

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



R.G.E. 349/2022

Giudice: **Dott. Sonia PANTANO**

Udienza: 02.05.2023 ore 11.30

1 di 27

RAPPORTO DI STIMA LOTTO

U
[Monticello C.O. %6 | ^{mp}632 | _{sub}]
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 31/03/2023



INDICE

INDICE	2
PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SCHEMA SINTETICA E INDICE	5
0 Controllo preliminare: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.	7
VERIFICA PRELIMINARE.....	7
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/1 BENE/1 E SOMMARIA DESCRIZIONE.....	8
1.1 DIRITTO.....	8
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	8
1.3 UBICAZIONE.....	8
1.4 DESCRIZIONE.....	9
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	15
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	15
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	16
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	16
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	16
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	16
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	16
2.5 CONFINI.....	16
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA.....	17
3.1 TITOLI URBANISTICI	17
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	17
3.3 ABUSI	17
3.4 SANABILITA' E COSTI	17
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	18
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	18
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	Errore. Il segnalibro non è definito.
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	19
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	19
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	20
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	20
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	21
5.1 DEBITORE	21

5.2	LOCAZIONE	21
5.3	COMODATO	21
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	21
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	21
5.6	ALTRO	21
5.7	SINE TITULO.....	21
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	21
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI	22
6.1	PERTINENZE.....	22
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	22
6.3	SERVITU'	22
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE	22
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI	22
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	22
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	22
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	22
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	22
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	22
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	23
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	23
7.2	REGIME PATRIMONIALE	23
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	23
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	23
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	23
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	24
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE.....	24
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	25
8.1	GIUDIZIO	25
8.2	SEPARAZIONE QUOTA	25
8.3	DIVISIONE TOTALE	25
8.4	VALORE QUOTA.....	25
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI.....	26
9.1	NOTE	26
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	26
	ALLEGATI.....	27
	ELENCO ALLEGATI	27



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 03.11.2022 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 21/11/2022 prot. 17653 è stata inoltrata richiesta di accesso atti presso il Comune competente ed evasa con comunicazione 07/12/2022;
- in data 28.03.2022 (registrato a pct il 28.03.2022) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 12.12.2022 ore 9:30 con appuntamento presso gli immobili staggiti (cfr. [Allegato 1](#)) così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 30/03/2023 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità;

◁▷

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

Procedura	Es. Imm. n. 349/2022 R.G.E.	Lotto U	
Giudice Esecutore	Dott.ssa Sonia PANTANO		
Udienza ex art. 569 c.p.c.	Udienza: 02.05.2023 ore 11.30		
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi		
Diritto pignorato	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag.	8
Tipologia bene	Abitazione indipendente	cfr pag.	26
Ubicazione	I beni staggiti sono siti in Via I. Nievo 30 – località Vigardolo del Comune di Monticello Conte Otto (VI), a un paio di chilometri dal centro cittadino	cfr pag.	8
Dati Catastali attuali	Comune di MONTICELLO CONTE OTTO (VI) (cod. cat. F675) – foglio 6° – C.F. <ul style="list-style-type: none"> • mn. 632: categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. Tot. 438 mq (totale escluse aree est. 426 mq), rendita euro 1.484,81 – VIA Nievo Ippolito Piano S1-T-1 Il tutto oltre ai diritti su parti comuni, bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto	cfr pag.	8
Metri quadri	superficie catastale mq. 525	cfr pag.	9
Stato	normale	cfr pag.	26
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag.	17
Valore di mercato, OMI	€ 530.000,00 (cinquecentotrenta mila/00)	cfr pag.	19
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag.	19
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. 3 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 63% del valore di stima	cfr pag.	26
Valore di vendita forzata proposto	€ 440.000,00 (quattrocentoquaranta mila/00)	cfr pag.	26
Valore mutuo	Importo capitale: € ***.000 Importo ipoteca: € ***.000	cfr pag.	23
Vendibilità/appetibilità	normale	cfr pag.	20
Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag.	20

Esperto stimatore: Geom. Simone Bernardi | ES IMM 349/2022

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. 20
Occupazione	Occupato dai debitori	cfr pag. 26
Titolo di occupazione	proprietà	cfr pag. 26
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. 26
Allegati	Vedi elenco	cfr pag. 27



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 le variazioni catastali dei beni, così come intervenute;*
- *da verificare gli stati civili degli esecutati al momento dell'acquisto, verificando se effettivamente coniugati tra loro, mediante reperimento dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio [...]*



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 1/2
- Proprietà x 1/2

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

(1) Unità negoziale 1

Comune di **MONTICELLO CONTE OTTO (VI)** (cod. cat. F675) – foglio **6°** – C.F.

- **mn. 632**: categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. Tot. 438 mq (totale escluse aree est. 426 mq), rendita euro 1.484,81 – VIA NIEVO IPPOLITO Piano S1-T - 1

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

1.3 UBICAZIONE

I beni staggiti sono siti in Via I. Nievo 30 – località Vigardolo del Comune di Monticello Conte Otto (VI), a un paio di chilometri dal centro cittadino.



IMG 1.

Estratto di Mappa
individuazione beni



IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni



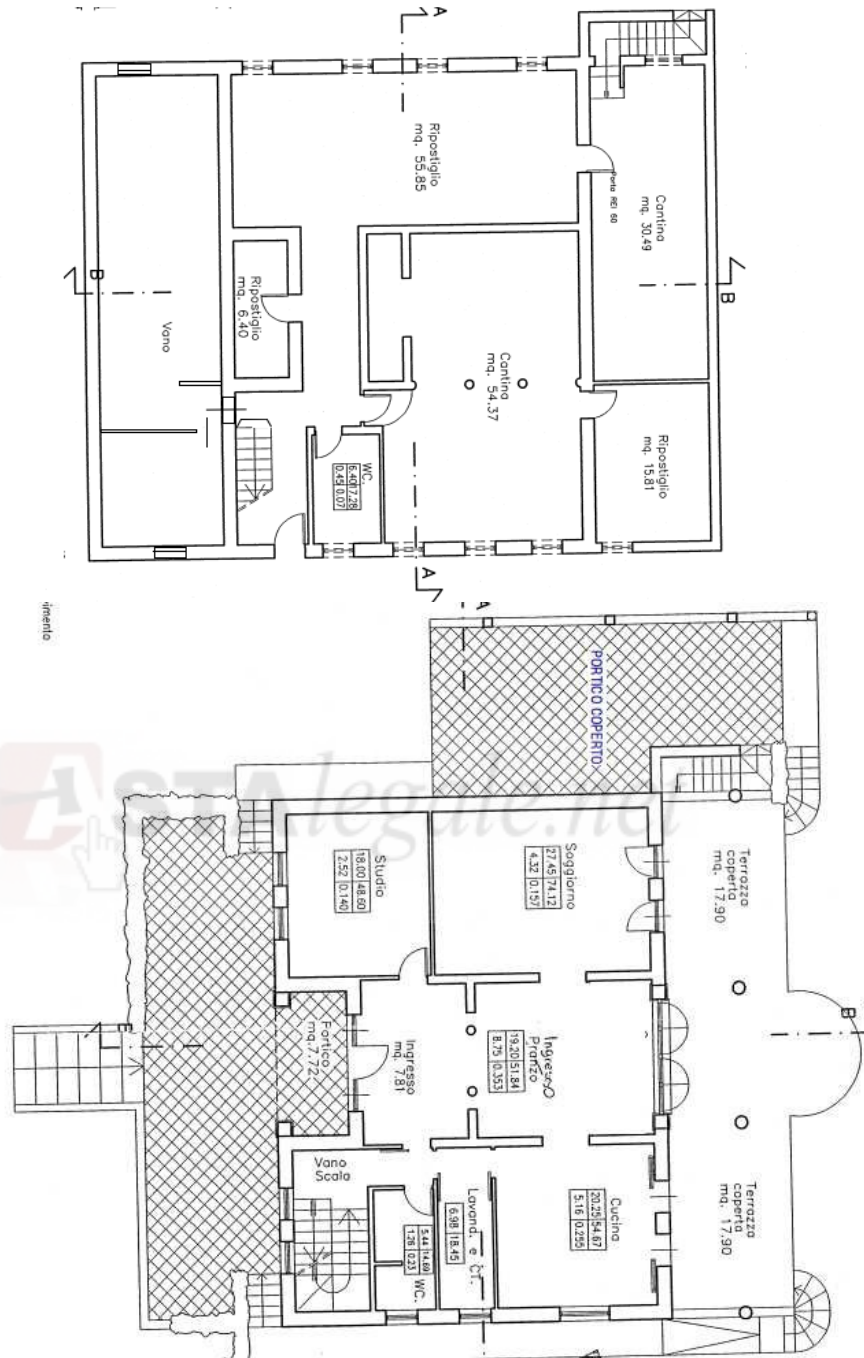
IMG 3. GOOGLE MAPS
individuazione beni

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione indipendente (sup. ragg./conv. tot. mq. 525 ca), oltre ad accessori e corte scoperta così composta: al piano interrato locali accessori diversi, al piano terra: portico/i, ingresso, pranzi, cucina, soggiorno, studio, wc, lavanderia, oltre a portici scoperti e terrazza; al piano primo: corridoio, quattro camere e tre bagni, terrazzo. Il fabbricato è realizzato in muratura intonacata al civile e tinteggiata; solai fuori terra con struttura in legno, serramenti esterni ad inventariata con vetro camera e profilo in legno e l'oscuramento è dato da battenti in legno. Per quanto alle finiture interne, si precisa che la pavimentazione al piano terra è in terrazzo alla veneziana, al piano primo in parquet di legno, servizi igienici in piastrelle di ceramica; serramenti interni in legno tamburato; impianto idrotermosanitario con elementi radianti e/o riscaldamento a battiscopa e generatore di calore autonomo; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).

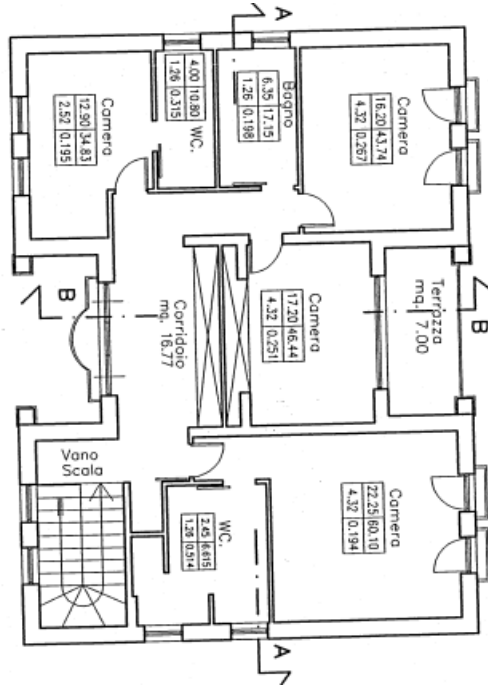
<>

SCHEMI GRAFICI



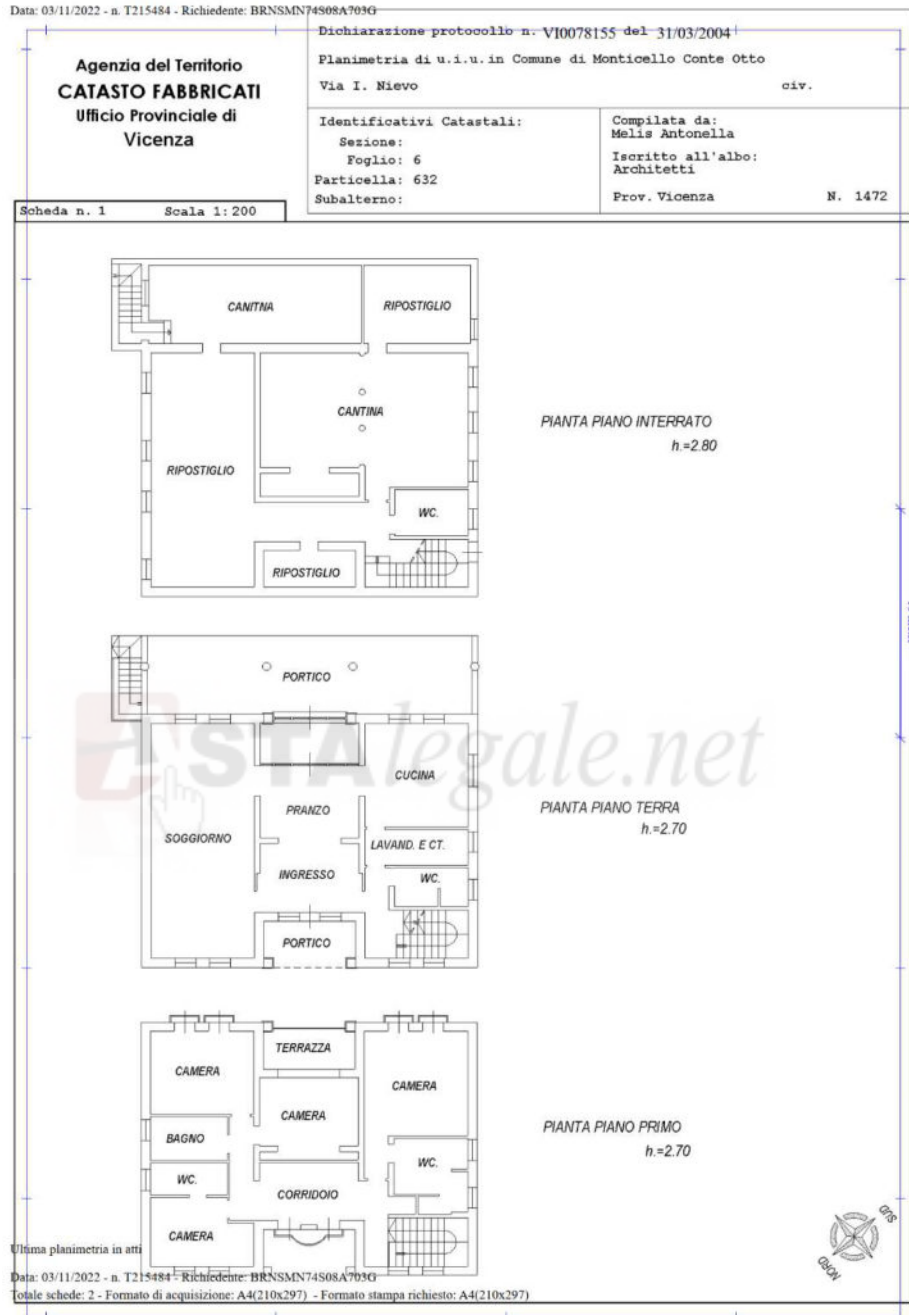
IMG 4. STRALCIO GRAFICO [PIANTA P. INTERRATO E TERRA]
Stato dei luoghi – ABITAZIONE: mn. 634

SCHEMI GRAFICI



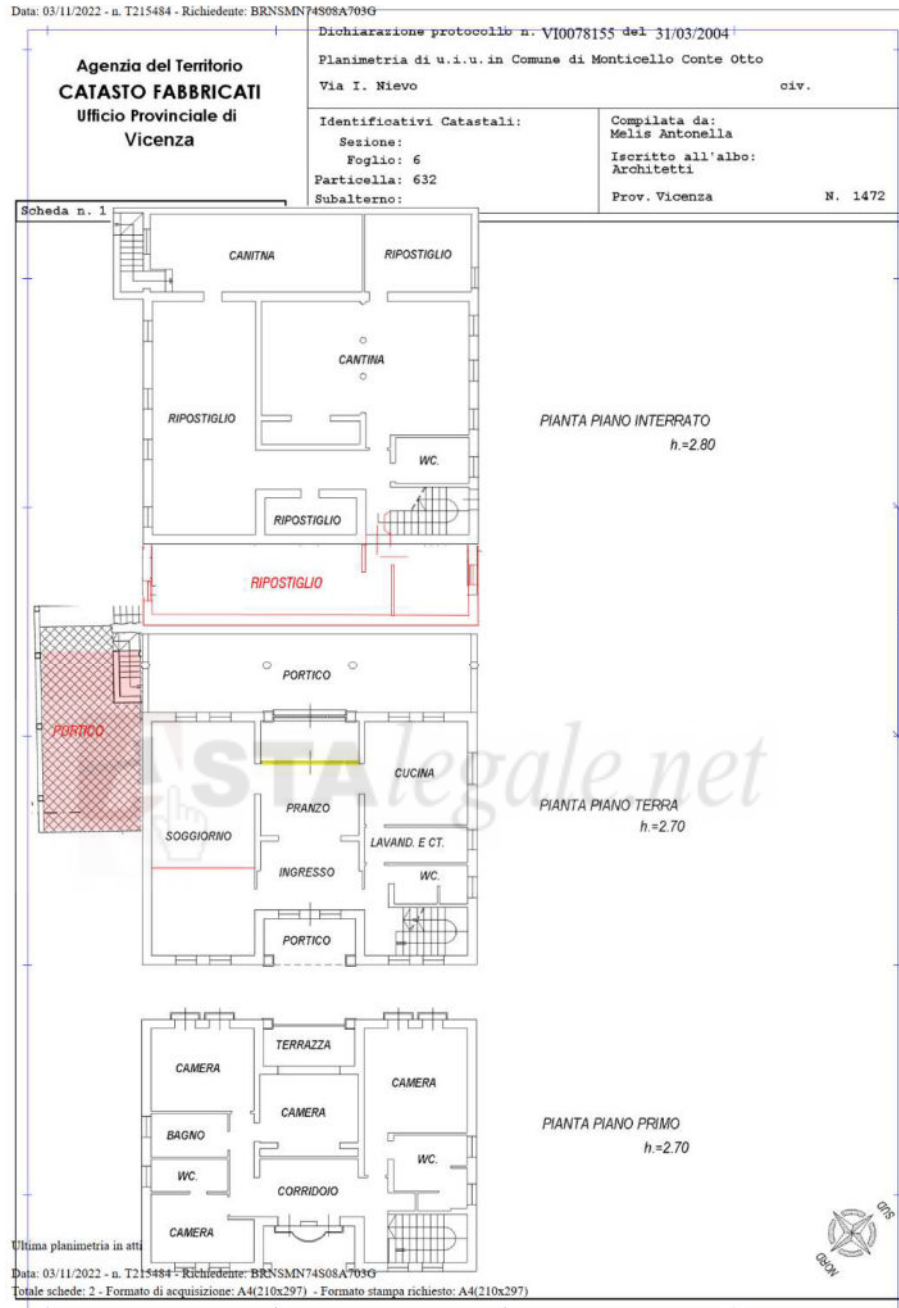
IMG 5. STRALCIO GRAFICO [PIANTA P. PRIMO]
Stato dei luoghi – ABITAZIONE: mn. 634

PLANIMETRIA CATASTALE



IMG 6. PLANIMETRIA CATASTALE
 ABITAZIONE: mn. 634

PLANIMETRIA CATASTALE / sovrapposizione



IMG 7. PLANIMETRIA CATASTALE
 ABITAZIONE: mn. 634

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1: **VISTA ESTERNA**



Foto 2: **VISTA ESTERNA**

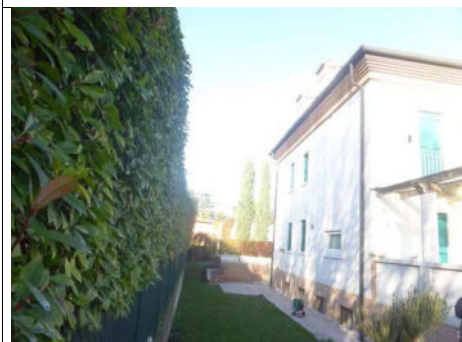


Foto 3: **VISTA ESTERNA**



Foto 4: **VISTA ESTERNA**



Foto 5: **VISTA INTERNA**



Foto 6: **VISTA INTERNA**



Foto 7: **VISTA INTERNA**



Foto 8: **VISTA INTERNA**



Foto 9: **VISTA INTERNA**



Foto 10: **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 urgenti e in generale normale/buono stato manutentivo: si evidenziano alcune tracce/aloni di infiltrazione in alcuni locali al piano interrato. Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

In corso di registrazione presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#)).



2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Cfr. precedente punto 1.2.

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 632**

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

03.02.2011: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2011 Pratica n. VI0036685 in atti dal 03/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 8743.1/2011)

31.03.2005: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2005 Pratica n. VI0079503 in atti dal 31/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16932.1/2005)

27.05.2004: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/05/2004 Pratica n. VI0135765 in atti dal 27/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9247.1/2004)

31.03.2004: COSTITUZIONE del 31/03/2004 Pratica n. VI0078155 in atti dal 31/03/2004 COSTITUZIONE (n. 2082.1/2004)

In precedenza particella al C.T.

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.

16 di 27

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente visto quanto lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede del sopralluogo: modifiche interne e prospettiche, variazione d'uso di alcuni locali, struttura coperta a confine, ...; (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € **3.000,00**

2.5 CONFINI

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

Comune di **MONTICELLO CONTE OTTO (VI)** (cod. cat. F675) – **foglio 6°** – C.F. – **m.n. 632**

a nord: mn. 456 (via pubblica – via I. Nievo);

ad est: mn. 635;

a sud: mn. 745;

a ovest: mn. 596.

3.1 TITOLI URBANISTICI ¹

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, in data 21/11/2022 prot. 17653 è stata inoltrata richiesta di accesso atti presso il Comune competente ed evasa con comunicazione 07/12/2022:

- concessione 64_95 (pratica 2_95) del 14.12.1995
- concessione 11_2000 (pratica 929/99) del 03.04.2000
- permesso costruire 21_2004 (pratica 14/2004) del 10.03.2004

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

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Certificato di agibilità n. 25/2004 del 19.07.2004 (cfr. [Allegato 8](#)).

3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo e da rilievo sommario – sono state riscontrate difformità (modifiche interne e prospettiche, variazione d'uso u.i., struttura coperta a confine, accessorio da giardino ...) rispetto alla documentazione amministrativa in atti, ovvero che rendano necessaria sanabilità ai sensi DPR 380/01, salvo eventuale rimessione in pristino per le opere non regolarizzabili (anche in difetto della prescritta distanza dai confini); 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 = 10.000,00

¹ 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.

Si precisa ulteriormente che gli atti amministrativi – come allo stato dei luoghi – indicano l'altezza dei locali (p.terra e p.primo) di ml. 2,70 sottotavola (con travatura che si abbassa rispetto a tale altezza); la normativa comunale in materia non dà indicazioni sul caso specifico, ovvero con solaio costituito da travature (il DM 05/07/1975 non fornisce specifiche in tal senso: in alcuni regolamenti - nel caso di solai con travi a vista - l'altezza netta media ponderale non deve essere inferiore a m 2,70; in altri casi l'altezza deve essere misurata dal pavimento all'intradosso o per meglio dire al solaio (c'è anche da fare un distinguo se l'edificio sia stato costruito con delle travi a fungere da orditure: in questo genere di situazioni, l'altezza va misurata dalla parte più bassa dell'orditura secondaria ossia i travetti). Nel caso il fabbricato è stato, comunque, regolarmente licenziato e dichiarato abitabile.

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 02.11.2021 rep. n. 13.162 – Notaio Boschetti – immobili in Monticello conte Otto – fg. 6 – mn. 279/1-2
- Comparabile B. Atto di compravendita del 13.12.2021 rep. n. 460 – Notaio Parisi – immobili in Monticello conte Otto – fg. 6 – mn. 245/1-2
- Comparabile C. Atto di compravendita del 21.12.2022 rep. n. 1.382 – Notaio Monaco – immobili in Monticello conte Otto – fg. 6 – mn. 217/2-3

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO²

I fattori monetari determinati, applicati all'algorithmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità = € **530.000,00**
(cinquecento trentamila/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 si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale

² Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

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 al pregresso stato di emergenza epidemica³.

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 normale: tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, 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 telematici⁴ 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).



³ 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.

⁴ 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 QUESITO 5: STATO DI POSSESSO

5.1 DEBITORE

Cfr. punto 1.1

5.2 LOCAZIONE

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: occupato dai debitori.

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 18.11.2022) ha prodotto i seguenti riscontri (cfr. [Allegato 14](#)) e relativi allegati

Riscontro VI_254621_2022_1669 [ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|254621|05-12-2022][242864423|235162198]: “[...]Oggetto: Verifica esistenza contratti di locazione/comodati Esecuzione immobiliare 349/2022 Buongiorno, a seguito dell’attività di ricerca nelle banche dati dell’Agenzia delle Entrate non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati dei soggetti in oggetto.

_ ***

_ ***

- immobile sito a Monticello Conte Otto, censito al C.F. al Fg. 6 p.lla 1632

Non risultano contratti di locazioneo comodato in capo ai soggetti di cui sopra e in merito agli immobili descritti.

Distinti saluti [...]”.

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'

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

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato nella provenienza (convenzione per attuazione P di Vigardolo rep. 28.502 e 28.511 del 10 e 14.06.1993 notaio Piovene e relativa C.E. 35/93 - cfr. [Allegato 2](#)) precisando che allo stato i lavori del fabbricato risultano conclusi e dichiarato agibile nel 2004.

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA ⁵

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4, il tutto oltre a quanto indicato nella provenienza e derivante dalle convenzioni di cui al PUA.

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.
Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

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

Nulla da osservare.

⁵ Come indicato in provenienze per altro immobile derivante dall'originario mn. 792 "[...]E' INTERESSATO: -- DALLA CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI SARCEDO, CON ATTO IN DATA 24 GIUGNO 2008 N. 39.541 DI REP. NOTAIO LEOPOLDO D'ERCOLE DI VICENZA, TRASCRITTO A SCHIO IL 17 LUGLIO 2008 AI N.RI 7569/5236; -- VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE AUTENTICATO IN DATA 19 SETTEMBRE 1983 N. 92.377 REP. NOTAIO TESSARO DI THIENE, IVI REGISTRATO IL 26 SETTEMBRE 1983 AL N. 2653 VOL. 6/II, TRASCRITTO A SCHIO L'1 OTTOBRE 1983 AI NN. 6973/6124; -- DALLA SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DELL'ENEL, COSTITUITA IN FORZA DI ATTO AUTENTICATO IN DATA 18 NOVEMBRE 1991 E IN DATA 25 MARZO 1992 RISPETTIVAMENTE N.RI 34.791 E 37.630 REP. NOTAIO GIORGIO GALLO DI THIENE, REGISTRATO A THIENE L'8 APRILE 1992 AL N. 488 SERIE 2 V, TRASCRITTO A SCHIO IL 15 APRILE 1992 AI NN. 3318/2560; -- DALLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI SARCEDO, CON ATTO IN DATA 5 APRILE 1991 N. 10.148 DI REP. NOTAIO FIETTA DI BASSANO DEL GRAPPA, TRASCRITTO A SCHIO IL 19 APRILE 1991 AI N.RI 3005/2385 E DALLA SUCCESSIVA CONVENZIONE INTEGRATIVA AUTENTICATA IN DATA 27 MAGGIO 1992 AL N. 14.226 REP. STESSO NOTAIO FIETTA, TRASCRITTA A SCHIO IL 10 GIUGNO 1992 AI N.RI 4640/3556 [...]"

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 23/02/1994 rep. 105384 in notar Ottaviano Giarolo, trascritto a Vicenza il 21/03/1994 ai nn. 4209/2986.

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'atto, in provenienza i debitori "... i quali dichiarano di essere coniugi 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.
- Provenienza ante ventennio

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 30/03/2023):

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **09/04/2021** rep. **789** del TRIBUNALE DI VICENZA iscritta a Vicenza il **18/02/2022** ai nn. **3313/560** a favore di "BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI" e contro i debitori

Immobili colpiti: Monticello Conte Otto – fg. 6 – mn. 632 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: ***

Importo capitale: € 17.603,70

Importo ipoteca: € 33.000

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **09/04/2021** rep. **789** del TRIBUNALE DI VICENZA iscritta a Vicenza il **18/02/2022** ai nn. **3314/561** a favore di "BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI" e contro i debitori

Immobili colpiti: Monticello Conte Otto – fg. 6 – mn. 632 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: ***

Importo capitale: € 28.138,72

Importo ipoteca: € 44.000,00

Annotazioni: Non sono presenti annotazioni

<>

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 30/03/2023), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 11/07/2022 a firma del UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA di Vicenza al n. 3679 di repertorio, trascritto a Vicenza il **31/08/2022** ai nn. **20095/14242** a favore di "BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA" e contro l'odierno debitore

Immobili colpiti: Monticello Conte Otto – fg. 6 – mn. 632 (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: lotto edificabile autonomo,

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **MONTICELLO CONTE OTTO (VI)** (cod. cat. F675) – foglio **6°** – C.F.

- **mn. 632**: categoria A/7, classe 1, consistenza 12,5 vani, Sup. Cat. Tot. 438 mq (totale escluse aree est. 426 mq), rendita euro 1.484,81 – VIA NIEVO IPPOLITO Piano S1-T - 1

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni, 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. 349/2022 RGE						
ubicato nel Comune di		MONTICELLO CONTE OTTO	in	Via	I. Nievo	32
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)						
Abitazione	mn.	632		sub		
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	414,40	1,00	1,00	414,40		
poggioli coperti/scoperti al piano	171,35	0,20	1,00	34,27		
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...)	150,00	0,35	1,00	52,50		
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...)	1.180,00	0,10	1,00	23,60		
box auto al piano terra	-	0,50	1,00	-		
Totale superficie lorda m ² =				Totale superficie convenzionale m ² =		
				524,77		
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili						
alloggio di civile abitazione al piano con accessori pertinenziali diretti ed indiretti		valore dei comparabili		€ 530.000,00		
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				-€ 13.000,00		
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€ 517.000,00		
valore quota di Proprietà (1/1)		517.000,00	1	€ 517.000,00		
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.				€ 517.000,00		
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria		15%		-€ 77.550,00		
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA				€ 439.450,00		
TOTALE (arrotondato)				€ 440.000,00		

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	€	530.000,00
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	440.000,00

**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 ^{7 8}

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 27 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:	normale	VENDIBILITÀ:	normale
⇒ BENE:	abitazione indipendente		
⇒ OCCUPAZIONE:	occupata dai debitori		
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 530.000,00		

⇒ PREZZO A BASE D'ASTA: **€ 440.000,00** (Valore vendita giudiziaria)



L'ESPERTO STIMATORE

GEOM. SIMONE BERNARDI

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

26 di 27

⁷ 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

⁸ 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 (medio) esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 63% del valore di stima.**

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