il 25/08/1987 ai numeri 137 serie 1V – ivi trascritto il 03/09/1987 ai numeri RG/RP = 5568/4524) con cui il sig. donava ai nipoti:

-
-

che in parti uguali accettavano, la nuda proprietà di diversi beni immobiliari censiti al foglio 3 del Catasto Terreni del Comune di Santorso, e tra questi anche del:

- m.n.879 di are 38.62 RDL 61'792 RAL 32'827

trattenendo per sé e dopo di sé a favore della moglie

l'usufrutto vitalizio. Nell'occasione il sig. dichiarava che il m.n.879 gli pervenne per titolo antecedente il 01/01/1963. Con lo stesso atto il sig.

vendeva inoltre ai nipoti ex fratello:

-
-

la piena proprietà in **quota ½** dei beni censiti al foglio 3 del Catasto dei Terreni di Santorso al:

- m.n.667 are 41.50 RDL 66'400 RAL 35'275

- m.n.666 are 19.40 RDL 15'520 RAL 11'640

- m.n.1151 are 4.66 RDL 7'456 RAL 3'961

Nell'occasione il sig. precisava che gli immobili gli pervennero con i seguenti atti:

- il m.n.667 per atto n.35123 datato 03/04/1971 del notaio GIOVANNI CARRARO registrato a SCHIO il 13/04/1971 n.584 vol.202/1
- il m.n.666 e 1151 per atto n.37802 del 19/09/1972 nel notaio GIOVANNI CARRARO registrato a Schio il 07/10/1972 n.1683 vol.206/1.

Il moriva a PIOVENE ROCCHETTE il sig.

Quindi con atto di compravendita datato **17/10/1991** (rep.18924 del notaio dott. MASSIMO CARRARO - registrato a SCHIO il 30/10/1991 ai numeri 1199 serie 2V – ivi trascritto il 12/11/1991 ai numeri RG/RP = 7438/5863) il sig. vendeva per 3'500'000 lire ai figli:

-
-

che in parti uguali accettavano la quota ½ della piena proprietà dei beni immobiliari così censiti al foglio 3 del Catasto Terreni del Comune di Santorso:

- m.n.667 are 41.50

- m.n.666 are 19.40

- m.n.1151 are 4.66



Nell'atto il sig. _____ precisava che detti beni erano a lui pervenuti con i seguenti atti:

- il m.n.667 (quota ½) mediante atto rep.35132 del 03/04/1971 notaio dott. GIOVANNI MURARO registrato a SCHIO il 13/04/1971 n.584 vol.202/1
- il m.n.666 (quota ½) e m.n.1151 (quota ½) mediante atto rep.37802 del 19/09/1972 notaio dott. GIOVANNI MURARO registrato a SCHIO il 07/10/1972 n.683 vol.206

Il **21/08/2002** moriva a SCHIO la sig.ra _____ per cui la piena proprietà dei beni d'interesse risultava da quel momento in titolarità ai fratelli:

- _____ quota 1/2
- _____ quota 1/2

Il **16/07/2019** veniva trascritta presso la Conservatoria di Schio ai numeri RG/RP = 7749/5421 la DOMANDA GIUDIZIALE – ORDINANZA CHE DISPONE IL GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART.600 CPC:

- a favore e contro:

diritti e beni:

- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.666 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.667 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.1151 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.879 PIENA PROPRIETA'

Oltre ad altri.

Il **20/11/2023** veniva trascritto presso la Conservatoria di Schio ai numeri RG/RP = 11676/9075 l'ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DIVISIONALE:

- a favore:

- CONTRO:

diritti e beni:

- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.666 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.667 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.1151 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.879 PIENA PROPRIETA'

Da quel momento la piena proprietà all'intero dei mappali d'interesse è passata in titolarità al solo attuale esecutato.



QUESITO 6: REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Premesso che i beni si trovano in una zona urbanisticamente classificata dal vigente Piano degli interventi Comunale di SANTORSO quale "E2 – ZONA AGRICOLA DI PIANURA interessata da fascia di tutela idraulica, si precisa che nel corso del sopralluogo su detti beni non sono state rilevate costruzioni. Si ritiene pertanto che detti beni siano regolari sul piano urbanistico.

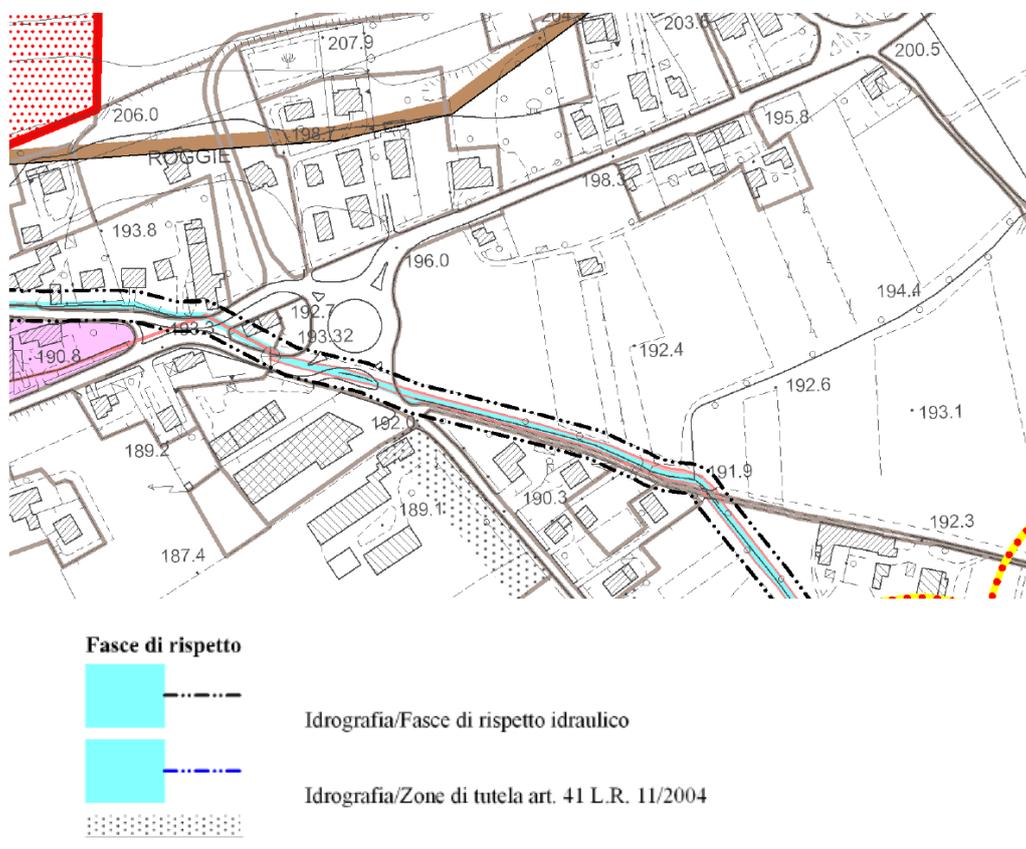


Figura 15

QUESITO 7: STATO DI POSSESSO

L'intero blocco dei beni pignorati (lotto 1 + lotto 2) è stato oggetto, in data 01/01/2016, di "CONTRATTO DI FONDO RUSTICO" tra il sig. _____ quale parte proprietaria / comproprietaria e la _____

Durata dal contratto: **dal 01/01/2016 al 10/11/2050** al canone annuo di **50 €**.

Informazione risultante dalla comunicazione datata 12/05/2018 inviata al sottoscritto esperto dall'avv. _____ per conto dei sigg. _____ . Con comunicazione del

18/09/2018 l'Agenzia delle Entrate ha poi confermato che in data 25/05/2016 il sig. _____ ha registrato presso gli uffici dell'Agenzia stessa il contratto di affitto di fondo rustico serie 3T n.1368.



AGENZIA DELLE ENTRATE - DPVI UT VALDAGNO

INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1368 SERIE 3T

CONTRATTO RLI UFFICIO ID. TELEM: T6E16T001368000PG
STIPULATO IL 01/01/2016 REGISTRATO IL 25/05/2016 E PRESENTATO IL 25/05/2016
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE:
RELATIVO A: T1-AFFITTO DI FONDO RUSTICO

DATI DEL CONTRATTO:
DURATA DAL 01/01/2016 AL 10/11/2050 (N.PAG. 2 N.COPIE 3)
CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA EURO 50

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:
001
002

(A) LOCATORE (B) CONDUTTORE (*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO

DATI CATASTALI:
IMM.001 COD.CAT: I353 SEZ.URB: FOGLIO: 3 PARTIC: 666 SUB:
T/U: T I/P: I
COMUNE DI SANTORSO (VI)

IMM.002 COD.CAT: I353 SEZ.URB: FOGLIO: 3 PARTIC: 667 SUB:
T/U: T I/P: I
COMUNE DI SANTORSO (VI)

IMM.003 COD.CAT: I353 SEZ.URB: FOGLIO: 3 PARTIC: 879 SUB:
T/U: T I/P: I
COMUNE DI SANTORSO (VI)

IMM.004 COD.CAT: I353 SEZ.URB: FOGLIO: 3 PARTIC: 1151 SUB:
T/U: T I/P: I
COMUNE DI SANTORSO (VI)

IMM.005 COD.CAT: I353 SEZ.URB: FOGLIO: 3 PARTIC: 1168 SUB:
T/U: T I/P: I
COMUNE DI SANTORSO (VI)

IMM.006 COD.CAT: I353 SEZ.URB: FOGLIO: 3 PARTIC: 1772 SUB:
T/U: T I/P: I
COMUNE DI SANTORSO (VI)

IMM.007 COD.CAT: I353 SEZ.URB: FOGLIO: 3 PARTIC: 664 SUB:
T/U: T I/P: I
COMUNE DI SANTORSO (VI)

A questo proposito **si osserva** che:

- detto contratto non riporta la firma dell'esecutato sig. _____ ma bensì solo quella del precedente comproprietario sig. _____
- detto contratto non è stato trascritto;
- il contratto è stato stipulato successivamente al verbale di separazione consensuale tra l'esecutato e la precedente con omologa del 08/08/2013, formula esecutiva del 11/03/2015, notifica del 04/04/2015, iscrizione di ipoteca giudiziale del 30/12/2015;
- La _____ con atto del 11/04/2018 del notaio MASSIMO CARRARO ha variato denominazione e forma societaria, passando da

: detta azienda vede dal 11/04/2018 socio accomandate il sig.

e socio accomandatario il sig.



Si segnala infine sempre a questo proposito che l'importo del canone annuo d'affitto, 50€, appare vile (ai sensi dell'art. 2923 co. 3 cc) rispetto al più probabile valore di mercato dei terreni (ovvero inferiore di un terzo al c.d. giusto prezzo) come si dimostra osservando che già CREA (Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agricola) ha pubblicato nel suo sito (www.crea.gov.it) il seguente valore minimo-massimo indicativo del canone annuo di locazione dei terreni seminativi della pianura di Vicenza = 250-600 €/ha con riferimento al 2016. Da ciò deduco che nel complesso, il canone di locazione dei terreni oggetto di pignoramento avrebbe dovuto essere certamente superiore a 515 € e probabilmente prossimo a 1'236 € (in luogo dei pattuiti 50 €). Ad avviso del sottoscritto esperto il contratto è pertanto **NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA** così come ha chiarito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 16718 dell'1/10/2012.

QUESITO 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI - REV.1

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE REGOLARIZZATE NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA. La documentazione a questo proposito depositata dal creditore procedente è costituita da CERTIFICATO IPOTECARIO VI 112206 del 2016 che evidenzia le seguenti formalità con riferimento a periodo 23/07/1961-06/06/2016 - e i seguenti immobili:

SANTORSO foglio 3 m.n.666

SANTORSO foglio 3 m.n.667

SANTORSO foglio 3 m.n.1151

SANTORSO foglio 3 m.n.879

SANTORSO foglio 3 m.n.664

SANTORSO foglio 3 m.n.1168

SANTORSO foglio 3 m.n.1772

Iscrizione datata 30/12/2015 RG/RP = 10954/1480 per ipoteca giudiziale derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE del TRIBUNALE DI VICENZA rep.8464/13 del 08/08/2013. Importo capitale = 80'000,00 €, importo totale = 100'000,00 €:

- a favore di:
- contro:
- diritti e beni (oltre ad altri estranei alla presente relazione):
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.666 PIENA PROPRIETA' IN QUOTA ½
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.667 PIENA PROPRIETA' IN QUOTA ½
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.1151 PIENA PROPRIETA' IN QUOTA ½
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.879 PIENA PROPRIETA' IN QUOTA ½



diritti e beni:

- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.666 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.667 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.1151 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.879 PIENA PROPRIETA'

Effettuate nuovamente le visure di controllo e aggiornamento presso la conservatoria in corrispondenza al nominativo:

-

preciso che alla data del 09/01/2024 risultavano le seguenti formalità successive con riferimento ai beni in oggetto.

Trascrizione datata 16/07/2019 RG/RP = 7749/5421 derivante da DOMANDA GIUDIZIALE – ORDINANZA CHE DISPONE IL GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART.600 CPC:

- a favore e contro:

diritti e beni (oltre ad altri estranei alla presente relazione):

- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.666 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.667 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.1151 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.879 PIENA PROPRIETA'

Trascrizione datata 20/11/2023 RG/RP = 11676/9075 derivante da ATTO GIUDIZIARIO – ORDINANZA DIVISIONALE:

- a favore:
- CONTRO:

diritti e beni:

- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.666 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.667 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.1151 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.879 PIENA PROPRIETA'

Iscrizione a favore del 20/11/2023 – RG/RP = 11677/1285 per IPOTECA LEGALE a seguito di ordinanza divisionale atto rep. 1820 del Tribunale di Vicenza:

- a favore:



- **contro:**
- **per valore di 2'500 €. Diritti e beni:**
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.666 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.667 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.879 PIENA PROPRIETA'
- SANTORSO: C.T. - F3 – MN.1151 PIENA PROPRIETA'

ELENCO DELLE FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Pendenza di eventuali ulteriori procedure esecutive sugli stessi beni: -

Pendenza di procedimenti giudiziari civili sugli stessi beni: -

Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -

Convenzioni edilizie: -

Vincoli storico-artistici: -

Regolamento condominiale: -

Atti impositivi di Servitù a carico dell'unità pignorata: -

Sequestri penali successivi al pignoramento: -

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -

Prelazione agraria: -

Altri vincoli o oneri: -

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): -

Pertinenze: -



Regolarizzazione delle difformità urbanistiche-edilizie: -

Regolarizzazione delle difformità catastali: -

QUESITO 9: SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di pignoramento non interessa suoli demaniali.

QUESITO 10: PESI E/O ONERI DI ALTRO TIPO

Esaminato i registri degli atti di conservatoria, non risulta nulla a questo proposito.

QUESITO 11: SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Amministratore: nulla

Regolamento condominiale: nulla

Importo annuo delle spese condominiali annue ordinarie di gestione o manutenzione: nulla

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute: nulla.

Spese condominiali scadute ma non pagate dall'esecutato al momento della perizia. Nulla

Eventuali provvedimenti giudiziari in corso: nulla.

Ulteriori note. –

QUESITO 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DEL LOTTO – REV.1

Premesso che un bene immobiliare può essere valutato con riferimento a criteri estimativi diversi, si precisa innanzitutto che lo **SCOPO** della presente stima è definito dall'art.568 c.p.c. e consiste nella determinazione del **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del cespite d'interesse a sua volta definito dal Regolamento EU 575/2013 art.4 comma 1 punto 76 quale *"importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno*



agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni". Si precisa altresì che il "valore di mercato di un bene" è espresso in moneta ed è riferito ad un determinato bene, in uno specifico momento e in un determinato mercato; l'espressione "più probabile" ricorda che si tratta della *stima* del valore del punto d'incontro tra la domanda e l'offerta per quel bene, in una libera contrattazione, in un determinato mercato, in un determinato momento. Per la *stima* del "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" sia dall'International Valuation Standard (I.V.S.) sia la lettura tecnica di settore propongono procedimenti estimativi diversi classificati come segue:

- **Procedimento del confronto**, a livello internazionale detto anche "market approach" al quale fanno riferimento METODI ESTIMATIVI quali: i metodi della stima a vista; i metodi mono-parametrici; i pluri-parametrici quali il metodo dei punti di merito, il metodo di stima per valore medio, il metodo M.C.A., il metodo MCA e sistema di stima, il metodo M.R.A., il metodo S.D.A. ed altri ancora. Per quanto attiene all'utilizzabilità di questo procedimento, già gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore indicano che questo procedimento è da preferirsi tra tutti, a condizione che esista un mercato immobiliare delle compravendite attivo per quel settore immobiliare al quale riferirsi. La sua applicazione necessita infatti della conoscenza dei prezzi di vendita e delle caratteristiche degli immobili appartenenti allo stesso settore di mercato, oggetto di recente compravendita nella zona, da porre a confronto con il bene oggetto di stima.
- **Procedimento finanziario**, a livello internazionale detto anche "income approach" al quale fanno riferimento METODI ESTIMATIVI quali: metodo di capitalizzazione diretta; metodo della capitalizzazione del reddito; metodo del flusso di cassa scontato. Tutti tali metodi che determinano il più probabile valore di mercato un immobile a partire dal reddito netto ritraibile dallo stesso. Per quanto attiene all'utilizzabilità del procedimento, gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore indicano che si tratta di un procedimento da utilizzarsi solo se il mercato immobiliare delle compravendite è in stagnazione, ma esiste un mercato immobiliare delle locazioni attivo nello stesso settore di mercato.
- **Procedimento del costo deprezzato**, a livello internazionale detto anche "cost approach" al quale fanno riferimento i METODI ESTIMATIVI che determinano il valore di un immobile quale somma di tutti i costi necessari alla sua realizzazione (dall'acquisto del terreno, alla progettazione, direzione lavori, consulenze, oneri di varia natura, prezzo di costruzione comprensivo dell'utile dell'imprenditore, nonché oneri finanziari) infine adeguati, per deprezzamento, in funzione della vetustà dei beni. Per quanto attiene all'utilizzabilità del procedimento gli standard internazionali, le linee guida dall'ABI e la letteratura tecnica di settore indicano che detto procedimento può essere utilizzato laddove siano inattivi sia il mercato immobiliare delle compravendite sia quello delle locazioni.

Nel caso in esame ho adottato il procedimento del **CONFRONTO DI MERCATO** "Market Approach" ed in particolare il **METODO DELLA STIMA PER VALORI TICIPI** (che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche



del bene di riferimento oggetto di stima e quelle dell'immobile di confronto il cui prezzo più probabile è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona). Quale fonte diretta strumentale utile alla determinazione del più probabile valore di confronto ho utilizzato il sito internet della Provincia di Vicenza che pubblica il valore medio dei terreni agricoli (V.A.M.) siti nelle diverse zone agrarie (valori introdotti in conformità all'art.16 della Legge 865/1971); valori utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità di aree non edificabili. Da tale sito rilevo che nella zona agraria n.4 d'interesse, il valore dei terreni seminativi nel secondo semestre 2017 era valutato in 7.52 €/mq (confermato anche nel 2023) mentre il valore dei terreni a prato era valutato in 7.82 €/m² (confermato anche nel 2023). Assumo quindi gli importi di riferimento così determinati e li moltiplico per la superficie catastale dei terreni costituenti il lotto di vendita d'interesse. Infine correggo il tutto con un coefficiente C determinato in funzione della scala di merito precisata nelle tabelle seguenti al variare delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche, ovvero in funzione della GIACITURA, ACCESSO, FORMA, UBICAZIONE, AMPIEZZA.

Mappale n.666						
Coeff.	C = C1 x C2 x C3 x C4 = 1.00 x 1.05 x 1.05 x 1.05 = 1.157					
Giacitura	<u>Pianeggiante</u>	1.00	Leggera pendenza	0.90	Forte pendenza	0.80
Accesso	<u>Ottimo</u>	1.05	Sufficiente	1.00	Insufficiente	0.95
Forma	<u>Regolare</u>	1.05	Normale	1.00	Penalizzante	0.95
Ubicazione	<u>Eccellente</u>	1.05	Normale	1.00	Penalizzante	0.95

Mappale n.667						
Coeff.	C = C1 x C2 x C3 x C4 = 1.00 x 1.05 x 1.05 x 1.05 = 1.157					
Giacitura	<u>Pianeggiante</u>	1.00	Leggera pendenza	0.90	Forte pendenza	0.80
Accesso	<u>Ottimo</u>	1.05	Sufficiente	1.00	Insufficiente	0.95
Forma	<u>Regolare</u>	1.05	Normale	1.00	Penalizzante	0.95
Ubicazione	<u>Eccellente</u>	1.05	Normale	1.00	Penalizzante	0.95

Mappale n.879						
Coeff.	C = C1 x C2 x C3 x C4 = 1.00 x 1.05 x 1.05 x 1.05 = 1.157					
Giacitura	<u>Pianeggiante</u>	1.00	Leggera pendenza	0.90	Forte pendenza	0.80
Accesso	<u>Ottimo</u>	1.05	Sufficiente	1.00	Insufficiente	0.95
Forma	<u>Regolare</u>	1.05	Normale	1.00	Penalizzante	0.95
Ubicazione	<u>Eccellente</u>	1.05	Normale	1.00	Penalizzante	0.95



Mappale n.1151					
Coeff.	$C = C1 \times C2 \times C3 \times C4 = 1.00 \times 1.05 \times 1.05 \times 1.05 = 1.157$				
Giacitura	<u>Pianeggiante</u> 1.00	Leggera pendenza 0.90	Forte pendenza 0.80		
Accesso	<u>Ottimo</u> 1.05	Sufficiente 1.00	Insufficiente 0.95		
Forma	<u>Regolare</u> 1.05	Normale 1.00	Penalizzante 0.95		
Ubicazione	<u>Eccellente</u> 1.05	Normale 1.00	Penalizzante 0.95		

Mappale	Superficie cat. (m ²)	V.A.M. (€/m ²)	C	Più probabile valore di mercato (€)
m.n.666	1'940	7.82	1.157	17'552
m.n.667	4'150	7.52	1.157	36'107
m.n.879	3'862	7.52	1.157	33'601
m.n.1151	466	7.52	1.157	4'054
TOTALE	10'418			91'314

In conclusione la stima del più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto di vendita così determinato risulta di 91'314 €.

Assumo pertanto che il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto sia pari a 91'314€ determinato come sopra.

Considero ora gli ulteriori adeguamenti previsti dall'art.568 c.p.c. (come modificato dal D. L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015, n.132) nella tabella seguente precisati in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale dell'unità immobiliare d'interesse, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Immobile	
Più probabile valore di mercato lordo	91'314.00 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione urbanistica, edilizia, sanzioni</u>	- 0.00 €
Riduzione per le spese professionali di <u>regolarizzazione catastale</u>	- 0.00 €
Riduzione per spese condominiali insolute negli ultimi due anni (*)	- 0.00 €
Arrotondamento	-314.00 €
Più probabile valore di mercato netto dell'immobile	91'000.00 €



In conclusione, il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO NETTO** del lotto d'interesse definito quale *"importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"* è **stimato in 91'000.00 €**.

Nel caso in esame la vendita è però forzata, non certo priva di costrizioni: infatti, il lotto non sarà proposto nel libero mercato, ma nel mercato delle vendite all'asta, regolato da specifiche procedure di legge con tempi e performances che dipendono anche dallo specifico Tribunale ove la procedura è attuata. In tale prospettiva ha quindi interesse conoscere il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** (così come definito dall'A.B.I. nelle proprie Linee Guida del 2018 punto 3.1). Osservo altresì che:

1) l'acquirente non gode di una garanzia per vizi e mancanza di qualità dell'oggetto venduto. NB: la tabella che segue è costruita nell'ipotesi il rischio conseguente alla mancata garanzia per vizi e mancanza di qualità dell'immobile in esame sia valutabile nel 10% del valore dell'immobile stesso;

e che:

2) la stima del valore di mercato è riferita alla data odierna, ma la vendita si realizzerà in futuro, in una data che può essere anche di molto successiva a quella della valutazione dell'immobile: è opportuno considerare che al trascorrere del tempo tra la data della stima e la data di aggiudicazione, il bene d'interesse subisce una variazione di valore (che può essere positiva o negativa o nulla) in funzione della fase in cui si trova l'andamento del mercato locale (espansione, contrazione, recessione, recupero). NB: la tabella che segue è costruita nell'ipotesi che il mercato immobiliare conservi i valori attuali nel tempo necessario alla vendita e all'entrata in possesso dell'immobile. Ciò noto, stimo il **VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONI** come segue:

Valutazione del valore di mercato con assunzioni			
Più probabile valore netto di mercato			91'000 €
Stima del rischio per mancata garanzia		10%	- 9'100 €
Stima del tempo per l'udienza di vendita (mesi)	2	0%	- 0.00 €
Stima del tempo per l'assegnazione (mesi)	6	0%	- 0.00 €
Stima del tempo per il possesso (mesi)	4	0%	- 0.00 €
VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE PER IL LOTTO			81'900 €

Anche al fine di contenere i tempi di vendita e favorire fin da subito la massima partecipazione possibile alla procedura e la conseguente rapida, libera e trasparente formazione del prezzo per rilancio secondo il meccanismo dell'asta, **PROPONGO** quindi di assumere un **VALORE BASE D'ASTA** pari a **82'000.00 €**.



Nel chiarire che quanto sopra indicato è il valore proposto sottolineato che il **PREZZO BASE D'ASTA** e il **PREZZO MINIMO** saranno fissati dal G.E. in udienza, mentre il **PREZZO DI VENDITA** si formerà solo nell'ambito della procedura, anche in funzione del comportamento tenuto dalle parti e verrà fissato solo al termine di questa.

Giudizio di vendibilità: si ritiene che il bene sia appetibile nel mercato.

QUESITO 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Gli immobili di cui al presente lotto di vendita sono stati pignorati con riferimento alla piena proprietà per la quota 1/1.

QUESITO 14: CERTIFICAZIONI DELL'UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE

Per quanto attiene allo stato civile e all'estratto per riassunto degli atti di matrimonio: il Comune di _____ ha certificato che dal registro degli atti di Matrimonio risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio _____ *Tra le annotazioni*
si rileva che

