

Esperto stimatore: **geom. Simone Bernardi**

Iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139  
Iscritto all'Albo dei CTU ex Tribunale di Bassano del Gr. al N. 90 (cat. industriale)  
Recognised European Valuer (TEGOVA) Rev-IT/CNGeGL/2023/1  
con studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B  
telefono 0424 581.902  
E-mail: [info@simonebernardi.it](mailto:info@simonebernardi.it)  
Pec: [info@pec.simonebernardi.it](mailto:info@pec.simonebernardi.it)

## TRIBUNALE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

con \*\*\*



**R.G.E. 592/2021 (unita alla 528/2022)**

Giudice: **Dott. Marialuisa NITTI**

Udienza: 21 settembre 2023 ore 11.20

1 di 30

## RAPPORTO DI STIMA LOTTO

[Sarego **fg.28** | **mn.373** | **sub.6-11-12**]  
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)  
del 22/08/2023



# INDICE

INDICE.....	2
<b>PREMESSE – INTRODUZIONE .....</b>	<b>4</b>
QUESITO .....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	5
<b>0 Controllo preliminare: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.....</b>	<b>7</b>
VERIFICA PRELIMINARE.....	7
<b>1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARA DESCRIZIONE.....</b>	<b>8</b>
1.1 DIRITTO.....	8
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE) .....	8
1.3 UBICAZIONE.....	8
1.4 DESCRIZIONE.....	9
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	17
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA .....	17
<b>2 Quesito 2: STORIA CATASTALE .....</b>	<b>18</b>
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI .....	18
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	18
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	18
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	18
2.5 CONFINI.....	19
<b>3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA .....</b>	<b>20</b>
3.1 TITOLI URBANISTICI .....	20
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	20
3.3 ABUSI .....	20
3.4 SANABILITA' E COSTI .....	20
<b>4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'.....</b>	<b>21</b>
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	21
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI .....	22
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	22
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO .....	22
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	23
4.6 FORME DI PUBBLICITA' .....	23
<b>5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>24</b>
5.1 DEBITORE .....	24

5.2	LOCAZIONE .....	24
5.3	COMODATO .....	24
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....	24
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	24
5.6	ALTRO .....	24
5.7	SINE TITULO.....	24
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	24
<b>6</b>	<b>Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....</b>	<b>25</b>
6.1	PERTINENZE.....	25
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE .....	25
6.3	SERVITU' .....	25
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE .....	25
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI .....	25
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	25
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	25
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	25
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI .....	25
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	25
<b>7</b>	<b>Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>26</b>
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE .....	26
7.2	REGIME PATRIMONIALE .....	26
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....	26
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	26
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	27
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI .....	27
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE.....	27
<b>8</b>	<b>Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' .....</b>	<b>28</b>
8.1	GIUDIZIO .....	28
8.2	SEPARAZIONE QUOTA .....	28
8.3	DIVISIONE TOTALE .....	28
8.4	VALORE QUOTA.....	28
<b>9</b>	<b>Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI.....</b>	<b>29</b>
9.1	NOTE .....	29
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	29
	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>30</b>
	ELENCO ALLEGATI .....	30



## PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore e a quanto disposto all'udienza del 30.03.2023, si risponde al seguente:

### QUESITO

---

Vedi relativo verbale.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

---

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso ex Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;

ad espletamento dell'incarico conferito:

- in data 17.02.2022 e 22.08.2022 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 18.02-15.03-28.03 e 01.04.2022 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con mail – we-transfer del 24.08.2022;
- in data 12.04.2022 (registrato a pct il 12.04.2022) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 12.04.2022 ore 14:00 con appuntamento presso gli immobili staggiti (cfr. [Allegato 1](#)) e completate in pari data così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 13.10.2022 e 22.08.2022 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità;
- visto il provvedimento del GE all'udienza del 30/03/2023



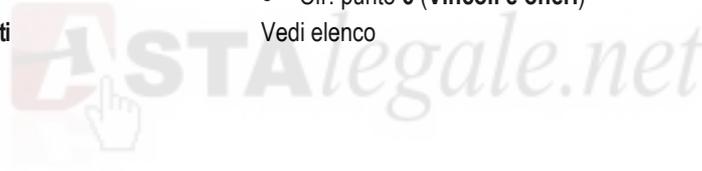
Ciò premesso, vista la documentazione depositata nel fascicolo telematico oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte della/e parte/i e/o durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA ESPROPRIATIVA

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

<b>Procedura</b>	Es. Imm. n. <b>592/2021</b> R.G.E.	Lotto <b>U</b>
<b>Giudice Esecutore</b>	<b>Dott.ssa Maria Luisa NITTI</b>	
<b>Udienza ex art. 569 c.p.c.</b>	21 settembre 2023 ore 11.20	
<b>Esperto stimatore</b>	Geom. Simone Bernardi	
<b>Diritto pignorato</b>	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 8
<b>Tipologia bene</b>	appartamento con autorimessa	cfr pag. 29
<b>Ubicazione</b>	Via Mazzini civ. 22/1 (località Meledo) del Comune di Sarego (VI), a circa tre chilometri dal centro cittadino	cfr pag. 8
<b>Dati Catastali attuali</b>	Comune di <b>Sarego (VI)</b> (cod. cat. I430) – <b>foglio 28°</b> (1) Unità negoziale 1	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mn. 373 sub 6:</b> Via C. Battisti, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Sup. Cat. Tot. 105 mq (totale escluse aree est. 101 mq), rendita euro 387,34</li> <li>• <b>mn. 373 sub 11:</b> Via Battisti, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, rendita euro 18,18</li> <li>• <b>mn. 376 sub 12:</b> Via Battisti, piano T, categoria F/1 – area urbana di q. 125</li> </ul>	
	Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto	cfr pag. 8
<b>Metri quadri</b>	superficie ragguagliata mq. 109	cfr pag. 9
<b>Stato</b>	scarso	cfr pag. 29
<b>Situazione urbanistico/edilizia</b>	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 20
<b>Valore di mercato, OMI</b>	<b>€ 90.000,00</b> (novantamila/00)	cfr pag. 22
<b>Date/valori comparabili reperiti</b>	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 22
<b>Valori medi aggiudicazioni precedenti</b>	Determinazione del rapporto Valore di Stima – Prezzo di aggiudicazione e Intervallo Aggiudicazione - Trasferimento delle Aste nelle Esecuzioni Immobiliari biennio 2015-2016: n. ** esper.ti d'asta – prezzo aggiudicazione MEDIO del ** % valore stima; dati sulle aggiudicazione dal Portale di 'procedure.vicenza@astalegale.net' e relativo schema allegato non trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 3,25 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 56% del valore di stima	
		cfr pag. 29
<b>Valore di vendita forzata proposto</b>	<b>€ 73.000,00</b> (settanta tremila/00)	cfr pag. 29

<b>Valore mutuo</b>	Importo capitale: € 130.000	cfr pag.	26
	Importo ipoteca: € 260.000		
<b>Vendibilità/appetibilità</b>	scarsa	cfr pag.	23
<b>Possibili interessati</b>	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag.	23
<b>Iniziative di vendita</b>	siti telematici: <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> , <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> , <a href="http://www.aste.com">www.aste.com</a> , Portale Vendite Pubbliche (PVP) <a href="http://www.pvp.giustizia.it">www.pvp.giustizia.it</a> , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cfr pag.	23
<b>Occupazione</b>	Occupato	cfr pag.	24
<b>Titolo di occupazione</b>	locazione	cfr pag.	24
<b>Problemi particolari – informazioni utili – criticità</b>	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cfr. punto <b>1.1-2 su diritti e beni</b>, <b>1.4 su descrizione</b> <b>e 1.5 su necessità di interventi urgenti</b></li> <li>• Cfr. punto <b>2.4 (situazione catastale)</b> e <b>3.1-3.3</b> <b>(situazione amministrativa, ...)</b></li> <li>• Cfr. punto <b>5.2 (locazione)</b></li> <li>• Cfr. punto <b>6 (Vincoli e oneri)</b></li> </ul>	cfr pag.	29
<b>Allegati</b>	Vedi elenco	cfr pag.	30



## 0 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

### VERIFICA PRELIMINARE

Dal controllo preliminare è emerso che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Il documento di verifica della completezza della documentazione inoltrato telematicamente (cui si rimanda) ha evidenziato/riscontrato all'esito dei controlli operati "**COMPLETA**": "[...]

- da verificare gli stati civili degli esecutati al momento dell'acquisto, presso i competenti uffici, reperendo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, fermo quanto riportato infra;

- con riguardo all'esecutato "", lo stesso è riportato con il nominativo "" nel titolo esecutivo, con c.f.

. Nell'atto di precetto, l'esecutato viene indicato come "" e come ""; il c.f. riportato è quello indicato nel titolo esecutivo. Nell'atto di precetto in rinnovazione, l'esecutato viene indicato come "", c.f. .

Nell'atto di pignoramento, viene riportato il nome "", con c.f. , mentre nella nota di trascrizione del pignoramento, il nominativo è sempre "", ma con c.f.

[...]."



# 1 QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ I BENE/ I E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiti risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 4 e segg.](#)):

## 1.1 DIRITTO

### a. SOGGETTI A FAVORE

(1) Unità negoziale 1

- – proprietà x 1/3
- – proprietà x 1/3
- – proprietà x 1/3

## 1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

### b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Sarego (VI)** (cod. cat. I430) – **foglio 28°**

(2) Unità negoziale 1

- **mn. 373 sub 6**: Via C. Battisti, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Sup. Cat. Tot. 107 mq (totale escluse aree est. 100 mq), rendita euro 387,34 <sup>1</sup>
- **mn. 373 sub 11**: Via Battisti, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, rendita euro 18,18 <sup>1</sup>
- **mn. 373 sub 12**: Via Battisti, piano T, categoria F/1 – area urbana di q. 125.

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto <sup>1</sup> (si segnala **NOTA BENE** a piè di pagina).

## 1.3 UBICAZIONE

I beni staggiti sono siti in Via Mazzini civ. 22/1 (località Meledo) del Comune di Sarego (VI), a circa tre chilometri dal centro cittadino.



**IMG 1.**

Estratto di Mappa  
individuazione beni

<sup>1</sup> **NOTA BENE 1**: Si evidenzia intervenuta variazione catastale "VARIAZIONE del 22/08/2023 Pratica n. VI0115350 in atti dal 22/08/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 115350.1/2023)" per aggiornamento sub 6-11, oltre al contestuale aggiornamento elaborato planimetrico



**IMG 2.** ORTOFOTO/GEOSIT  
individuazione beni



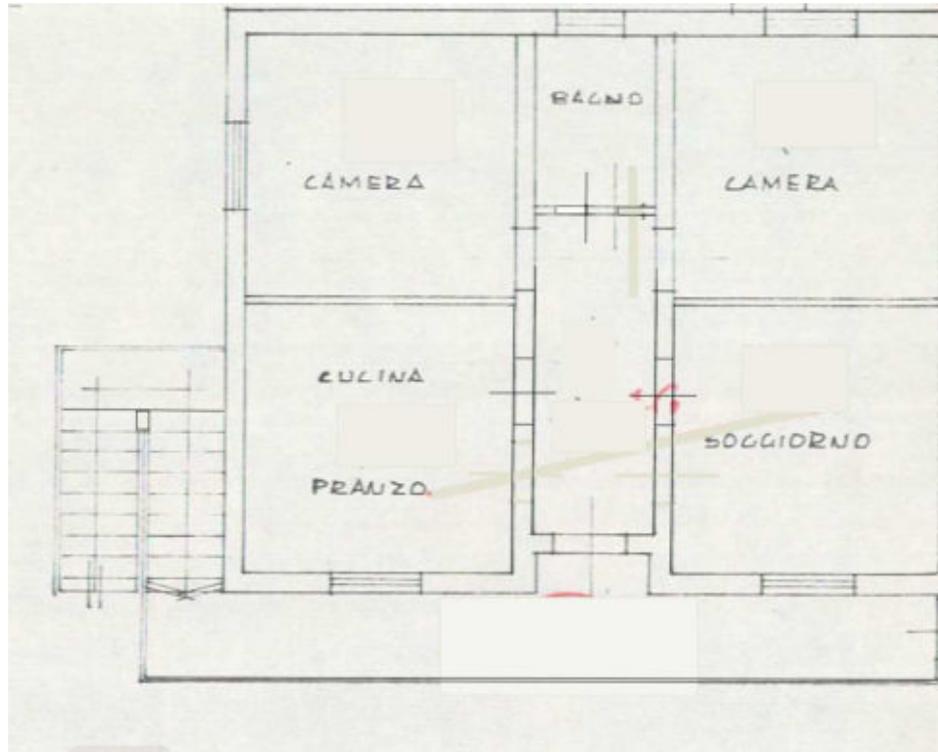
**IMG 3.** GOOGLE MAPS  
individuazione beni

## 1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano primo, oltre autorimessa al piano terra, (sup. ragg./conv. tot. mq. 108,94) e composto da: terrazzo, ingresso, cucina, soggiorno, bagno, due camere. Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile (priva di tinteggiata); serramenti esterni ad inventariata con vetro singolo e profilo in legno e l'oscuramento è dato da avvolgibili in pvc. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in scarso stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione dell'appartamento e servizio igienico in piastrelle di ceramica; serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento con generatore (caldaia) autonomo; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).

<>

SCHEMI GRAFICI / SOVRAPPOSIZIONI

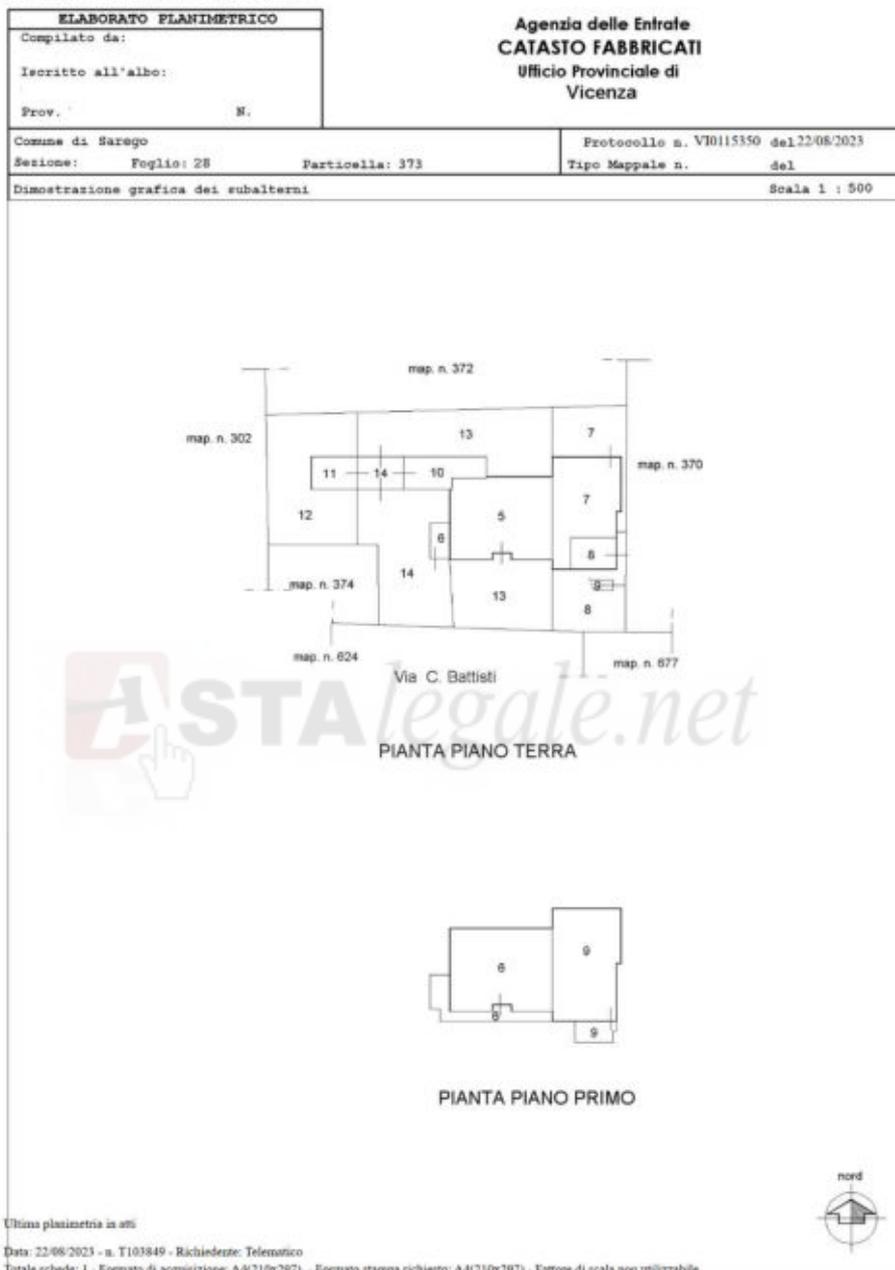


IMG 4.

STRALCIO GRAFICO [PIANO PRIMO e PIANO TERRA]  
Stato dei luoghi - Appartamento: mn. 373/6 E 11

## ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 22/08/2023 - n. T103849 - Richiedente: Telematico

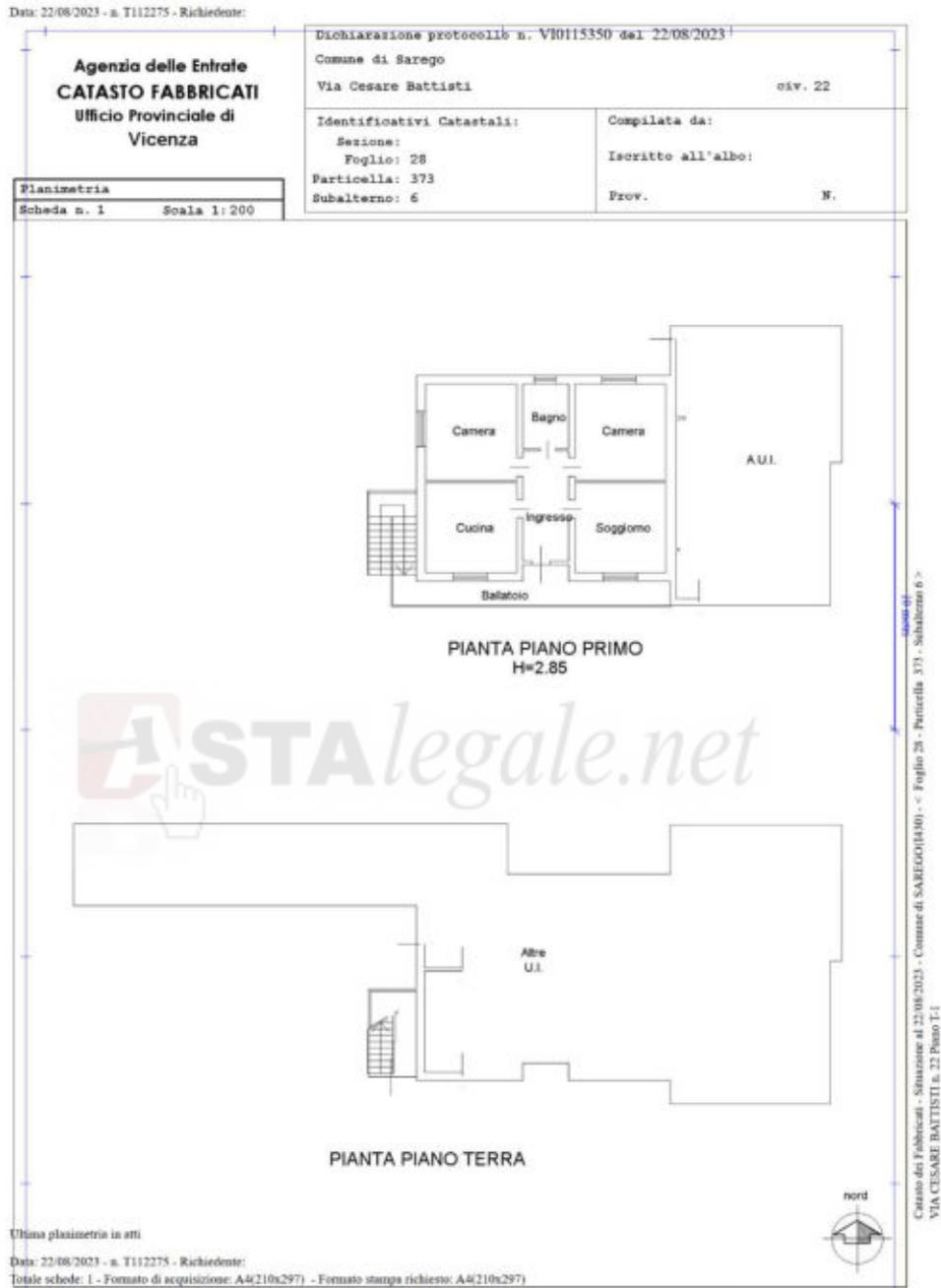


IMG 5.

ELABORATO PLANIMETRICO  
Fig. 28: mn. 373

11 di 30

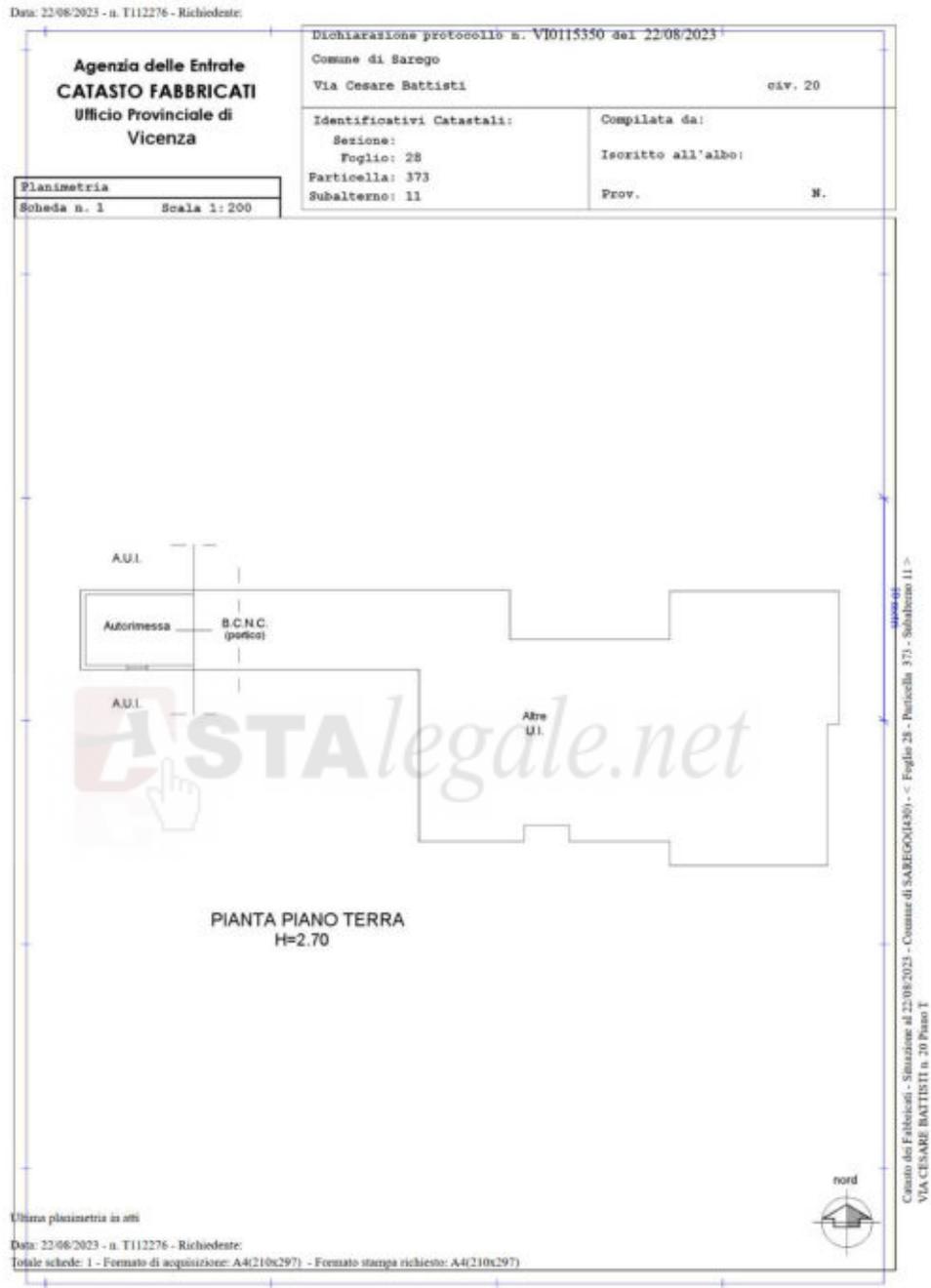
## PLANIMETRIA CATASTALE



IMG 6.

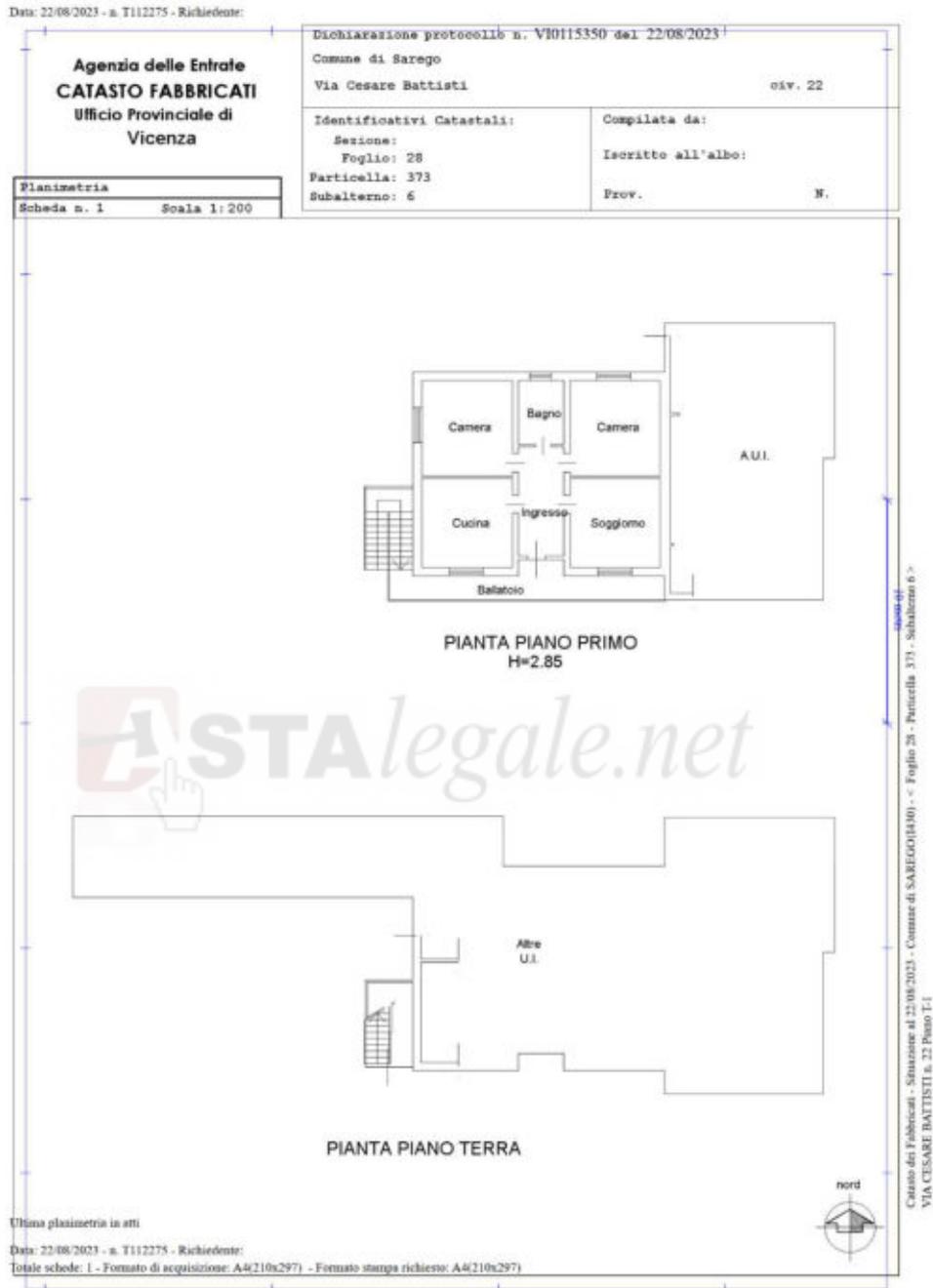
PLANIMETRIA CATASTALE  
ABITAZIONE: mn. 373j6

## PLANIMETRIA CATASTALE



**IMG 7.** PLANIMETRIA CATASTALE  
 AUTORIMESSA: mn. 373|11

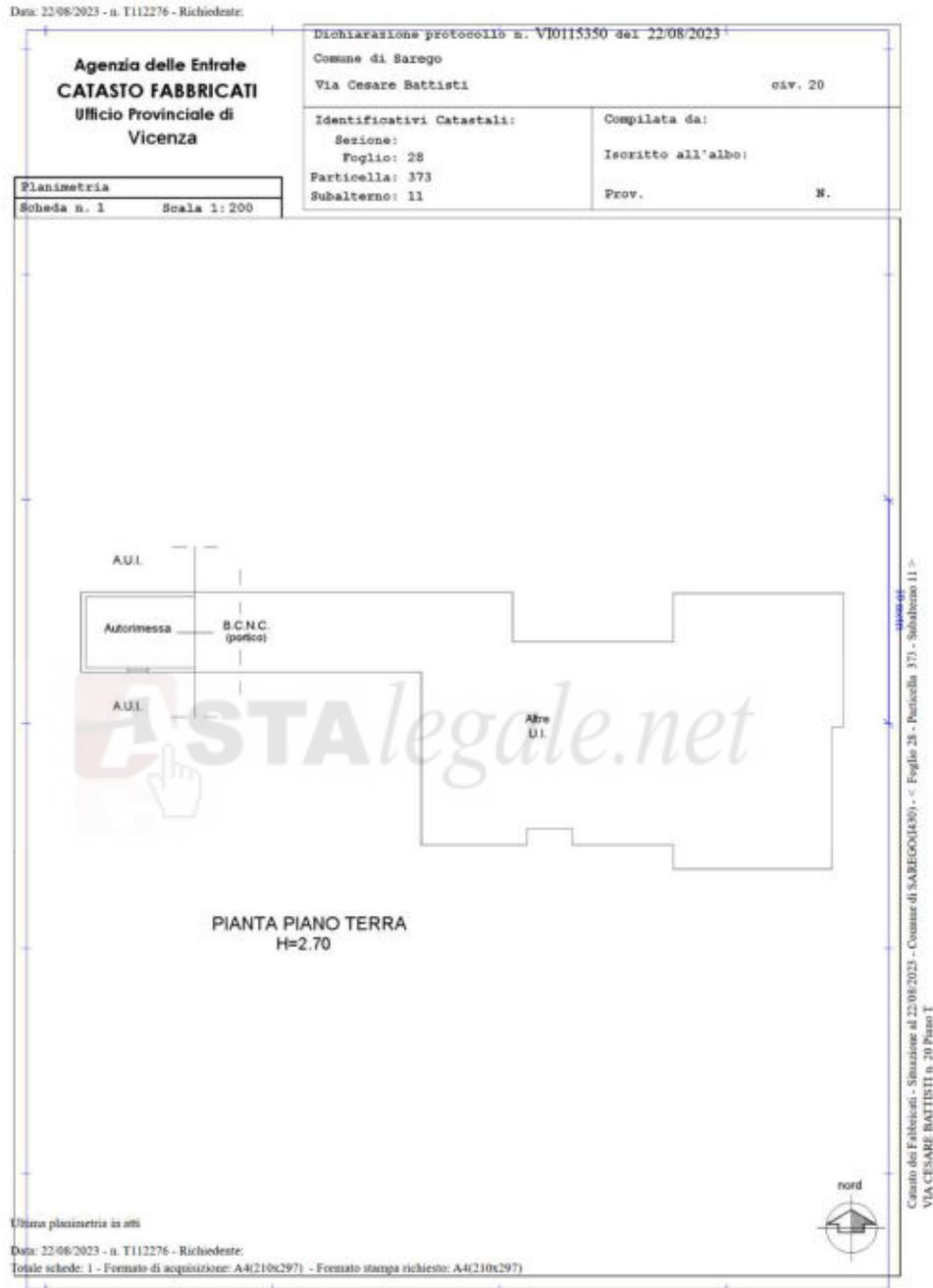
## SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE



IMG 8.

PLANIMETRIA CATASTALE  
ABITAZIONE: mn. 373|6

## SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE



IMG 9.

PLANIMETRIA CATASTALE  
AUTORIMESSA: mn. 373|11

## RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1: **VISTA ESTERNA**



Foto 2: **VISTA ESTERNA**



Foto 3: **VISTA ESTERNA**



Foto 4: **VISTA ESTERNA**



Foto 5: **VISTA INTERNA:**



Foto 6: **VISTA INTERNA:**



Foto 7: **VISTA INTERNA:**



Foto 8: **VISTA INTERNA:**



Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

### 1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio non necessita di particolari interventi edilizi straordinari, ad eccezione di diffuse macchie/aloni con efflorescenze (vd. alcuni locali) e, comunque, in generale scarso stato manutentivo.

Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

### 1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (276,16 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO 95893/2022 VALIDO FINO AL 13/10/2032 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#)).

## 2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Sarego (VI)** (cod. cat. I430) – foglio **28°**

(1) Unità negoziale 1

- **mn. 373 sub 6:** Via C. Battisti, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Sup. Cat. Tot. 107 mq (totale escluse aree est. 100 mq), rendita euro 387,34
- **mn. 373 sub 11:** Via Battisti, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, rendita euro 18,18
- **mn. 373 sub 12:** Via Battisti, piano T, categoria F/1 – area urbana di q. 125

## 2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 373 sub 6**

22.08.2023: VARIAZIONE del 22/08/2023 Pratica n. VI0115350 in atti dal 22/08/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 115350.1/2023)

03.03.2022: VARIAZIONE del 11/07/1994 Pratica n. VI0022556 in atti dal 03/03/2022 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 4945.1/1994)

17.09.2011: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0325835 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 124465.1/2011)

19.05.1995: SCRITTURA PRIVATA del 19/05/1995 in atti dal 29/04/1998 CV (n. 7346/1995)

07.03.1993: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/03/1993 in atti dal 29/08/1997 (n. 8779/1993)

11.07.1994: VARIAZIONE del 11/07/1994 in atti dal 22/03/1997 PROG. FIN.96-ART.15 CONT.ST.DA VER. (n. 4945.1/1994)

- **m.n. 373 sub 11**

22.08.2023: VARIAZIONE del 22/08/2023 Pratica n. VI0115350 in atti dal 22/08/2023 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 115350.1/2023)

09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

17.09.2011: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0325840 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 124470.1/2011)

19.05.1995: SCRITTURA PRIVATA del 19/05/1995 in atti dal 29/04/1998 CV (n. 7346/1995)

24.04.1995: VARIAZIONE del 20/04/1995 in atti dal 29/04/1998 AMPL. (n. 5270/1995)

- **m.n. 373 sub 12**

17.09.2011: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0325868 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 124498.1/2011)

## 2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente (in particolare i punti **1.1 e 1.2**) e nella check list, oltre a quanto sulla situazione catastale ed urbanistica di cui ai successivi punti.

## 2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti non risultano da aggiornare catastalmente vista la rispondenza tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede del sopralluogo (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € 0,00

## 2.5 CONFINI

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

Comune di **Sarego (VI)** (cod. cat. I430) – **foglio 28° – m.n. 373**

*a nord:* mn. 372;

*ad est:* mn. 370;

*a sud:* 677-624-374 (strada interna)

*a ovest:* mn. 302.



### 3.1 TITOLI URBANISTICI <sup>2</sup>

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi trasmessa via pec 18.02-15.03-28.03 e 01.04.2022 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con mail – we-transfer del 24.08.2022, il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. [Allegato 8](#)):

- Licenza edilizia 08.06.1973 con licenza di abitabilità 20.12.1974
- Licenza edilizia 27.06.1977 con licenza di abitabilità 16.02.1978
- Concessione edilizia n. 40/3505 del 06.06.1983 con licenza di abitabilità 11.03.1985
- Concessione edilizia n. 6898 del 14.06.1994

Cui si aggiunge la nota a margine della comunicazione sull'inoltro della documentazione:

"[...] Si comunica altresì che:

*Non è stata trovata nessuna abitabilità, nemmeno quelle citate nell'atto (in data 20/12/1974 e in data 16/02/1978)*

*Pratica 1976/1280 (muretto) è stata trovata soltanto la domanda 1978-1676-296 (cucinino) solo istanza e tavola iniziale, ma si è conclusa con parere sospensivo; si allega ad ogni buon fine 1989-123-5866 (scala esterna) è stata trovata soltanto la tavola; si allega scansione del registro P.E. dalla quale si evince il parere favorevole (non riportato nella tavola!!!)*

*Il problema grosso è l'abitabilità: quella degli anni 70 è impossibile trovarla; [...]"*

### 3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Si richiamano i certificati di abitabilità/agibilità di cui sopra (solo richiamo in atti, senza prova documentale).

### 3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione), ovvero che rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 (orientamento e sagoma, modifiche interne e/o prospettiche, altezza utile, il tutto fermo restando i diritti di terzi) e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico); il tutto oltre a quanto altro già indicato al precedente punto 2.4. Fermo restando eventuali difformità di inquadramento planimetrico di rilevanza condominiale (qui non trattate come in premessa).

### 3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato potrebbero risultare oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile.

**3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = 4.000,00**

<sup>2</sup> Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

#### 4.1 METODO DI VALUTAZIONE

##### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

##### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

\*\*\*

##### Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<>

Sono state, altresì, consultate altre fonti di informazione: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, acquisizione comparabili, ....

#### 4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

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

- Comparabile A. Atto di compravendita del 30.04.2021 rep. n. 3.712 – Notaio E. Ferrara – immobili in Sarego – fg. 23 – mn. 302/12-304/14
- Comparabile B. Atto di compravendita del 20.12.2019 rep. n. 2.727 – Notaio E. Ferrara – immobili in Sarego – fg. 23 – mn. 302/11-302/14
- Comparabile C. Atto di compravendita del 26.04.2021 rep. n. 3.691 – Notaio E. Ferrara – immobili in Sarego – fg. 23 – mn. 56/12-303/12

#### 4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO<sup>3</sup>

I fattori monetari determinati, applicati all' algoritmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità

**Lotto Unico** = € **90.000,00**  
(novantamila/00).

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. [Allegato 10 e 11](#)).

#### 4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto

<sup>3</sup> Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente all'attuale stato di emergenza epidemica<sup>4</sup>.

Oltre a quanto sopra, va tenuto, altresì, in considerazione del diritto pignorato.

#### 4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

#### 4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici<sup>5</sup> quali [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).



<sup>4</sup> Vedi nota del II Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

**Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia**

La pandemia ha reso difficile svolgere attività di valutazione immobiliare nella maggior parte dei paesi in assenza di attività di mercato (le transazioni sono rare se non inesistenti) come postulato dalla definizione di valore di mercato. In tali circostanze molti valutatori hanno incluso nelle loro relazioni clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate. Mentre TEGoVA supporta l'inserimento di tali clausole, è anche consapevole che in alcuni paesi la legge e gli standard potrebbero non consentirle. Pertanto, i valutatori dovrebbero prima di tutto assicurarsi che i loro rapporti siano conformi alle leggi locali. TEGoVA informa inoltre che laddove agli stimatori viene richiesto di arrivare a un valore di mercato di un immobile a fini non regolamentari nelle prossime settimane:

1. Dovrebbero prima identificare l'ultima data (data pre-crisi) quando a loro parere un valore di mercato della proprietà in oggetto avrebbe potuto essere determinato sulla base delle prove di mercato disponibili e offrire un parere sul valore della proprietà in oggetto in quella pre data di crisi. Ciò imposterà un valore di riferimento rispetto al quale il cliente può utilmente misurare il valore di mercato riportato alla data di valutazione corrente pertinente.
2. Nel riportare un valore a una data di valutazione corrente, i valutatori dovrebbero fare chiaro riferimento alle prove comparabili su cui si basano e indicare in quale misura sono state apportate rettifiche a tali prove a causa della crisi. Se sono state apportate rettifiche, il valutatore dovrebbe giustificarle sulla base di prove reali di mercato o del giudizio motivato del valutatore. I valutatori sono informati che per la durata di un periodo di incertezza di mercato in un particolare mercato locale non dovrebbero sentirsi obbligati ad apportare modifiche (al ribasso o al rialzo) alle prove del mercato pre-crisi, a condizione che ciò sia chiarito nella relazione di valutazione. In tal caso, i valori pre-crisi e quelli attuali segnalati saranno gli stessi soggetti a eventuali modifiche sostanziali che incidono sulla proprietà del soggetto tra le due date.

Nel seguire i consigli indicati nella presente comunicazione, i valutatori devono assicurarsi che siano replicati nei Termini di impegno concordati con il cliente. I valutatori dovrebbero anche raccomandare che il valore della proprietà soggetto sia tenuto sotto controllo frequente.

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'"incertezza di valutazione" o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente.

Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

<sup>5</sup> Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)

**5.1 DEBITORE**

---

Cfr. punto 1.1

**5.2 LOCAZIONE**

---

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: non occupato (si rileva, comunque, presenza di parte di arredo da occupazione, di cui non è nota l'imputabilità).

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 08.02.2022) ha prodotto il seguente – fra altri – riscontro ([ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|66526|04-04-2022][212427164|205488923 e relativi allegati):

*"[...] Con istanza del 21/03/2022, prot.n. 55689, il geom. Bernardi, quale esperto estimatore incaricato dal GE per la procedura esecutiva indicata in oggetto, chiedeva copia dei contratti di locazione relativi ai sigg.ri:*

*omissis*

*omissis*

*omissis*

*Vista l'autorizzazione già concessa dal GE, dott.ssa Marialuisa Nitti, con decreto dell'8/02/2022, si allega quanto richiesto. [...]"*

Allegato contratto di locazione 02.01.2012 con durata 4+4 (dal 01.02.2012 al 31.01.2016 e rinnovo 4 anni) registrato il 18.01.2012 al n. 103 serie 3 (cfr. [Allegato 15](#)). Il canone iniziale di € 450,00/mese (€ 5.400/anno) non appare inferiore di un terzo al valore locativo di mercato

Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

**5.3 COMODATO**

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

**5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

**5.5 AFFITTO AZIENDA**

---

Nulla da osservare.

**5.6 ALTRO**

---

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

**5.7 SINE TITULO**

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

**5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)**

---

Nulla da osservare.

## 6 QUESITO 6: VINCOLI E ONERI

### 6.1 PERTINENZE

---

Si richiamano gli atti di provenienza (cfr. [Allegato 2](#)) come indicato al successivo punto 6.4 e 7.1.

### 6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

---

Nulla da osservare. Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

### 6.3 SERVITU'

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, il tutto oltre alla/e provenienza/e.  
Il tutto oltre alle precedenti provenienze (vd. anche allegati) con relativi richiami anche in termini di diritti comuni.

### 6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

### 6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

---

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

### 6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

---

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4.

### 6.7 PRELAZIONE AGRARIA

---

Nulla da osservare.

### 6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

---

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4, oltre a eventuali vincoli previsti dallo strumento urbanistico.

### 6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

---

Non risultano oneri da segnalare in quanto il contesto condominiale (quattro unità abitative) non ha amministrazione che rimane gestita privatamente dai condomini stessi (dalle informazioni assunte durante l'accesso). Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

### 6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)

---

Nulla da osservare.

## QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

### 7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Il compendio immobiliare è pervenuto all/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 2](#)):

- **Atto di compravendita** in data 03.03.2006 rep. 221.467 in notar Ottaviano Giarolo, trascritto a Vicenza il 14.03.2006 ai nn. 6875/4070
- **Atto di divisione** in data 13.07.2006 rep. 120.444 in notar Beniamino Itri, trascritto a Vicenza il 21.07.2006 ai nn. 20709/12544

### 7.2 REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'atto, in provenienza i debitori A.N. e M.B. "... *dichiarano di essere coniugi secondo il regime vigente nel loro paese di origine ...*" e A.R. "... *dichiara di essere celibe ...*", sul punto si richiama anche il certificato anagrafico (cfr. [Allegato 16](#)).

### 7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. "T.M. e N.F."

SCRITTURA PRIVATA del 19/05/1995 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Repertorio n. 32568 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 2V n. 1473 registrato in data 01/06/1995 - CV Voltura n. 7346/1995 in atti dal 29/04/1998

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/03/1993 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 1009 n. 36 registrato in data 23/08/1993 - Voltura n. 8779/1993 in atti dal 29/08/1997

### 7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 22.08.2023):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data **03.03.2006** rep. **221468/17194** in Notar O. Giarolo iscritta a Vicenza il **14.03.2006** ai nn. **6876/1664** a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" e contro i debitori

Immobili colpiti: Sarego – C.F. fg. 28 mn. 373/6-11 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo:		25 anni
Importo capitale:	€	130.000
Importo ipoteca:	€	260.000

<>

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **TRASCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 22.08.2023), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 03.11.2021 a firma dell'Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Vicenza al n. 4777 di repertorio, trascritto il 02/12/2021 ai nn. 28011/19891 a favore di "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." e contro i debitori

Immobili colpiti: Sarego – C.F. fg. 28 mn. 373/6-11 (per la quota 1/1 di proprietà)

- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 15.12.2022 a firma dell'Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Vicenza al n. 6902 di repertorio, trascritto il

13/01/2023 ai nn. 923/614 a favore di "AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A." e contro i debitori  
 Immobili colpiti: Sarego – C.F. fg. 28 mn. 373/6-11-12 (per la quota 1/3<sup>6-11</sup>+1/1<sup>12</sup> di proprietà)

## 7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Non vi sono formalità cancellate.

## 7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene).

Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione, ....

## 7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Sarego (VI)** (cod. cat. I430) – **foglio 28°**

(1) Unità negoziale 1

- **mn. 373 sub 6:** Via C. Battisti, piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, Sup. Cat. Tot. 107 mq (totale escluse aree est. 100 mq), rendita euro 387,34
- **mn. 373 sub 11:** Via Battisti, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 18 mq, rendita euro 18,18
- **mn. 373 sub 12:** Via Battisti, piano T, categoria F/1 – area urbana di q. 125.

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.



**Tabella di Riepilogo Valori** (cfr. [Allegato 10](#) e [11](#)):

Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori					
Esecuzione Immobiliare n. 592/2021 RGE					
ubicato nel Comune di		Sarego	in	Via	Mazzini 22_1
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)					
Comune di SAREGO - fg. 28		Catasto Fabbricati (C.F.)			
Abitazione	mn.	373	sub		6
Autorimessa	mn.		sub		11
terreni	mn.		posto auto		
DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO					
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione					
destinazione	superficie lorda	m <sup>2</sup>	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale
vani e locali di abitazione al piano	94,64		1,00	1,00	94,64
poggioli coperti/scoperti al piano	12,76		0,20	1,00	2,55
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...)	-		0,35	1,00	-
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...)	125,00		0,10	1,00	2,50
box auto al piano interrato	18,50		0,50	1,00	9,25
Totale superficie lorda m <sup>2</sup> =		250,89	Totale superficie convenzionale m <sup>2</sup> =		108,94
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili					
alloggio di civile abitazione al piano con accessori perenziali diretti ed indiretti			valore dei comparabili		€ 90.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate					€ 4.000,00
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione					€ 86.000,00
valore quota di Proprietà 1/1			86.000,00 1		€ 86.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.					€ 86.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziarie			15%		€ 12.900,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA					€ 73.100,00
TOTALE (arrotondato)					€ 73.000,00

Esperto estimatore: Geom Simone Bernardi | ES IMM 592/2021 unita alla 528/2022

**8.1 GIUDIZIO**

Non divisibile e/o non opportuno in termini di convenienza e/o opportunità.

**8.2 SEPARAZIONE QUOTA**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

**8.3 DIVISIONE TOTALE**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

**8.4 VALORE QUOTA**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

Valore della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	90.000,00
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	73.000,00

**<sup>6</sup> Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione**

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha stabilito che la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

**I principi generali per la formazione delle quote in sede di divisione**

In sede di divisione la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi che si seguono per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni assegnati in divisione (ad ogni singolo contitolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare
- ogni porzione deve comprendere una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri contitolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è quello desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun contitolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti.

Il principio generale (previsto dal legislatore) che ipotizza una divisione (frazionamento) per ogni singolo bene compreso nella comunione si può scontrare con la realtà concreta nella quale non tutti i beni sono frazionabili (o divisibili) ecco che occorre prevedere delle eccezioni (testuali) o riconoscere un margine di discrezionalità al soggetto che procede alla formazione delle quote e delle porzioni.

**Il bene è comodamente divisibile quando:**

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

Il contenuto del principio di comoda divisibilità può essere anche desunto indicando dei parametri negativi, sussiste non comoda divisibilità di un immobile quando,

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
- oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
- oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,
- oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.

(Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)

### 9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.1-2 su diritti e beni, 1.4 su descrizione e 1.5 su necessità di interventi urgenti
- Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)
- Cfr. punto 5.2 (locazione)
- Cfr. punto 6 (Vincoli e oneri)

### 9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO <sup>7 8</sup>

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 30 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

⇒ STATO:	<b>scarso</b>	VENDIBILITÀ:	<b>scarso</b>
⇒ BENE:	<b>appartamento con autorimessa</b>		
⇒ OCCUPAZIONE:	<b>occupato</b>		
⇒ VALORE DI STIMA:	<b>€ 90.000,00</b>		
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	<b>€ 73.000,00</b> (Valore vendita giudiziaria)		



**ASTAlegale.net**

L'ESPERTO STIMATORE **GEOM. SIMONE BERNARDI**

(SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)

#### <sup>7</sup> Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
  2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
  3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
  4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
  5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
  6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
  7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
  8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela si riserva di fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura.
  9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e dettratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

#### <sup>8</sup> Note sulla formazione del valore di stima

Si precisa che per la formazione del valore di stima *de quo* sono stati consultati i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di 'procedure.vicenza@astalegale.net' e relativo schema trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 3,25 (medio) esperimenti d'asta - prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 56% del valore di stima.

# ALLEGATI

## ELENCO ALLEGATI

---

### ATTI:

**Allegato 1.** Comunicazione inizio operazioni peritali [~~Non presente~~]

### DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

**Allegato 2.** Atto/i di provenienza

**Allegato 3.** Elenco delle formalità aggiornato e note

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

**Allegato 4.** Estratto di mappa

**Allegato 5.** Ortofoto/Geosit

**Allegato 6.** Visure catastali

**Allegato 7.** Planimetria catastale

### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

**Allegato 8.** Documentazione amministrativa

### RILIEVO FOTOGRAFICO:

**Allegato 9.** Documentazione fotografica

### ALTRI DOCUMENTI:

**Allegato 10.** Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

**Allegato 11.** Tabella di stima MCA (Comparabili)

**Allegato 12.** Schema descrizione immobile

**Allegato 13.** Scheda sintetica e indice

**Allegato 14.** APE (attestato prestazione energetica)

**Allegato 15.** Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

**Allegato 16.** Certificati anagrafici

**Allegato 17.** Schema grafico dei luoghi

**Allegato 18.** Sovrapposizione con Planimetria catastale