

Esperto stimatore: **geom. Simone Bernardi**

Iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 471
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

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

R.G.E. 428/2023

Giudice: **Dott. Maria Antonietta ROSATO**

Udienza: 17.06.2024 ore 11.00

1 di 28

RAPPORTO DI STIMA LOTTO

U
[Villaverla ¹⁰⁻¹¹ | ^{mm.725} | ^{sub.5-17}]
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 17/05/2024



INDICE

INDICE	2
PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE	5
0 Controllo preliminare: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.....	7
VERIFICA PRELIMINARE.....	7
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARA 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.....	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.....	24
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	24
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 23.01.2024 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 08.02.2024 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con pec del 21.03.2024;
- in data 13.12.2023 (registrato a pct il 11.03.2024) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 06.03.2024 ore 9:30 con appuntamento presso gli immobili staggiti (cfr. [Allegato 1](#)) e completate in pari data così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 09.02-17.05.2024 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. 428/2023 R.G.E.	Lotto U
Giudice Esecutore	Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO	
Udienza ex art. 569 c.p.c.	17.06.2024 ore 11.00	
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi	
Diritto pignorato	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 8
Tipologia bene	appartamento con autorimessa	cfr pag. 28
Ubicazione	Via 2 Giugno civ. 16 (località Novoledo) del Comune di Villaverla (VI), a circa un paio chilometri dal centro cittadino	cfr pag. 8
Dati Catastali attuali	Comune di Villaverla (VI) (cod. cat. M032) – foglio 11° (1) Unità negoziale 1 <ul style="list-style-type: none"> • mn. 725 sub 5: categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 16 mq, rendita euro 22,31 - VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano S1 • mn. 725 sub 17: categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Cat. Tot. 81 mq (totale escluse aree est. 78 mq), rendita euro 330,53 - VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano 2 	
	Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto	cfr pag. 8
Metri quadri	superficie ragguagliata mq. 89	cfr pag. 9
Stato	Sufficiente/discreto	cfr pag. 27
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 19
Valore di mercato, OMI	€ 113.000,00 (centotredici 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; dati sulle aggiudicazione dal Portale di 'procedure.vicenza@astalegale.net' e relativo schema allegato non trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: ca. n. 4 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 54% del valore di stima	cfr pag. 27
Valore di vendita forzata proposto	€ 94.000,00 (novantaquattromila/00)	cfr pag. 27
Valore mutuo	Importo capitale: € 150.000	cfr pag.

	Importo ipoteca: € 225.000	24
Vendibilità/appetibilità	sufficiente	cfr pag. 21
Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 21
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	Un debitore e familiare	cfr pag. 22
Titolo di occupazione	proprietà	cfr pag. 22
Problemi particolari – informazioni utili – criticità	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> • Cfr. punto 1.1-2 su diritti e beni, 1.4 su descrizione e 1.5 su necessità di interventi urgenti • Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...) • Cfr. punto 6 (Vincoli e oneri), cfr. oneri condominiali 	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 gli stati civili degli esecutati nel momento in cui sono diventati titolari dei beni pignorati, reperendo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; si precisa che nell'atto di mutuo e nell'atto di provenienza reperito dall'esperto, gli stessi si dichiaravano di stato civile libero.

Dal certificato di stato civile reperito dall'esperto, risulta che gli esecutati hanno divorziato in data 24/01/2023

[...]".

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

Comune di **Villaverla (VI)** (cod. cat. M032) – **foglio 11°**

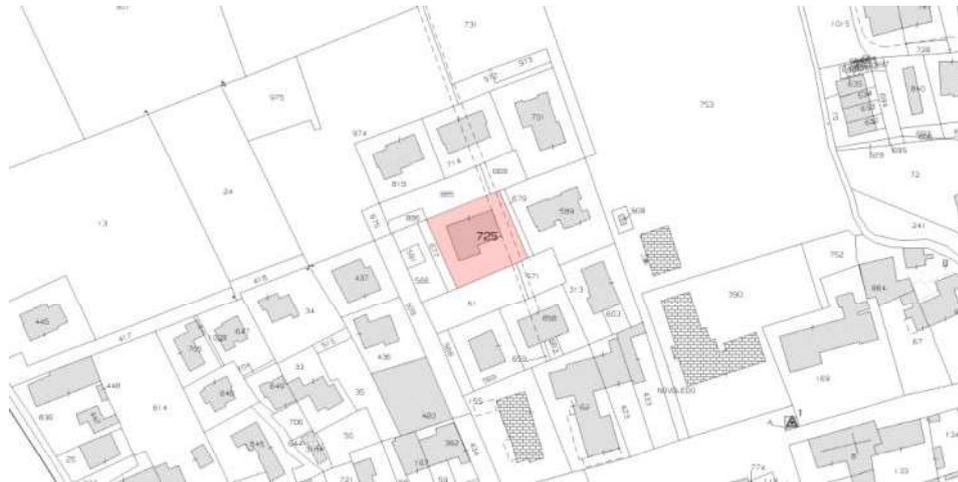
(2) Unità negoziale 1

- **mn. 725 sub 5**: categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 16 mq, rendita euro 22,31 - VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano S1
- **mn. 725 sub 17**: categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Cat. Tot. 81 mq (totale escluse aree est. 78 mq), rendita euro 330,53 - VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano 2

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 2 Giugno civ. 16 (località Novoledo) del Comune di Villaverla (VI), a circa un paio chilometri dal centro cittadino.



IMG 1.

Estratto di Mappa
individuazione beni



IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni

Google Maps Via Il Giugno, 16



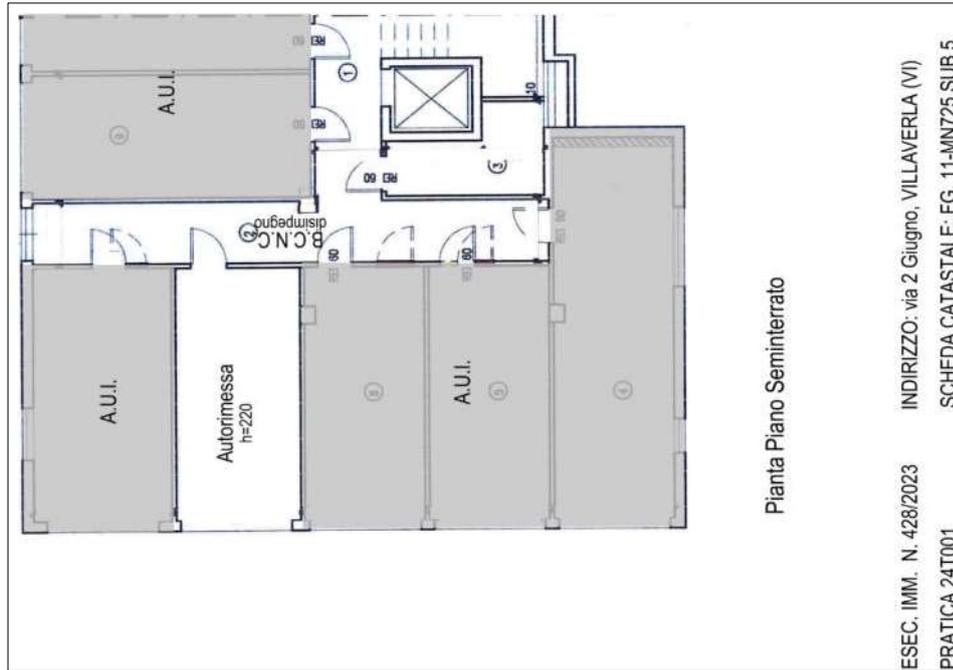
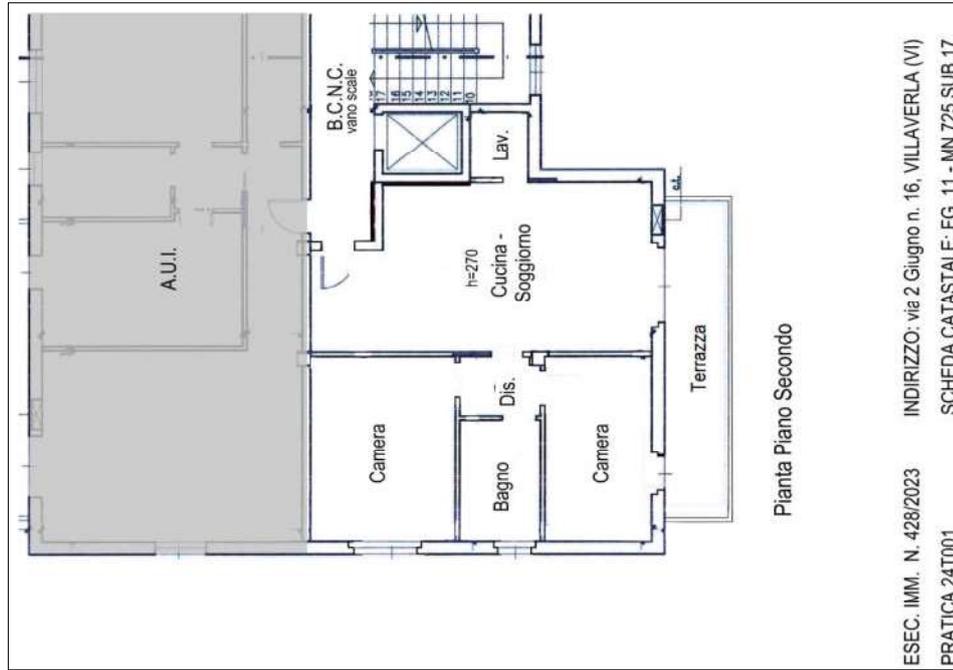
IMG 3. GOOGLE MAPS
individuazione beni

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano secondo, oltre autorimessa al piano interrato, (sup. ragg./conv. tot. mq. 89 circa) e composto da: pranzo-soggiorno con poggiole, disimpegno, bagno, wc, due camere (di cui una con poggiole come alla zona giorno), oltre a autorimessa interrata. Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro-camera e profilo in legno e l'oscuramento è dato da avvolgibili in pvc. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in discreto stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione della zona giorno e servizio igienico in piastrelle di ceramica, parquet in legno per camere e piastrelle per autorimessa; serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento a elementi radianti con generatore (caldaia) autonomo; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).

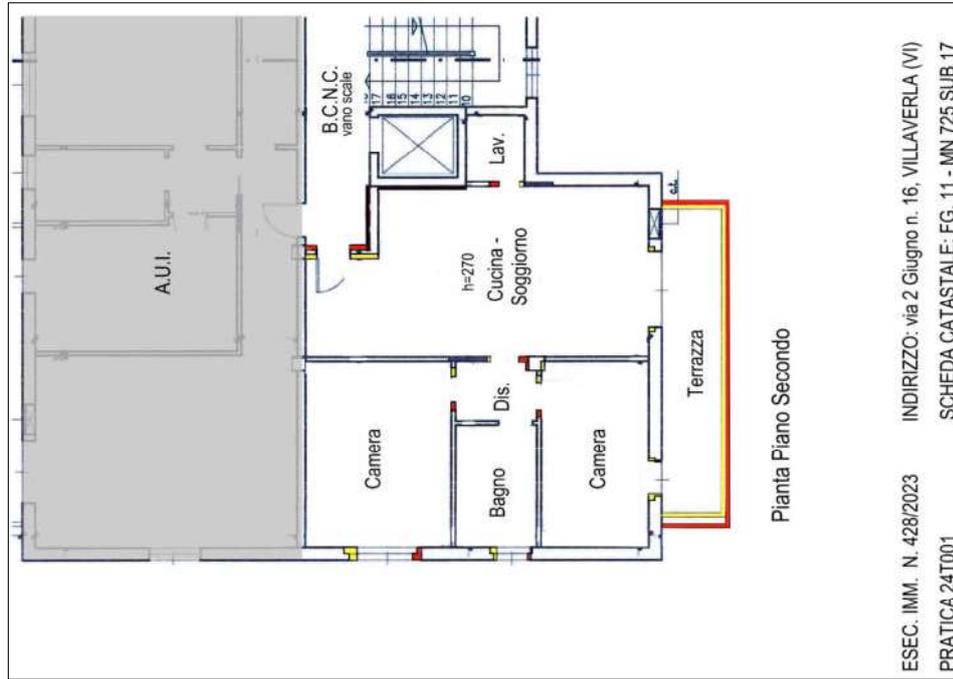


SCHEMI GRAFICI



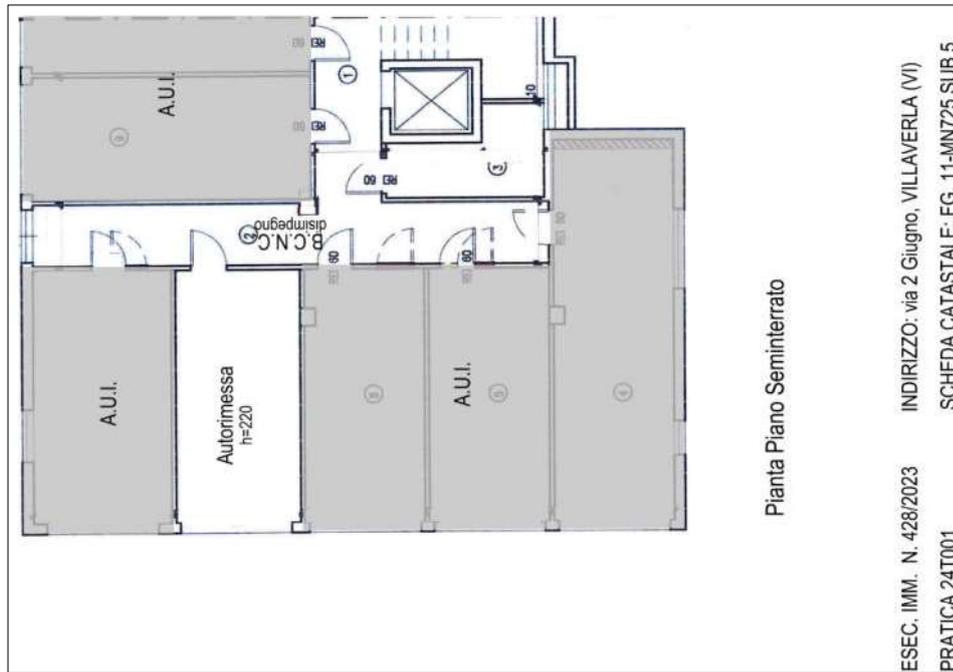
IMG 4. STRALCIO GRAFICO [PIANO SECONDO e PIANO INTERRATO]
 Stato dei luoghi – Appartamento+Autorimessa: mn. 725] 17 – 5

SCHEMI GRAFICI / SOVRAPPOSIZIONI



Pianta Piano Secondo

ESEC. IMM. N. 428/2023 INDIRIZZO: via 2 Giugno n. 16, VILLAVERLA (VI)
 PRATICA 24T001 SCHEDA CATASTALE: FG. 11 - MN 725 SUB 17



Pianta Piano Seminterrato

ESEC. IMM. N. 428/2023 INDIRIZZO: via 2 Giugno, VILLAVERLA (VI)
 PRATICA 24T001 SCHEDA CATASTALE: FG. 11-MN725 SUB 5

IMG 5. STRALCIO GRAFICO [PIANO SECONDO e PIANO INTERRATO]
 Stato dei luoghi – Appartamento+Autorimessa: mn. 725] 17 – 5

ELABORATO PLANIMETRICO

Data presentazione: 03/03/1998 - Data: 23/01/2024 - n. T365510 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 432

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

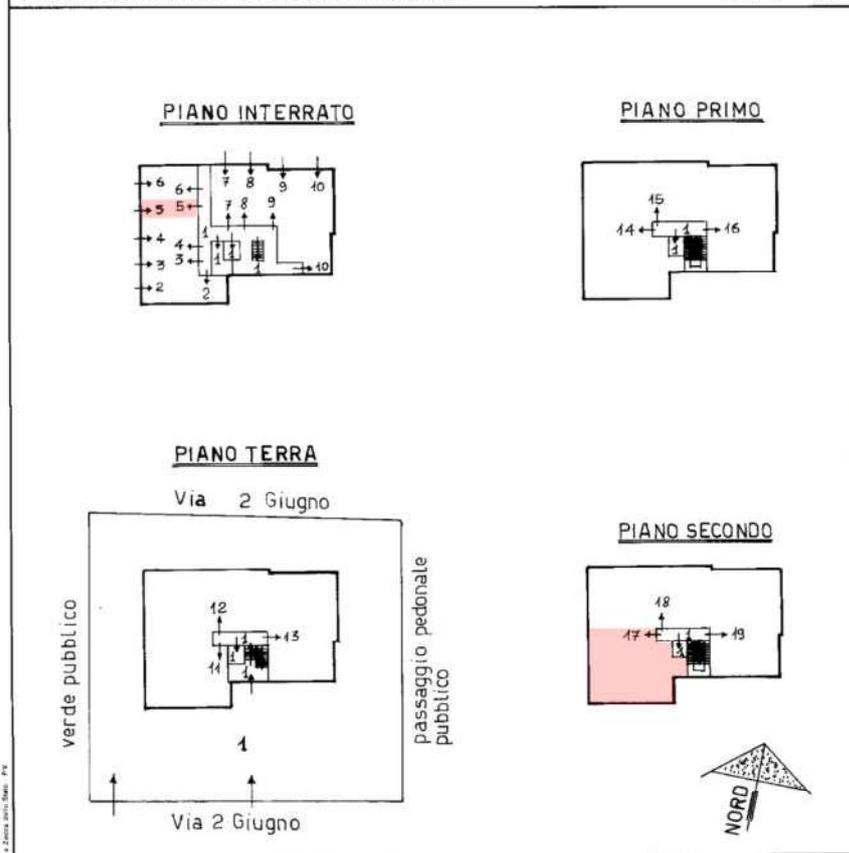
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune VILLAVERLA	Sezione	Foglio 11	Numero 725	Tipo mappale n. 39355	del 24-11-1997
-----------------------------	---------	---------------------	----------------------	---------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: **500**



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo **F 00705**

25-02-1998

Ultima planimetria in atti
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 03/03/1998 - Data: 23/01/2024 - n. T365510 - Richiedente: Telematico

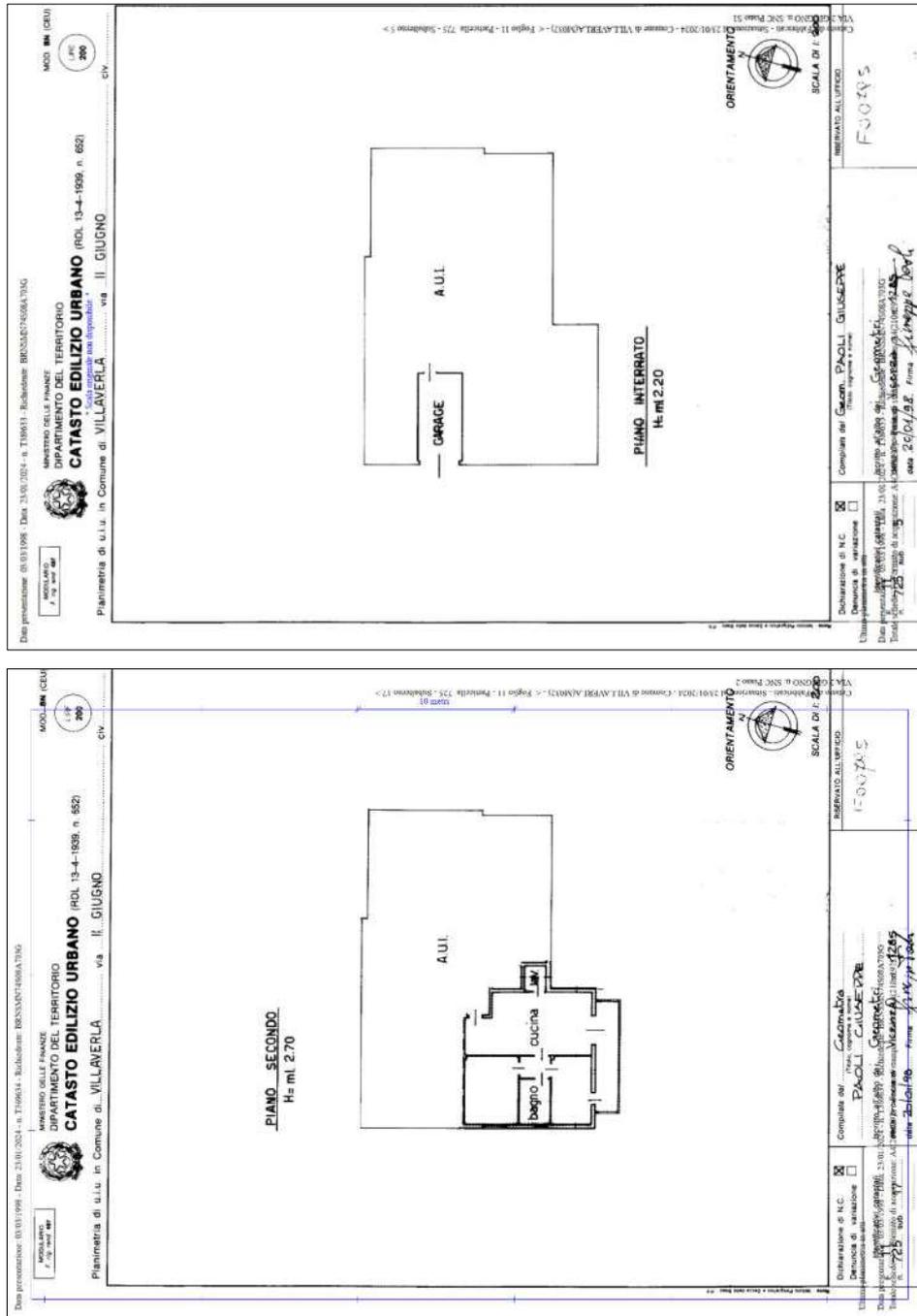
Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot.
Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Giuseppe Tosi
firma e timbro

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2024 - Comune di VILLAVERLA(M032) - < Foglio 11 Particella 725 >

IMG 6. ELABORATO PLANIMETRICO
Fg. 11: mn. **725**

PLANIMETRIA CATASTALE



IMG 7. PLANIMETRIA CATASTALE
AUTIRIMESSA E APPARTAMENTO: mn. 725 | 5 - 17

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1. **VISTA ESTERNA**



Foto 2. **VISTA ESTERNA**

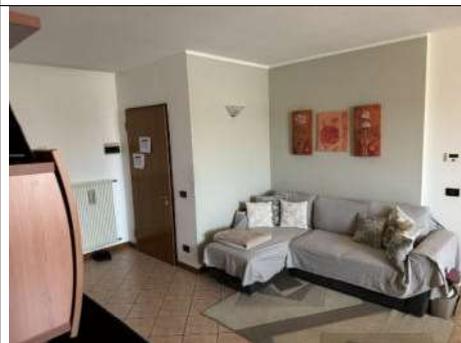


Foto 3. **VISTA INTERNA**



Foto 4. **VISTA INTERNA**



Foto 5. **VISTA INTERNA**



Foto 6. **VISTA INTERNA**



Foto 7. **VISTA INTERNA**

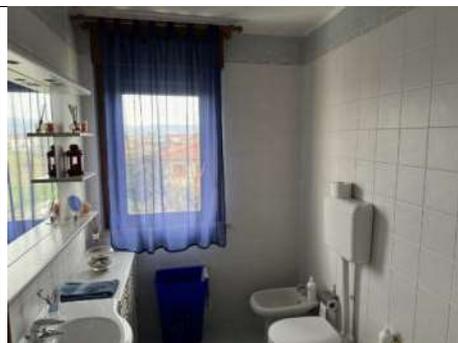


Foto 8. **VISTA INTERNA**



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 necessita di alcuni interventi edilizi straordinari, per presenza interna di diffuse macchie/aloni (anche di muffe) con efflorescenze, anche con distacchi puntuali (vd. alcuni locali, sia al piano secondo che interrato), e, comunque, in generale in appena sufficiente (a seconda della zona/tipologia) stato manutentivo.

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

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (213,38 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 45507/2024 VALIDO FINO AL: 05/04/2034 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#)).

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Villaverla (VI)** (cod. cat. M032) – **foglio 11°**

- **mn. 725 sub 5**: categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 16 mq, rendita euro 22,31 - VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano S1
- **mn. 725 sub 17**: categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Cat. Tot. 81 mq (totale escluse aree est. 78 mq), rendita euro 330,53 - VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano 2

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 725 sub 5**

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

02/08/2014: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2014 Pratica n. VI0142384 in atti dal 02/08/2014 VARIAZIONETOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 68580.1/2014)

03/03/1998: COSTITUZIONE del 03/03/1998 in atti dal 03/03/1998 (n. F00795.1/1998)

- **m.n. 725 sub 17**

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

02/08/2014: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/08/2014 Pratica n. VI0142396 in atti dal 02/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 68592.1/2014)

03/03/1998: COSTITUZIONE del 03/03/1998 in atti dal 03/03/1998 (n. F00795.1/1998)

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

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

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente stanti le - lievi - difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi che comportano la necessità di correzione catastale (fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica) – costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € **1.000,00**

2.5 CONFINI

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

Comune di **Villaverla (VI)** (cod. cat. M032) – **foglio 11°**

a nord: mn. 885-669;

ad est: mn. 679;

a sud: mn. 571-61 (area di Via 2 Giugno)

a ovest: mn. 677.

3.1 TITOLI URBANISTICI ¹

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi depositata al SUAP 24.11.2023 08.02.2024 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con pec del 21.03.2024, il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. [Allegato 8](#)):

- Concessione Edilizia n. 13 reg. del 07/03/1996 e succ. varianti n. 15 reg. del 11/02/1998 e n. 84 reg. del 21/07/1998
- Abitabilità prot. N. 19 reg. e n. 4309/01 di prot. del 10/08/1998

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Si richiama il certificato di abitabilità/agibilità di cui sopra.

3.3 ABUSI

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

3.4 SANABILITA' E COSTI

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

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = 2.000,00

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

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 15/02/2022 rep. n. 66.789 – Notaio D.Pulejo – immobili in Villaverla – fg. 11 – mn. 819/17-9

Comparabile B. Atto di compravendita del 11/07/2023 rep. n. 2.214 – Notaio F.Zanon – immobili in Villaverla – fg. 11 – mn. 186/11-7

Comparabile C. Atto di compravendita del 12/12/2023 rep. n. 2.463 – Notaio F.Zanon – immobili in Villaverla – fg. 11 – mn. 186/21-8-19

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO²

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

Lotto Unico = € **113.000,00**

(centotredici 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

² 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 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 sufficiente: diritto, tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, stato dei luoghi ed eventuale adeguamento/rimessione in pristino, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti 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 (da un debitore e familiare). Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 08.02.2022) ha prodotto il seguente – fra altri – riscontro ([ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|25109|09-02-2024|293205867|284720938 e relativi allegati):

"[...] a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dai sigg.ri [omissis] non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati:

- Comune di VILLAVERLA Foglio 11 – mappale 725 sub 5 e sub 17 [...]"

(cfr. [Allegato 15](#)).

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.

22 di 28

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nulla da osservare.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

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

Nulla da osservare.

6 QUESITO 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

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

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

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

6.3 SERVITU'

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

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

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

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Nulla da osservare.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

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

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

Il riscontro pervenuto dall'amministrazione condominiale (cfr. [Allegato 19](#)) emerge che dal prospetto al 14/05/2024 risulta:

1. Alla data odierna, la parte eseguita è morosa della prima rata dell'esercizio in corso, di Euro 204,00 scaduta il 10/05/2024; le rate successive di pari importo scadono il 10/07/24, 10/09/24 e 10/11/24;
2. L'importo annuo di gestione e manutenzione ordinaria, riferite all'immobile degli eseguiti ammonta ad Euro 674,66 (bilancio approvato nella seduta del 07/05/2024);
3. Non vi sono spese straordinarie deliberate;
4. Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni sono comprese nelle rate indicate al precedente punto 1);
5. Non mi risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato;
6. E' presente un Regolamento Condominiale che si allega in copia;
7. Il Condominio è dotato di impianto ascensore, regolarmente mantenuto; non ci sono servitù condominiali;
8. Il valore millesimale di proprietà dei beni pignorati è 111,16/1000, giusta tabella allegata;

...

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 al/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 2](#)):

- **Atto di compravendita** in data 11.09.2008 rep. 50.281 in notar A. Cirillo, trascritto a Vicenza – Schio il 23.09.2008 ai nn. 9963/6879.

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'atto, in provenienza i debitori "... *dichiarano di essere rispettivamente celibe e nubile* ...", sul punto si richiama anche il certificato anagrafico (cfr. [Allegato 16](#)).

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. "B.P." (cfr. [Allegato 2](#)):

Atto di compravendita in data 23/06/1999 rep. 75885 in notar Cornelio Loretto

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza-Schio risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 09.02-17.05.2024):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo** in data **11.09.2008** rep. **50282/7256** in Notar A. Cirillo iscritta a Vicenza-Schio il **23.09.2008** ai nn. **9964/1862** a favore di "BANCA PER LA CASA S.P.A." e contro i debitori

Immobili colpiti: Villaverla – C.F. fg. 11 mn. 725/5/17 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo:		30 anni
Importo capitale:	€	150.000
Importo ipoteca:	€	225.000



Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza-Schio risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 09.02-17.05.2024), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 11.12.2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza al n. 6184 di repertorio, trascritto il 03.01.2024 ai nn. 40/29 a favore di "ALTEA SPV S.R.L." e contro i debitori
- Immobili colpiti: Villaverla – C.F. fg. 11 mn. 725/5/17 (per la quota 1/1 di proprietà)

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Nulla da osservare.

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

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

Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente

motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione,

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Villaverla (VI)** (cod. cat. M032) – **foglio 11°**

(3) Unità negoziale 1

- **mn. 725 sub 5**: categoria C/6, classe U, consistenza 16 mq, Superficie Catastale Totale 16 mq, rendita euro 22,31 - VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano S1
- **mn. 725 sub 17**: categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, Sup. Cat. Tot. 81 mq (totale escluse aree est. 78 mq), rendita euro 330,53 - VIA 2 GIUGNO n. SNC Piano 2

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. 428/2023 RGE					
ubicato nel Comune di		Villaverla (VI)	in	Via	02-giu 16
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)					
Comune di VILLAVERLA - fg. 11		Catasto Fabbricati (C.F.)			
Abitazione	mn.	725	sub		17
Posto auto scoperto	mn.	725	sub		5
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	77,87		1,00	1,00	77,87
poggioli coperti/scoperti al piano	11,33		0,20	1,00	2,27
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...)	-		0,35	1,00	-
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...)	-		0,10	1,00	-
box auto al piano interrato	17,69		0,50	1,00	8,85
Totale superficie lorda m ² =		106,89	Totale superficie convenzionale m ² =		88,99
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		€	113.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				-€	3.000,00
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€	110.000,00
valore quota di Proprietà	1/1	110.000,00	1	€	110.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.				€	110.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria				-€	16.500,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA (ARR.)				€	93.500,00
TOTALE (arrotondato)				€	94.000,00

8.1 GIUDIZIO

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

8.2 SEPARAZIONE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.3 DIVISIONE TOTALE

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

8.4 VALORE QUOTA

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

Valore della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	113.000,00
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	94.000,00

⁵ Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione

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

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

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

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

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

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

Il bene è comodamente divisibile quando:

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

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

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
 - oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
 - oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,
 - oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.
- (Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)

9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

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

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO ^{6 7}

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:	suff./discreto	VENDIBILITÀ: sufficiente
⇒ BENE:	appartamento con autorimessa	
⇒ OCCUPAZIONE:	occupato (da un debitore e familiare)	
⇒ VALORE DI STIMA:	€	113.000,00
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€	94.000,00 (Valore vendita giudiziaria)



L'ESPERTO STIMATORE

GEOM. SIMONE BERNARDI

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

⁶ 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/prescrizioni 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. 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 (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
 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

⁷ 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: ca. n. 4 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 54% del valore di stima.

ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

ATTI:

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

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

[Allegato 2.](#) Atto/i di provenienza

[Allegato 3.](#) Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

[Allegato 4.](#) Estratto di mappa

[Allegato 5.](#) Ortofoto/Geosit

[Allegato 6.](#) Visure catastali

[Allegato 7.](#) Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

[Allegato 8.](#) Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

[Allegato 9.](#) Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

[Allegato 10.](#) Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

[Allegato 11.](#) Tabella di stima MCA (Comparabili)

[Allegato 12.](#) Schema descrizione immobile

[Allegato 13.](#) Scheda sintetica e indice

[Allegato 14.](#) APE (attestato prestazione energetica)

[Allegato 15.](#) Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

[Allegato 16.](#) Certificati anagrafici

[Allegato 17.](#) Schema grafico dei luoghi

[Allegato 18.](#) Sovrapposizione con Planimetria catastale

[Allegato 19.](#) Oneri condominiali