

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
Pec: info@pec.simonebernardi.it

TRIBUNALE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

1 di 28

R.G.E. 96/2022

Giudice: **Dott.ssa Marialuisa NITTI**

Udienza: 07.03.2023 ore 10.20

RAPPORTO DI STIMA LOTTO

U

[Rossano Veneto ⁰³ | ^{mp} **95** | ^{sub} **2**]
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 17/02/2023



INDICE

INDICE.....	2
PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE	6
0 Controllo preliminare: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.....	8
VERIFICA PRELIMINARE.....	8
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARA DESCRIZIONE	9
1.1 DIRITTO.....	9
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	9
1.3 UBICAZIONE.....	9
1.4 DESCRIZIONE.....	10
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	16
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	16
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	17
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	17
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	17
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	17
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	17
2.5 CONFINI.....	17
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	18
3.1 TITOLI URBANISTICI	18
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	18
3.3 ABUSI	18
3.4 SANABILITA' E COSTI	18
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	19
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	19
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	20
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	20
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	20
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	21
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	21
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	22
5.1 DEBITORE	22



5.2	LOCAZIONE	22
5.3	COMODATO	22
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	22
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	22
5.6	ALTRO	22
5.7	SINE TITULO.....	22
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	22
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....	23
6.1	PERTINENZE.....	23
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	23
6.3	SERVITU'	23
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE	23
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI	23
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	23
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	23
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	23
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	23
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	23
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	24
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	24
7.2	REGIME PATRIMONIALE	24
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	24
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	24
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	25
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	25
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE.....	25
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	26
8.1	GIUDIZIO	26
8.2	SEPARAZIONE QUOTA	26
8.3	DIVISIONE TOTALE	26
8.4	VALORE QUOTA.....	26
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI	27
9.1	NOTE	27
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	27
	ALLEGATI.....	28
	ELENCO ALLEGATI	28



PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore, 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 16.07.2022 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con Prot. N.2808 del 16-02-2023;
- in data 29.08.2022 (registrato a pct il 29.08.2022) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 05 settembre 2022 ore 11:30 con appuntamento presso gli immobili staggiti (cfr. [Allegato 1](#)) così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 13/02/2023 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità;

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 bene¹;
 - 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 detratti 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.

◁▷

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

¹ 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.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura	Es. Imm. n. 96/2022 R.G.E.	Lotto U
Giudice Esecutore	Dott.ssa Marialuisa NITTI	
Udienza ex art. 569 c.p.c.	07.03.2023 ore 10.20	
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi	
Diritto pignorato	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 9
Tipologia bene	Appartamento con area scoperta	cfr pag. 27
Ubicazione	I beni staggiti sono siti in Via Roma n. 59 del Comune di Rossano vento (VI), a qualche centinaio di metri dal centro cittadino	cfr pag. 9
Dati Catastali attuali	Comune di ROSSANO VENETO (VI) (cod. cat. H580) – foglio 3° – C.F. <ul style="list-style-type: none"> • mn. 95 sub 2: categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 197 mq (totale escluse aree est. 196 mq), rendita euro 464,81 – Via Roma n. 59 Piano 1 - 2 - 3 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. 9
Metri quadri	superficie ragguagliata mq. 210	cfr pag. 10
Stato	Scarso/appena sufficiente	cfr pag. 27
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 18
Valore di mercato, OMI	€ 122.000,00 (centoventidue mila/00)	cfr pag. 20
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 20
Valori medi aggiudicazioni precedenti	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; i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di 'procedure.vicenza@astalegale.net' e relativo schema allegato trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 1,5 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 73% del valore di stima	cfr pag. 27
Valore di vendita forzata proposto	€ 100.000,00 (centomila/00)	cfr pag. 27
Valore mutuo	Importo capitale: € ***.000 Importo ipoteca: € 300.000	cfr pag. 24
Vendibilità/appetibilità	Scarsa/appena sufficiente	cfr pag. 27



Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 24
Iniziative di vendita	siti telematici: www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com , Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cfr pag. 21
Occupazione	Occupato da terzi	cfr pag. 27
Titolo di occupazione	contratto di locazione	cfr pag. 27
Problemi particolari – informazioni utili – criticità	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> • Cfr. punto 1.1 e 1.2 nota bene sui diritti e beni, 1.4 sulla descrizione e 1.5 sulla necessità di interventi urgenti • Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...) • Cfr. punto 6 (vincoli e oneri) 	cfr pag. 27
Allegati	Vedi elenco	cfr pag. 28



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 LO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO NEL MOMENTO IN CUI E' DIVENTATO TITOLARE DEI BENI PIGNORATI E LADDOVE I BENI NON ABBIANO NATURA PERSONALE, REPERENDO – IN PARTICOLARE – L'ATTO DI PERMUTA DEL 2016; [...]*"



1 QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ BENE/ 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 1/1

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

(1) Unità negoziale 1

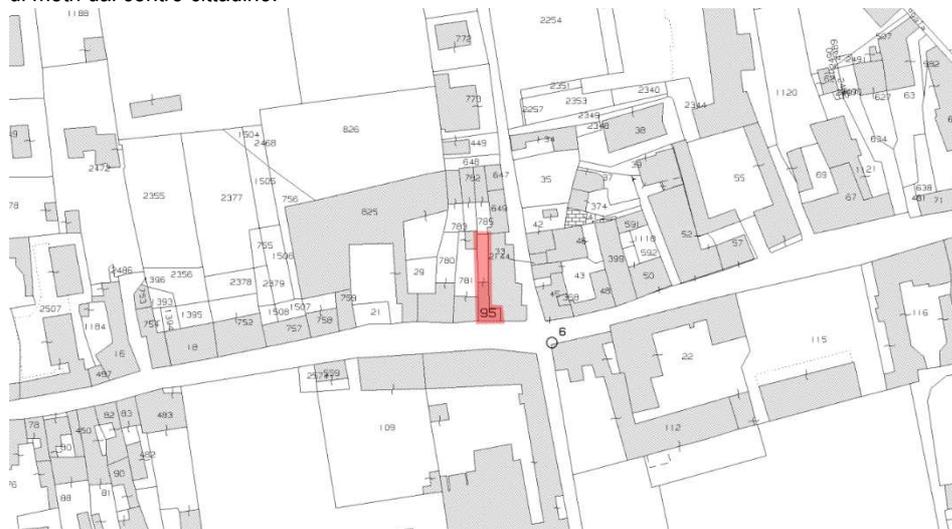
Comune di **ROSSANO VENETO (VI)** (cod. cat. H580) – **foglio 3° – C.F.**

- **mn. 95 sub 2:** categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 197 mq (totale escluse aree est. 196 mq), rendita euro 464,81 – Via Roma n. 59 Piano 1 - 2 - 3

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.

1.3 UBICAZIONE

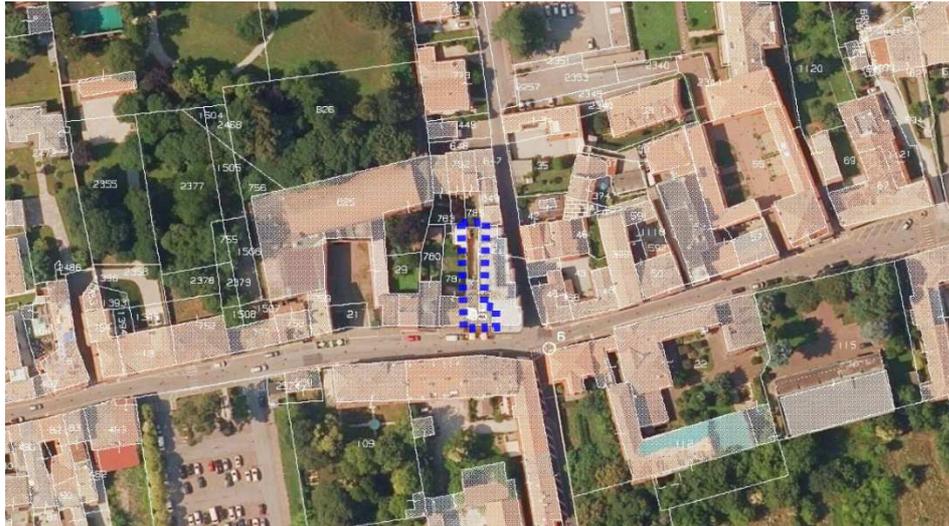
I beni staggiti sono siti in Via Roma n. 59 del Comune di Rossano vento (VI), a qualche centinaio di metri dal centro cittadino.



IMG 1.

Estratto di Mappa
individuazione beni





IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni



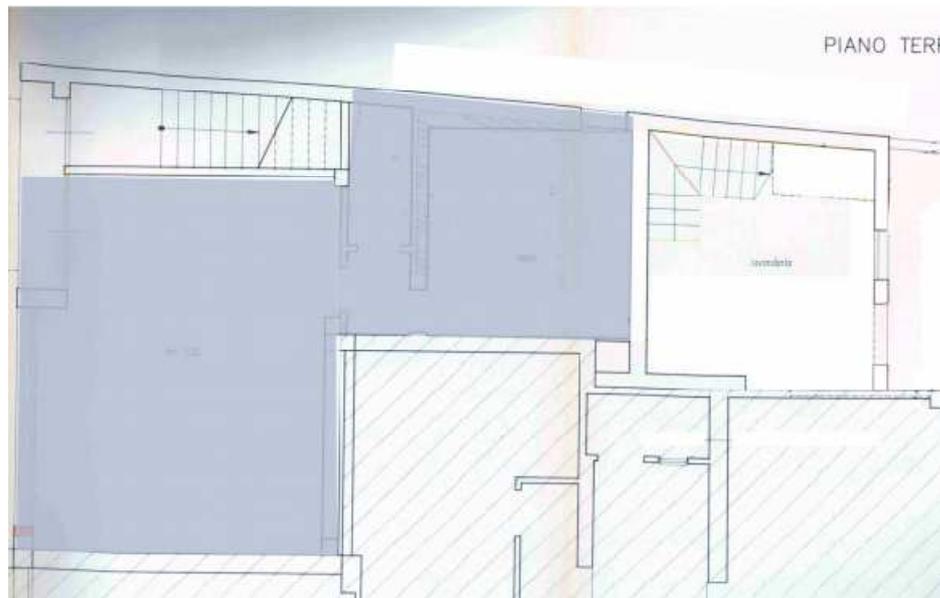
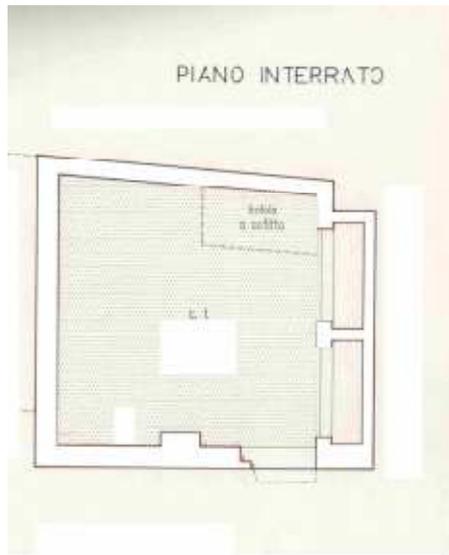
IMG 3. GOOGLE MAPS
individuazione beni

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento (sup. ragg./conv. tot. mq. 210 ca.), articolato su quattro livelli fuori terra e uno interrato (con impianto originario risalente nel tempo) il tutto così composto: al p. interrato da cantina (non accessibile); al p. terra da ingresso, area scoperta; al p. primo d zona giorno, cucina, wc e terrazza; al p. secondo da tre camere e bagno; al p. terzo/attico da uscita scale e terrazze. Il fabbricato è realizzato in muratura intonacata al civile e 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 si precisa che la pavimentazione della zona giorno e servizio igienico in piastrelle di ceramica e/o terrazzo alla palladiana, parquet per le camere; serramenti interni in legno tamburato; impianto idrotermosanitario con elementi radianti e generatore di calore autonomo (non verificata/bile funzione); impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).



SCHEMI GRAFICI

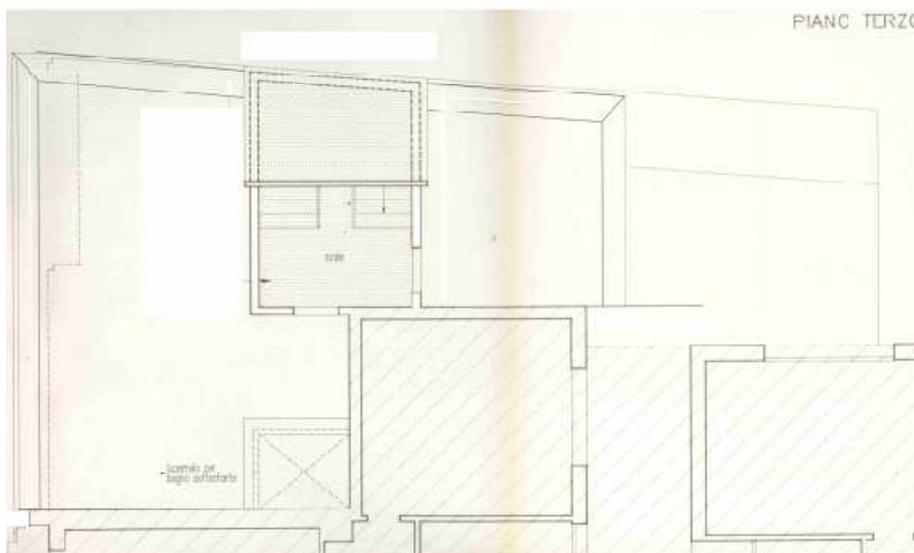
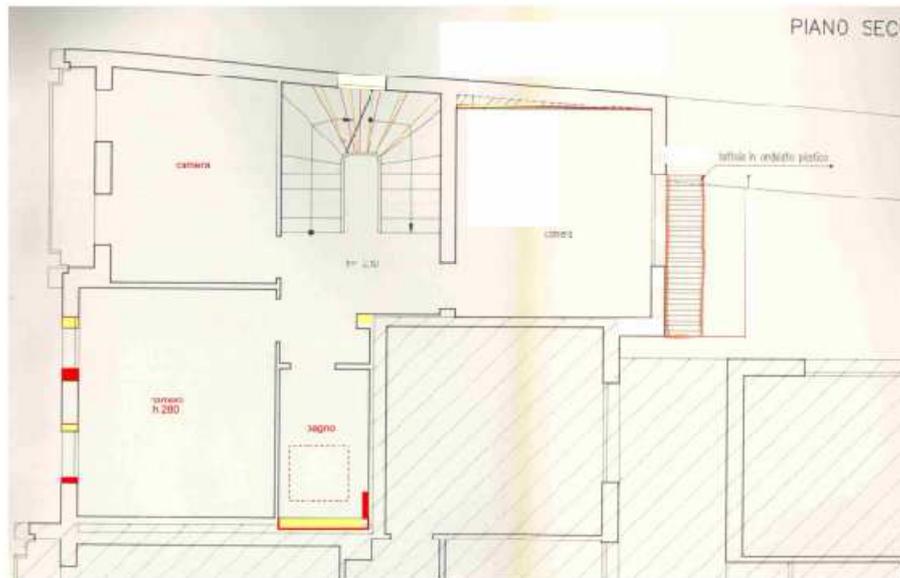
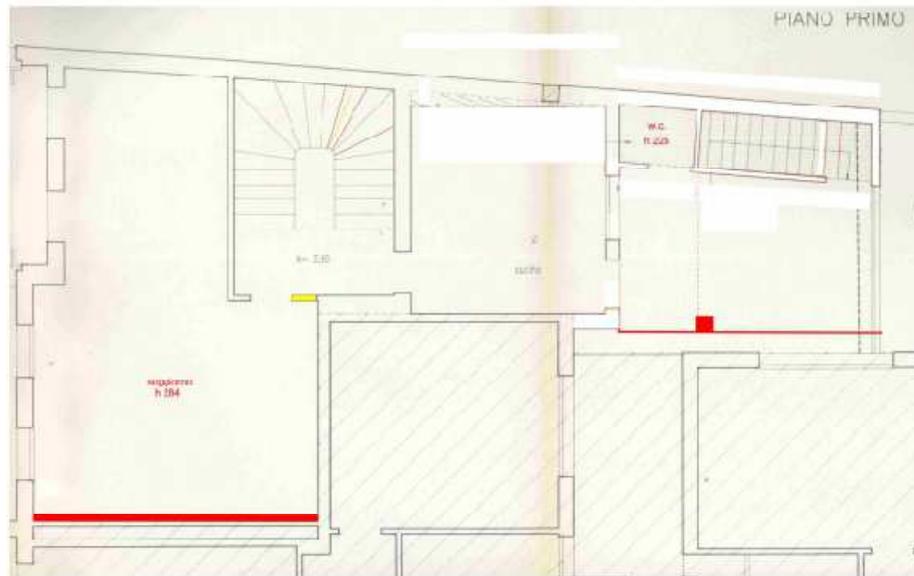


IMG 4.

STRALCIO GRAFICO [PIANTA P. TERRA e INTERRATO]
Stato dei luoghi – Abitazione: mn. 95/2



SCHEMI GRAFICI

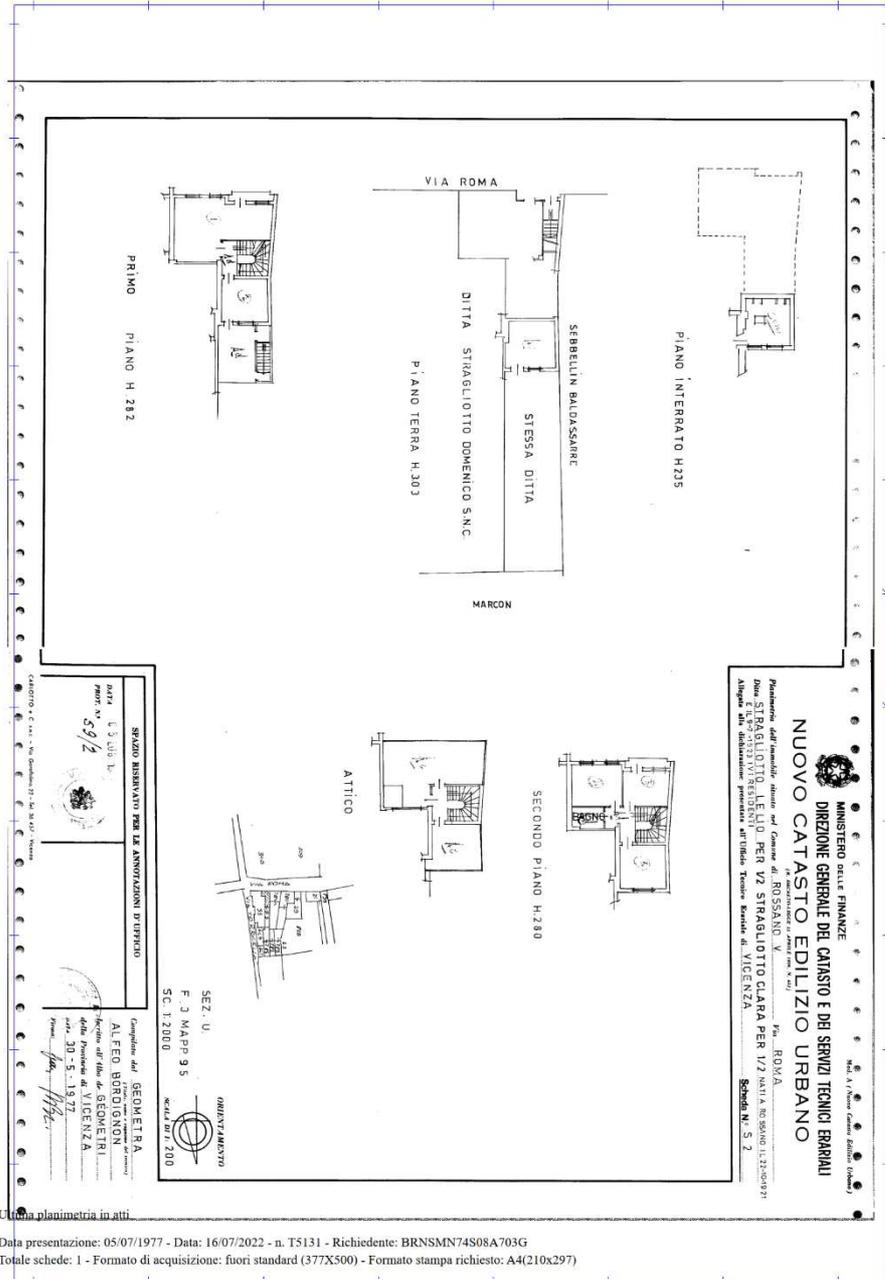


IMG 5. STRALCIO GRAFICO [PIANTA P. TERRA e INTERRATO]
Stato dei luoghi – Abitazione: mn. 95/2



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 05/07/1977 - Data: 16/07/2022 - n. T5131 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



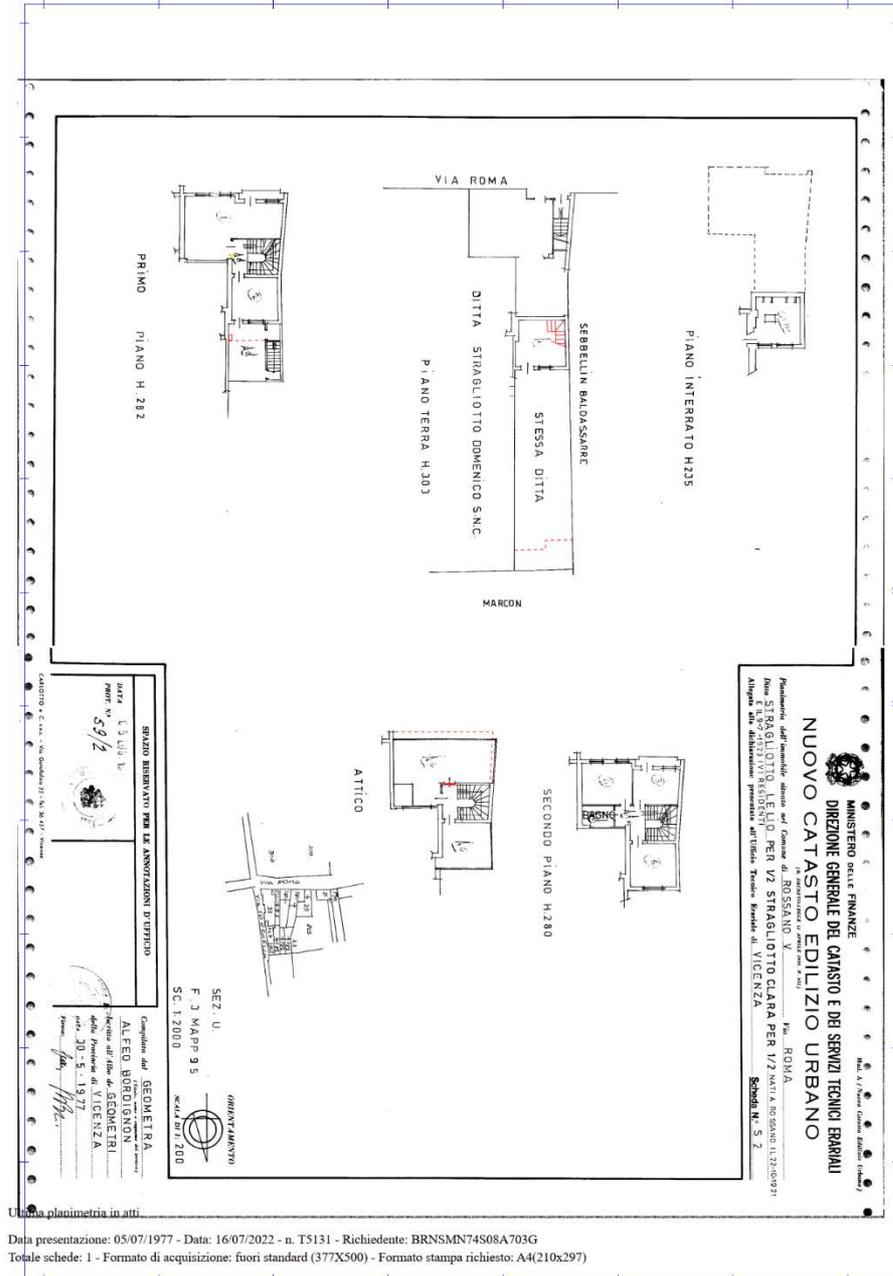
Data presentazione: 05/07/1977 - Data: 16/07/2022 - n. T5131 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (377X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

IMG 6. PLANIMETRIA CATASTALE
 ABITAZIONE: mn. 95/2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2022 - Comune di ROSSANO VENETO (H580) - < Foglio 3 - Particella 95 - Subalterno 2 ->
 10 metri

PLANIMETRIA CATASTALE / sovrapposizione

Data presentazione: 05/07/1977 - Data: 16/07/2022 - n. T5131 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/07/1977 - Data: 16/07/2022 - n. T5131 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (377X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

IMG 7. PLANIMETRIA CATASTALE
ABITAZIONE: mn. 95/2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2022 - Comune di ROSSANO VENETO(H580) -> Foglio 3 - Particella 95 - Subaltemo 2 ->
30 metri

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1: **VISTA ESTERNA**



Foto 2: **VISTA ESTERNA**



Foto 3: **VISTA ESTERNA**



Foto 4: **VISTA INTERNA**



Foto 5: **VISTA INTERNA**

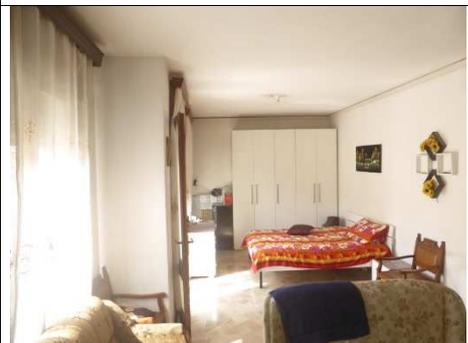


Foto 6: **VISTA INTERNA**

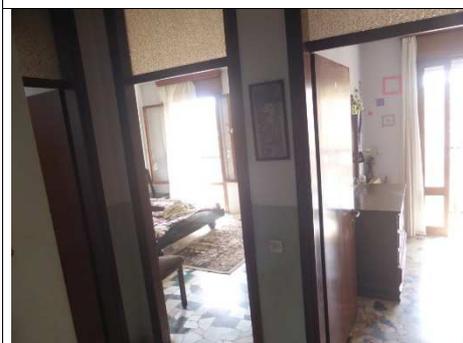


Foto 7: **VISTA INTERNA**



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 (locale interrato non accessibile).

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

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Vedi dati di cui all'allegato relativo all'A.P.E. già disponibile cod. id. 43153/2016 valido fino al 26/04/2026 (cfr. [Allegato 14](#)).



2 QUESITO 2: STORIA CATASTALE

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Cfr. precedente punto 1.2.

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 95 sub 2**

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

01.01.1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Imp. mecc: Impianto meccanografico del 30/06/1987

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente e nella check list (e provvedimenti in atti), 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 risultano da aggiornare catastalmente (C.F.) visto quanto lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede del sopralluogo (modifiche interne e/o prospettiche, ...), fermo quanto al successivo capitolo 3 (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale	=	€	2.000,00
--------------------------------------	---	---	----------

2.5 CONFINI

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

Comune di **ROSSANO VENETO (VI)** (cod. cat. H580) – **foglio 3° – C.F. – m.n. 95**

a nord: mn. 785-33;

ad est: mn. 33;

a sud: strada pubblica – Via Roma

a ovest: mn. 781.



3.1 TITOLI URBANISTICI ²

Relativamente alla legittimità dei fabbricati è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con Prot. N.2808 del 16-02-2023 (cfr. [Allegato 8](#)) e come indicato nella provenienza (cfr. [Allegato 2](#)) "... art. 9 Ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni ...:

- che la costruzione del fabbricato di cui l'unità di cui trattasi è parte, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;
- che il fabbricato stesso è stato oggetto di interventi edilizi autorizzati con licenza n. 158 del 28 agosto 1968 e per i quali è stata presentata S.C.I.A. protocollata in data 9 febbraio 2011, P.E. 2011/0017;
- che tutte le unità immobiliari in contratto non sono state oggetto di altri interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso per i quali era richiesta licenza, concessione, autorizzazione, permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A. ..."

Alle suddette pratiche – citate nelle provenienze – va aggiunta (a seguito di accesso atti di cui alle premesse e come sopra, comunque non richiamata nella provenienza) la C.E. in sanatoria prot. n. 2787 del 14/07/1993.

Si richiamano i relativi allegati (cfr. [Allegato 8](#)).

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Cfr. precedenti punti (cfr. [Allegato 8](#)).

3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità (modifiche interne e/o prospettiche) rispetto alla documentazione amministrativa in atti, ovvero che rendano necessaria sanabilità ai sensi DPR 380/01 (fermo restando eventuale rimessione in pristino per le parti in difetto di legittimazione urbanistica e/o civilistica); il tutto come già indicato al precedente punto 2.4.

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo, oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria.

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = 4.000,00

² 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 16.02.2022 rep. n. 7.194 – Notaio Artoni – immobili in Rossano Veneto – fg. 3 – mn. 1123/4-5
- Comparabile B. Atto di compravendita del 19.12.2022 rep. n. 16.396 – Notaio Dal Maso – immobili in Rossano Veneto – fg. 3 – mn. 945/6
- Comparabile C. Atto di compravendita del 19.09.2022 rep. n. 23.361 – Notaio Gambino – immobili in Rossano Veneto – fg. 3 – mn. 1005/1-2

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO³

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

Lotto Unico = € **122.000,00**

(centoventidue mila/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

³ 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 epidemica⁴.

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/appena sufficiente: diritto, tipologia del bene, stato di conservazione e manutenzione, 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 telematici⁵ quali www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).

⁴ Vedi nota del Il 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.

⁵ 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



5.1 DEBITORE

Cfr. punto 1.1

5.2 LOCAZIONE

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: occupato da terzi con contratto di locazione.

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 13.10.2022) ha prodotto i seguenti riscontri (cfr. [Allegato 15](#)) e relativi allegati

Riscontro ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|177920|26-08-2022|[230328728|222945436: “[...] Buongiorno, in riferimento Vs istanza presentata a mezzo pec in data 23.08.2022, nostro prot.185829/2022, si comunica che, da interrogazione nella banca dati degli atti del registro, risulta la registrazione del contratto di locazione stipulato tra la *** cf ***, in qualità di parte locatrice assieme ai comproprietari dell'immobile, e *** *** in qualità di conduttore a cui successivamente sono subentrati altri soggetti. Tale contratto ha per oggetto l'U.I. identificata catastalmente con Comune di Rossano Veneto Fg. 3 particella 95 sub. 2 e come numero identificativo telematico T5G11L000351000PG. Si allega interrogazione della scheda del contratto. [...]”. Cui faceva seguito riscontro ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|182226|02-09-2022|[230796431|223397377: “[...] Le invio in allegato la copia semplice del contratto di locazione richiesto. [...]”.

Contatto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 05.01.2011 e registrato all'UT di Bassano del Grappa il 24.01.2011 al nn. 351 serie T dal 01.01.2011 al 31.12.2014 con rinnovo (anni 4) – si segnala successiva cessione del 08.07.2021 – canone locativo mensile originario (previsto aggiornamento Istat) € 400,00/mese (da ritenersi non 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. Si evidenzia, comunque, che (1) sulla planimetria catastale è rappresentato un foro porta al piano interrato (non accessibile in sede di sopralluogo) che sembra portare (??) ad adiacente u.i di terzi; (2) sull'area scoperta a nord è presente una porta sulla parete che sembra portare (??) ad adiacente u.i di terzi; per entrambe le circostanze non è stata rilevata riconduzione nelle provenienze; (3) la presenza di scarichi pluviali al piano terzo (presumibilmente provenienti da proprietà confinante – in capo a terzi).

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 non trattasi di contesto condominiale (appartamento sovrapposto ad altra unità).

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 permuta** in data 03.05.2016 rep. 2.773/1.884 in notar Michele Dal Maso, trascritto a Vicenza – sez dist. Bassano del Grappa il 26/50/2016 ai nn. 4248/3036

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'atto, in provenienza il debitore dichiarava “... *Agli effetti dell'articolo 2659 del Codice Civile ed ai sensi della Legge 19 Maggio 1975 n. 151, i Componenti dichiarano: *** di essere coniugato in regime di separazione dei beni ...*”, sul punto si richiama anche il certificato anagrafico (cfr. [Allegato 16](#)).

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. “S.G – S.L.”

- successione in morte della signora *** nata a Rossano Veneto (VI) il 9 luglio 1923, deceduta il 14 novembre 2001, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale di pubblicazione di testamento olografo ed accettazione espressa di eredità in data 19 aprile 2002 n. 159.454 di repertorio dott. Alessandro Todescan Notaio in Bassano del Grappa (VI), ivi registrato il 24 aprile 2002 al n. 1040, ed ivi pure trascritto in data 16 luglio 2002 ai n.ri 7124 R.G. e 5106 R.P., dichiarazione di successione registrata a Bassano del Grappa (VI) il 14 maggio 2002 al n. 94/546 ed ivi pure trascritta in data 19 luglio 2002 ai n.ri 7351 R.G. e 5285 R.P.;
- successione ab intestato in morte del signor *** nato a Rossano Veneto (VI) il 22 ottobre 1921, deceduto il 7 febbraio 2004, dichiarazione di successione registrata a Bassano del Grappa (VI) il 5 agosto 2004 al n. 34/563 ed ivi pure trascritta in data 13 agosto 2004 ai n.ri 8759 R.G. e 5852 R.P.;
- successione ab intestato in morte della signora *** nata a Grigno (TN) il 15 ottobre 1925, deceduta il 21 giugno 2015, dichiarazione di successione registrata a Bassano del Grappa (VI) il 5 agosto 2015 al n. 966/9990/15 ed ivi pure trascritta in data 25 settembre 2015 ai n.ri 7050 R.G. e 5172 R.P., cui ha fatto seguito dichiarazione di successione in rettifica registrata a Bassano del Grappa (VI) il 29 gennaio 2016 al n. 112/9990/16 ed ivi pure trascritta in data 25 marzo 2016 ai n.ri 2250 R.G. e 1600 R.P. ed accettazione espressa di eredità in data 03.05.2016 n. 2773/1884 di repertorio dott. Michele Dal Maso Notaio in Rossano Veneto (VI) per la quota di 2/12

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza – sez dist. Bassano del Grappa risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 13/02/2023):

- **ipoteca volontaria – atto costitutivo di ipoteca volontaria** in data **01/02/2018** rep. **221233/83337** in Notar G. Fietta iscritta a Vicenza – sez dist. Bassano del Grappa il **05/02/2018** ai nn. **1241/156** a favore di “CENTROVENETO BASSANO BANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA” e contro l'odierno debitore
Immobili colpiti: Rossano Veneto – fg. 3 – mn. 95/2 (per la quota 1/1 di proprietà)
Durata del mutuo: **
Importo capitale: € **
Importo ipoteca: € 300.000
- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **14/10/2018** rep. **3061** del Tribunale Civile e Penale di Vicenza iscritta a Vicenza – sez dist. Bassano del Grappa il **08/11/2018** ai nn.



11313/1683 a favore di "BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. LONGARE" e contro l'odierno debitore

Immobili colpiti (fra altri): Rossano Veneto – fg. 3 – mn. 95/2 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: **

Importo capitale: € 391.965,70

Importo ipoteca: € 300.000,00



Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza – sez dist. Bassano del Grappa risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 13/02/2023), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 04/02/2022 a firma del Funzionario U.N.E.P. di Vicenza al n. 275 di repertorio, trascritto a Vicenza – sez dist. Bassano del Grappa il 07/03/2022 ai nn. 2159/1542 a favore di "BANCA MEDIOLANUM S.P.A." e contro gli odierni debitori
Immobili colpiti (fra altri): Rossano Veneto – fg. 3 – mn. 95/2 (per la quota 1/1 di proprietà)

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Non vi sono formalità cancellate (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)).

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,

25 di 28

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **ROMANO D'EZZELINO (VI)** (cod. cat. H512) – **foglio 13° – C.F.**

- **mn. 95 sub 2:** categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, Sup. Cat. Tot. 197 mq (totale escluse aree est. 196 mq), rendita euro 464,81 – Via Roma n. 59 Piano 1 - 2 - 3

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. 96/2022 RGE				
ubicato nel Comune di ROSSANO VENETO in Via Roma				
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO o/LO DA PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)				
Comune di ROSSANO VENETO - fg. 3 Catasto Fabbricati (C.F.)				
Abitazione	mn.	95	sub	2
Autorimessa	mn.		sub	
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 ²	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m ²
vani e locali di abitazione al piano	185,00	1,00	1,00	185,00
poggioli coperti/scoperti al piano	79,00	0,20	1,00	15,80
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...)	20,00	0,35	1,00	7,00
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...)	86,00	0,10	1,00	1,72
box auto al piano terra	-	0,50	1,00	-
Totale superficie lorda m ² =		Totale superficie convenzionale m ² =		209,52
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili				
alloggio di civile abitazione al piano con accessori pertinenti diretti ed indiretti		valore dei comparabili		€ 122.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				-€ 7.000,00
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€ 115.000,00
valore quota di Proprietà (1/1)		115.000,00	1	€ 115.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.				€ 115.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria		15%		-€ 17.250,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA				€ 97.750,00
TOTALE (arrotondato)				€ 100.000,00



8.1 GIUDIZIO

Divisibile ma 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	€	122.000,00
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	100.000,00

⁶ 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 e 1.2 **nota bene sui diritti e beni**, 1.4 sulla **descrizione** e 1.5 sulla **necessità di interventi urgenti**
- Cfr. punto 2.4 (**situazione catastale**) e 3.1-3.3 (**situazione amministrativa, ...**)
- Cfr. punto 6 (**vincoli e oneri**)

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 28 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

⇒ STATO:	scarso/appena sufficiente
⇒ VENDIBILITÀ:	scarsa/appena sufficiente
⇒ BENE:	appartamento con area scoperta
⇒ OCCUPAZIONE:	occupato da terzi
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 122.000,00
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 100.000,00 (Valore vendita giudiziaria)



Nota: si precisa che per la formazione del valore di stima *de quo* sono stati, altresì, consultati:

- i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di '**procedure.vicenza@astalegale.net**' e relativo schema allegato trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 1,5 (medio) esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 73% del valore di stima.**

L'ESPERTO STIMATORE

GEOM. SIMONE BERNARDI

(SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI

ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)



ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

ATTI:

[Allegato 1.](#) Comunicazione inizio operazioni peritali

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

