

TRIBUNALE DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

R.G.E. 305/2023

Giudice: **Dott. Sonia PANTANO**

Udienza: 30.04.2024 ore 9.00

1 di 31

RAPPORTO DI STIMA LOTTO

U
[Marano V.no **fg-15** | **mn.419** | **sub4-5**]
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 17/04/2024



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.....	17
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	17
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	18
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	18
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	18
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	18
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	18
2.5 CONFINI.....	19
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	20
3.1 TITOLI URBANISTICI	20
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	20
3.3 ABUSI	20
3.4 SANABILITA' E COSTI	20
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	21
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	21
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	22
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	22
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	22
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	23
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	23
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	24
5.1 DEBITORE	24



5.2	LOCAZIONE	24
5.3	COMODATO	24
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE	24
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	24
5.6	ALTRO	24
5.7	SINE TITULO.....	24
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	24
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....	25
6.1	PERTINENZE.....	25
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	25
6.3	SERVITU'	25
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE	25
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI	25
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	25
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	25
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	25
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	25
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	25
7	Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	26
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	26
7.2	REGIME PATRIMONIALE	26
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	26
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	26
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	27
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI	27
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE.....	28
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	29
8.1	GIUDIZIO	29
8.2	SEPARAZIONE QUOTA	29
8.3	DIVISIONE TOTALE	29
8.4	VALORE QUOTA.....	29
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI.....	30
9.1	NOTE	30
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	30
	ALLEGATI.....	31
	ELENCO ALLEGATI	31



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 Tribunale di Vicenza col n. 20090 (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 27.10.2023 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 27.10.2023 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con mail – we-transfer del 29.11.2023;
- in data 15.02.2024 (registrato a pct il 16.02.2024) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 04 dicembre 2023 h 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 20.03.2024 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. 305/2023 R.G.E.	Lotto U	
Giudice Esecutore	Dott. Sonia PANTANO		
Udienza ex art. 569 c.p.c.	30.04.2024 ore 9.00		
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi		
Diritto pignorato	per la quota di 1/1 e 1/2 di proprietà	cfir pag.	8
Tipologia bene	appartamento con autorimessa/accessori comuni	cfir pag.	30
Ubicazione	Via Vittorio Veneto n. 66 del Comune di Marano Vicentino (VI), a circa un chilometro dal centro cittadino	cfir pag.	8
Dati Catastali attuali	Comune di Marano V.o (VI) (cod. cat. E912) – fg 12° (1) Unità negoziale 1 (quota 1/1) • mn. 419 sub 4: VIA VITTORIO VENETO Piano ST-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 124 mq (totale escluse aree est. 124 mq), rendita euro 520,33 (2) Unità negoziale 2 (quota 1/2) • mn. 419 sub 5: VIA VITTORIO VENETO n. 66 Piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, Superficie Catastale Totale 40 mq, rendita euro 55,78 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	cfir pag.	8
Metri quadri	superficie ragguagliata mq. 175	cfir pag.	9
Stato	Scarso/appena suff.	cfir pag.	30
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfir pag.	20
Valore di mercato, OMI	€ 137.000,00 (centotrentasettemila/00)	cfir pag.	22
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfir pag.	21
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: n. 3,25 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 43% del valore di stima	cfir pag.	30
Valore di vendita forzata proposto	€ 110.000,00 (centodiecimila/00)	cfir pag.	30



Valore mutuo	Importo capitale: € 160.000	cf. pag.	26
	Importo ipoteca: € 240.000		
Vendibilità/appetibilità	Scarsa/appena sufficiente	cf. pag.	23
Possibili interessati	Comproprietari, confinanti, nuovi interessati	cf. pag.	23
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)	cf. pag.	23
Occupazione	Occupato dai debitori	cf. pag.	23
Titolo di occupazione	proprietà	cf. pag.	23
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) 	cf. pag.	30
Allegati	Vedi elenco	cf. pag.	31



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**": "[...]

- salvo errori di visibilità, a telematico, non risulta depositato l'avviso ex art. 599 c.p.c.;

- salvo errori di visibilità, non risulta depositata l'avvenuta notifica dell'avviso ex art. 498 c.p.c. al *** ***,

- da verificare gli stati civili degli esecutati al momento dell'acquisto, reperendo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

- da verificare, nel corso delle operazioni peritali, le variazioni catastali dei beni, così come intervenute.

[...]"



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

(2) Unità negoziale 2

- – proprietà x 1/4
- – proprietà x 1/4

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Marano Vicentino (VI)** (cod. cat. E912) – **foglio 12°**

(3) Unità negoziale 1

- **mn. 419 sub 4:** VIA VITTORIO VENETO Piano ST-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 124 mq (totale escluse aree est. 124 mq), rendita euro 520,33

(4) Unità negoziale 2

- **mn. 419 sub 5:** VIA VITTORIO VENETO n. 66 Piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, Superficie Catastale Totale 40 mq, rendita euro 55,78

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 Vittorio Veneto n. 66 del Comune di Marano Vicentino (VI), a circa un chilometro dal centro cittadino.



IMG 1. Estratto di Mappa individuazione beni





IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni



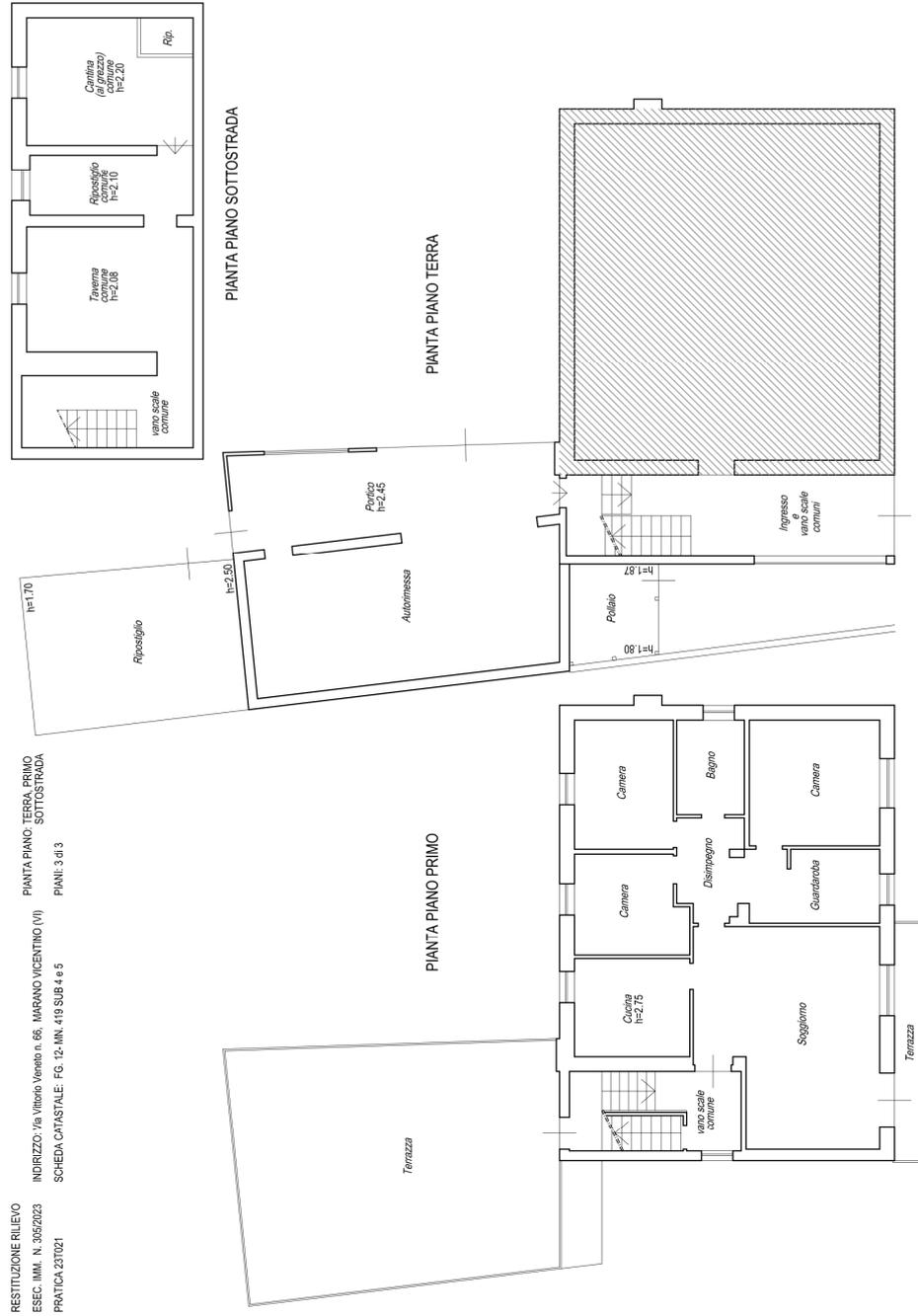
IMG 3. GOOGLE MAPS
individuazione beni

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano primo, oltre accessori (comuni) a p. sottostrada e autorimessa (comune) al piano terra, (sup. ragg./conv. tot. mq. 175 circa) e composto da (p.primo): soggiorno (con terrazza), cucina, disimpegno, guardaroba, tre camere, e terrazza a piano mezzanino (da verificare se comune con altra proprietà); al p. terra: portico con autorimessa, ripostiglio e pollaio (da intendersi comuni); al p. sottostrada: vano scale, taverna, ripostiglio, cantina (da intendersi comuni). Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro-camera e profilo in pvc e l'oscuramento è dato da avvolgibili in pvc. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in sufficiente stato manutentivo per appartamento, scarso per parti comuni), si precisa che la pavimentazione della zona giorno e servizio igienico in piastrelle di ceramica, laminato/parquet in legno per camere e cemento liscio 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.

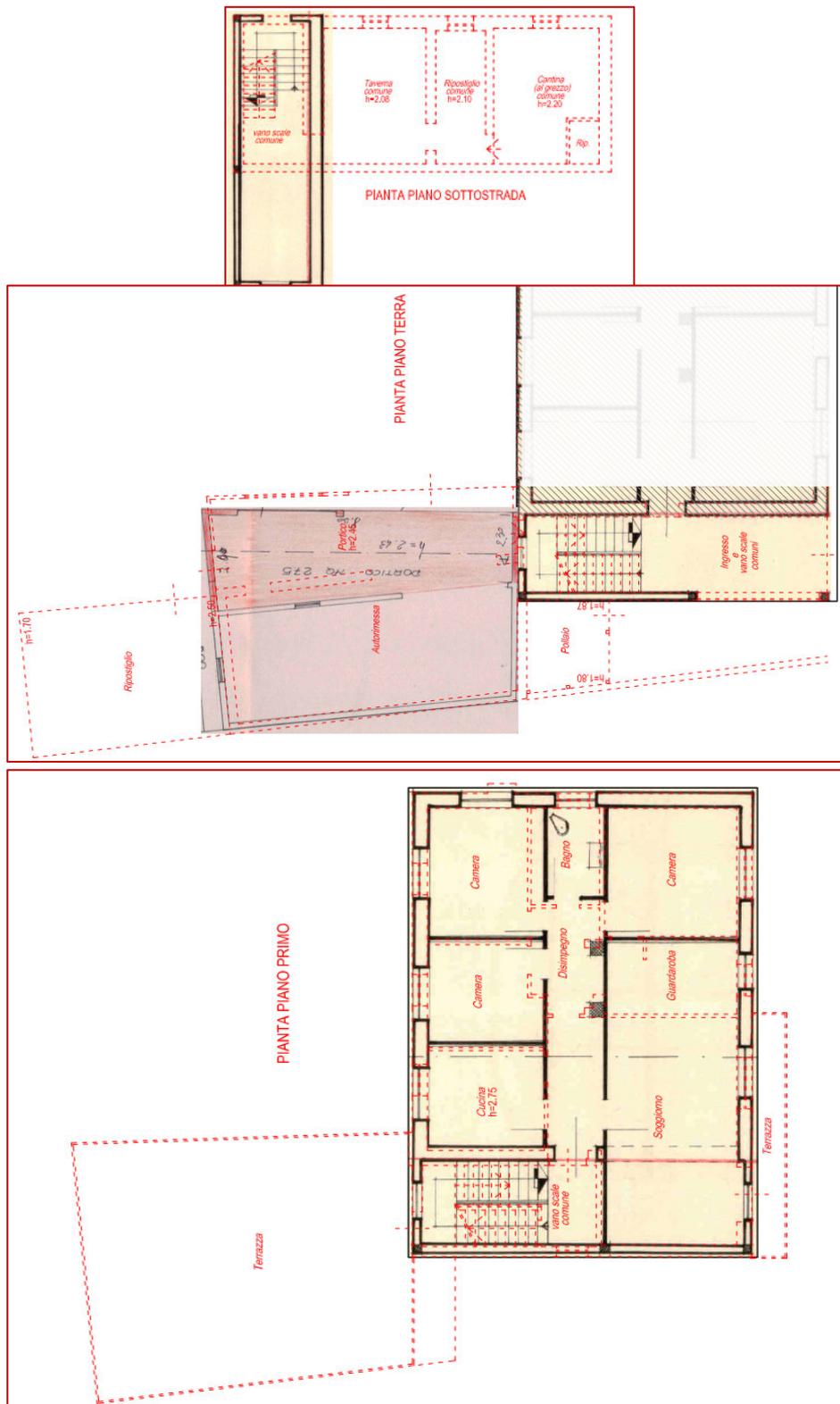
STRALCIO GRAFICO

[PIANO PRIMO e PIANO INTERRATO]

Stato dei luoghi – Appartamento+Autorimessa+accessori: mn. 419| 4 – 5



SCHEMI GRAFICI / SOVRAPPOSIZIONI

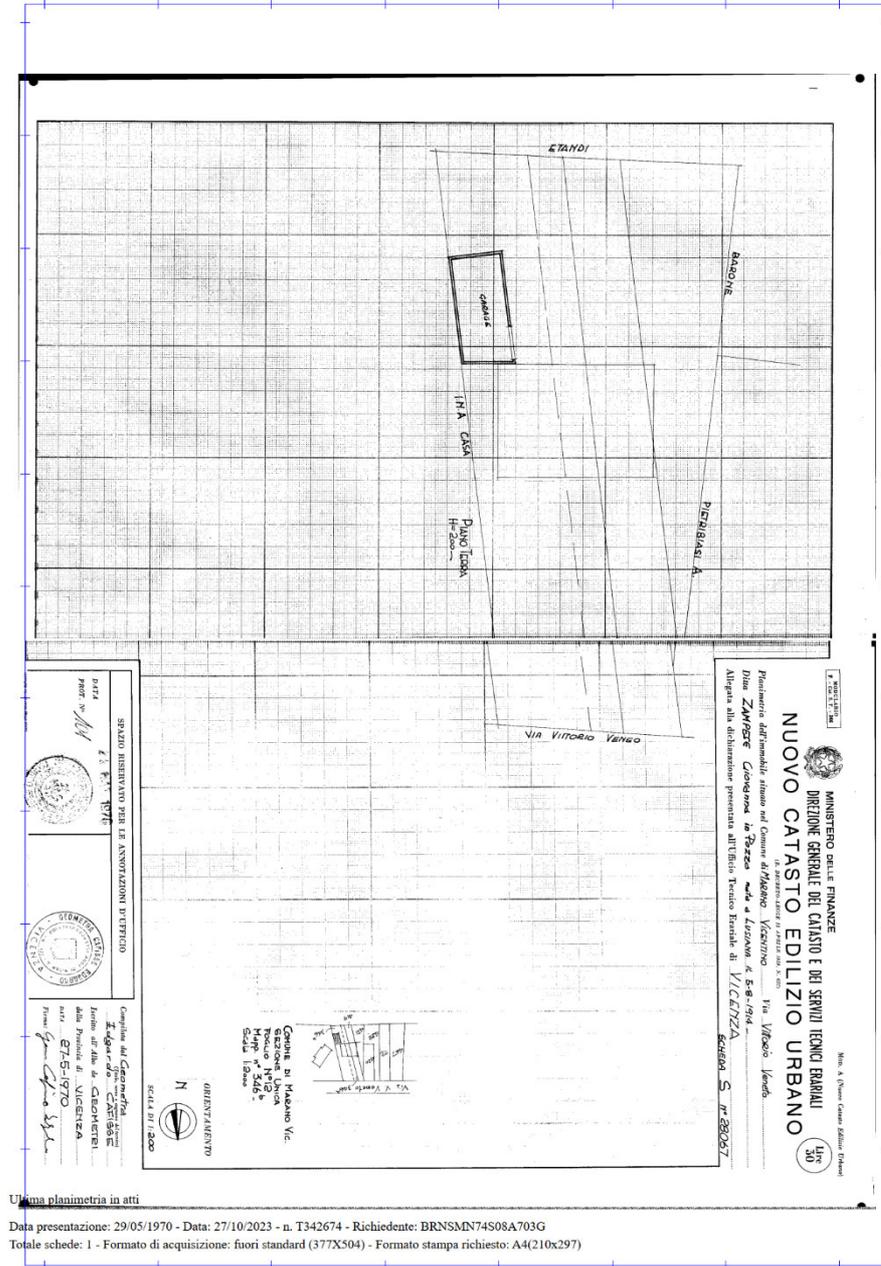


IMG 5. ELABORATO PLANIMETRICO
Fig. 12: mn. 419



PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 29/05/1970 - Data: 27/10/2023 - n. T342674 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/05/1970 - Data: 27/10/2023 - n. T342674 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (377X504) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

IMG 7. PLANIMETRIA CATASTALE
AUTORIMESSA: mn. 419 | 5



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**



Foto 11. **VISTA INTERNA**



Foto 12. **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 con efflorescenze, anche con distacchi puntuali (vd. locali comuni) e, comunque, in stato manutentivo generale sufficiente (appartamento) e scarso e/o appena sufficiente (a seconda della zona/tipologia) per parti comuni.

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

1.6 **ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

In fase di completamento – deposito differito al completamento (cfr. [Allegato 14](#)).



2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Marano Vicentino (VI)** (cod. cat. E912) – foglio **12°**

- **mn. 419 sub 4:** VIA VITTORIO VENETO Piano ST-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 124 mq (totale escluse aree est. 124 mq), rendita euro 520,33
- **mn. 419 sub 5:** VIA VITTORIO VENETO n. 66 Piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, Superficie Catastale Totale 40 mq, rendita euro 55,78

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 419 sub 4**
09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
05/03/1977: VARIAZIONE del 05/03/1977 in atti dal 13/07/1998 AMPL. FRAZ. (n. 79.1/1977)
- **m.n. 419 sub 5**
09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
17/06/2013: Variazione del 17/06/2013 Pratica n. VI0139463 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 74598.1/2013)
- **ex m.n. 346 ora m.n. 419 sub 5**
17/06/2013: Variazione del 17/06/2013 Pratica n. VI0139463 in atti dal 17/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 74598.1/2013)
01/01/1992: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Imp. mecc.: Impianto meccanografico del 30/06/1987

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente (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. Si precisa che il mn. 349 (colpito nel pignoramento) è stato variato nel 2013 (come sopra) in mn. 419 sub 5

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi (fermo restando regolarizzazione amministrativa e/o rimessione in pristino delle porzioni non sanabili), il tutto oltre alla variazione connessa alla rappresentazione delle parti comuni – bcnc (stralcio rispetto alle singole planimetrie catastali) e conseguente elaborato planimetrico – elenco sub, e – infine – verificare l'effettiva rispondenza geometria del mn. 419 (la porzione ovest appare accorpata – cfr. anche recinzione – alla proprietà finitima, ovvero se trattasi di errore cartografico nella trasposizione da mappa cartacea a mappa rasterizzata), il tutto da sottoscrivere da tutti gli aventi titolo; 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 **Marano Vicentino (VI)** (cod. cat. E912) – **foglio 12° – m.n. 419**

a nord: strada pubblica (Via Vittorio Veneto);

ad est: mn. 240;

a sud: mn. 347-416;

a ovest: mn. 422-571-420.



3.1 TITOLI URBANISTICI ¹

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi trasmessa via pec 27.10.2023 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con mail – we-transfer del 29.11.2023, il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. [Allegato 8](#)):

- PRAT_26_1950_COSTR_ABITAZ__F_VIA_V_VENETO_FG_12
- PRAT_68_1964_AMPL_RESID__R_VIA_V_VENETO_FG_12_346A_B_
- PRAT_104_83_CONC_4322_84_RICAVO_PORTICO__G_VIA_V_VENETO_FG_12_346 (con autorizzazione agibilità n. 50/84 del 19/07/1985 relativa alla sola porzione ampliata)

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Si richiama il certificato di abitabilità/agibilità di cui sopra (l'ufficio preposto non ha inoltrato agibilità relativa al fabbricato originario/principale).

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), che rendono necessaria la sanabilità ai sensi DPR 380/01 (sub 4: terrazzo/i, opere interne; sub 5 e parti comuni: ampliamenti sagoma, prospettiche interne, ...), 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), fermo restando sanabilità (laddove possibile, rispetto alle rimessioni in pristino) di natura "condominiale" e pro-quota (sottoscritta da tutti gli aventi titolo), eventuale possibilità di autorizzazione a costruzione minor distanza, 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 = 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



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 12/08/2022 rep. n. 16.956 – Notaio S. Loretto – immobili in Marano Vicentino – fg. 12 – mn. 1236/4-14
- Comparabile B. Atto di compravendita del 29/07/2022 rep. n. 5.689 – Notaio L. Magi – immobili in Marano Vicentino – fg. 12 – mn. 1236/4-14
- Comparabile C. Atto di compravendita del 19/04/2022 rep. n. 36.410 – Notaio F.De Stefano – immobili in Marano Vicentino – fg. 12 – mn. 1236/4-14

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

Lotto Unico = € **137.000,00**

(centotrentasette 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 scarsa/appena 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: comproprietari, 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 Il Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia

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

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

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

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'"incertezza di valutazione" o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente. Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

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



5.1 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 27.10.2023) ha prodotto il seguente – fra altri – riscontro ([ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE| 227356|09-11-2023][283061256|274760513 e relativi allegati):

"[...] in riferimento Vs istanza presentata a mezzo pec prot. n. 220871 del 31/10/2023, si comunica che da interrogazione nella banca dati degli atti del Registro non risultano contratti di locazione registrati negli ultimi 10 anni presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa per gli immobili di Vs. interesse a nome di [...]"

(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.

5.5 AFFITTO AZIENDA

Nulla da osservare.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

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

Nulla da osservare.



6 QUESITO 6: VINCOLI E ONERI

6.1 PERTINENZE

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

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

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

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, il tutto oltre alla/e provenienza/e.
Il tutto oltre alle precedenti provenienze (vd. anche allegati) con relativi richiami anche in termini di diritti comuni. Si evidenzia la presenza di un cancello pedonale sul confin tra i mn. 419 e 420-422-571.

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

Trattasi di abitazione a due appartamenti sovrapposti (quindi primo di condominio). Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

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

Nulla da osservare.



QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

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

- **Atto di compravendita** in data 15.04.1977 rep. 64.021 in notar Giustino Segalla, trascritto a Vicenza-Schio il 11.05.1977 ai nn. 2602/2292

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'atto, in provenienza i debitori B.G. e P.R. "... *dichiarano aver contratto matrimonio prima del 20/9/1975 e di non aver stipulato alcuna convenzione matrimoniale ...*", sul punto si richiama anche il certificato anagrafico (cfr. [Allegato 16](#)).

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. "B.G. e P.R."

(provenienza ultraventennale)

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 20.03.2024):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento** in data **27.03.2009** rep. **121426/8345** in Notar G. Gallo iscritta a Vicenza-Schio il **17.04.2009** ai nn. **3942/688** a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" e contro i debitori

Immobili colpiti: Marano V.no – C.F. fg. 12 mn. 419/4 e 346 (per la quota 1/1 e 1/2 di proprietà)

Durata del mutuo:		6 anni
Importo capitale:	€	160.000
Importo ipoteca:	€	240.000

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo** in data **17.11.2011** rep. **124175/10356** in Notar G. Gallo iscritta a Vicenza-Schio il **23.11.2011** ai nn. **11048/1952** a favore di "" e contro i debitori

Immobili colpiti: Marano V.no – C.F. fg. 12 mn. 419/4 e 346 (per la quota 1/1 e 1/2 di proprietà)

Durata del mutuo:		/ anni
Importo capitale:	€	278.405,22
Importo ipoteca:	€	300.000

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **14.06.2014** rep. **2857/2014** del Tribunale CP di Verona iscritta a Vicenza-Schio il **05.09.2014** ai nn. **7076/913** a favore di "ING. POLIN & C. S.P.A." e contro il debitore BG

Immobili colpiti: Marano V.no – C.F. fg. 12 mn. 419/3-4 e 346 (per la quota 3/12 di proprietà)

Durata del mutuo:		/ anni
Importo capitale:	€	30.000
Importo ipoteca:	€	40.000



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 20.03.2024), oltre a quanto di cui al punto 7.1:



- **Domanda giudiziale – Accertamento diritti reali** in data 11.12.2004 a firma del Tribunale (Schio) al n. 10527 di repertorio, trascritta il 28.12.2004 ai nn. 14812/10454 a favore dei debitori Immobili colpiti: Marano V.no – C.F. fg. 12 mn. 346 (per la quota 1/1 e 1/2 di proprietà)
- **Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento** in data 18.08.2015 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 127/15 di repertorio, trascritto il 24.11.2015 ai nn. 9613/7382 a favore di “MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ” e contro il debitore BG Immobili colpiti: Marano V.no – C.F. fg. 12 mn. 419/3-4-5 (per la quota 3/12 di proprietà)
- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 04.08.2023 a firma dell’Uff.Giud.Unep presso Tribunale di Vicenza al n. 4225 di repertorio, trascritto il 07.09.2023 ai nn. 9070/7022 a favore di “AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A” e contro i debitori Immobili colpiti: Marano V.no – C.F. fg. 12 mn. 419/4 e 346 (per la quota 1/1 e 1/2 di proprietà)

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/07/1977 - Registro Particolare 3235 Registro Generale 3658 Pubblico ufficiale SEGALLA GIUSTINO Repertorio 64504 del 16/06/1977 (*perente??*)
ATTO TRA VIVI - OBBLIGHI
Immobili siti in MARANO VICENTINO(VI)
Nota disponibile in formato immagine
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/1996 - Registro Particolare 397 Registro Generale 3319 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 188 del 05/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2001 - Registro Particolare 1103 Registro Generale 7024 Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 95191 del 19/06/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MARANO VICENTINO(VI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 189 del 05/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2004 - Registro Particolare 1265 Registro Generale 7249 Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 112110/5168 del 15/06/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MARANO VICENTINO(VI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 532 del 20/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

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 **Marano Vicentino (VI)** (cod. cat. E912) – **foglio 12°**

(5) Unità negoziale 1 (quota 1/1)

- **mn. 419 sub 4:** VIA VITTORIO VENETO Piano ST-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Tot. 124 mq (totale escluse aree est. 124 mq), rendita euro 520,33

(6) Unità negoziale 2 (quota 1/2)

- **mn. 419 sub 5:** VIA VITTORIO VENETO n. 66 Piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 40 mq, Superficie Catastale Totale 40 mq, rendita euro 55,78

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. 305/2013 RGE					
ubicato nel Comune di		Marano Vicentino (VI)		in Via degli Alpini 37/b	
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 NANTO - fg. 15		Catasto Fabbricati (C.F.)			
Abitazione	mn.	419	sub	4	
Autorimessa (comune)	mn.	419	sub	5 (quota 1/2)	
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		123,89	1,00	1,00	123,89
poggioli coperti/scoperti al piano (quota 1/1 e 1/2)		25,53	0,20	1,00	5,11
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...) quota 1/2		40,31	0,35	1,00	14,11
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...) quota 1/2		700,00	0,02	1,00	14,00
box auto comune quota 1/2		36,75	0,50	1,00	18,38
Totale superficie lorda m ² =		926,48	Totale superficie convenzionale m ² =		175,49
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		€ 137.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate					-€ 13.000,00
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione					€ 124.000,00
valore quota di Proprietà 1/1 (+1/2)			124.000,00	1	€ 124.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.					€ 124.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria			15%		-€ 18.600,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA					€ 105.400,00
			TOTALE (arrotondato)		€ 110.000,00



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	€	137.000,00
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	110.000,00

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)

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO ^{6 7}

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 31 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

⇒ STATO:	scarso/appena suff.	VENDIBILITÀ: scarso/app. suf
⇒ BENE:	appartamento con autorimessa/accessori comuni	
⇒ OCCUPAZIONE:	occupato dai debitori	
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 137.000,00	
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 110.000,00	(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'](mailto:procedure.vicenza@astalegale.net) e relativo schema trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 3,25 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 43% 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

