

## TRIBUNALE DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

**R.G.E. 42/2024**

Giudice: **Dott. Luca PRENDINI**

Udienza: 25 giugno 2024 ore 11.00

1 di 29

## RAPPORTO DI STIMA LOTTO

**U**  
[Lonigo <sup>fo</sup>3 | <sup>mi</sup>981 | <sup>sub</sup>10-13]  
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)  
del 24/05/2024



# INDICE

<b>INDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>PREMESSE – INTRODUZIONE</b> .....	<b>4</b>
QUESITO .....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	5
<b>0 Controllo preliminare: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.</b> .....	<b>7</b>
VERIFICA PRELIMINARE.....	7
<b>1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE</b> .....	<b>8</b>
1.1 DIRITTO.....	8
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE) .....	8
1.3 UBICAZIONE.....	8
1.4 DESCRIZIONE.....	9
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	16
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA .....	16
<b>2 Quesito 2: STORIA CATASTALE</b> .....	<b>17</b>
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
<b>3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA</b> .....	<b>18</b>
3.1 TITOLI URBANISTICI .....	18
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	18
3.3 ABUSI .....	18
3.4 SANABILITA' E COSTI .....	18
<b>4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'</b> .....	<b>19</b>
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	19
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI .....	21
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	21
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO .....	21
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	22
4.6 FORME DI PUBBLICITA' .....	22
<b>5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>23</b>
5.1 DEBITORE .....	23

5.2	LOCAZIONE .....	23
5.3	COMODATO .....	23
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....	23
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	23
5.6	ALTRO .....	23
5.7	SINE TITULO.....	23
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	23
<b>6</b>	<b>Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....</b>	<b>24</b>
6.1	PERTINENZE.....	24
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE .....	24
6.3	SERVITU' .....	24
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE .....	24
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI .....	24
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	24
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	24
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	24
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI .....	24
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	24
<b>7</b>	<b>Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>25</b>
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE .....	25
7.2	REGIME PATRIMONIALE .....	25
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....	25
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	25
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	25
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI .....	26
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE.....	26
<b>8</b>	<b>Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' .....</b>	<b>27</b>
8.1	GIUDIZIO .....	27
8.2	SEPARAZIONE QUOTA .....	27
8.3	DIVISIONE TOTALE .....	27
8.4	VALORE QUOTA.....	27
<b>9</b>	<b>Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI .....</b>	<b>28</b>
9.1	NOTE .....	28
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	28
	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>29</b>
	ELENCO ALLEGATI .....	29

## 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 08.03.2024 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 12.03.2024 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con pec del 10-11.04.2024;
- in data 12.03.2024 (registrato a pct il 12.03.2024) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 08.04.2024 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 23.05.2024 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. <b>42/2024</b> R.G.E.	Lotto <b>U</b>
Giudice Esecutore	<b>Dott. Luca PRENDINI</b>	
Udienza ex art. 569 c.p.c.	25.06.2024 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 Camillo Bonioli civ. 111/F del Comune di Lonigo (VI), a qualche centinaio di metri dal centro cittadino	cfr pag. 8
Dati Catastali attuali	Comune di <b>Lonigo (VI)</b> (cod. cat. E682) – <b>foglio 3°</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>mn. 981 sub 10</b>: categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale 12 mq, rendita euro 19,83 - VIA CAMILLO BONIOLI Piano T</li> <li>• <b>mn. 981 sub 13</b>: categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 58 mq (totale escluse aree est. 58 mq), rendita euro 154,94 - VIA CAMILLO BONIOLI Piano 1</li> </ul> <p>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</p>	cfr pag. 8
Metri quadri	superficie ragguagliata mq. 65	cfr pag. 9
Stato	scarso	cfr pag. 28
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 18
Valore di mercato, OMI	<b>€ 42.000,00</b> (quarantaduemila/00)	cfr pag. 21
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr 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: ca. n. 3,5 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 61% del valore di stima	cfr pag. 28
Valore di vendita forzata proposto	<b>€ 31.000,00</b> (trentunomila/00)	cfr pag. 28
Valore mutuo	Importo capitale: € 95.000 Importo ipoteca: € 190.000	cfr pag. 24
Vendibilità/appetibilità	Scarsa/appena sufficiente	cfr pag.

<b>Possibili interessati</b>	Confinanti, nuovi interessati	22 cfr pag.
<b>Iniziative di vendita</b>	siti telematici: <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> , <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> , <a href="http://www.aste.com">www.aste.com</a> , Portale Vendite Pubbliche (PVP) <a href="http://www.pvp.giustizia.it">www.pvp.giustizia.it</a> , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	21 cfr pag.
<b>Occupazione</b>	Terzi con contratto locazione	23 cfr pag.
<b>Titolo di occupazione</b>	contratto locazione	23 cfr pag.
<b>Problemi particolari – informazioni utili – criticità</b>	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cfr. punto <b>1.1-2 su diritti e beni</b>, <b>1.4 su descrizione e 1.5 su necessità di interventi urgenti</b></li> <li>• Cfr. punto <b>2.4 (situazione catastale)</b> e <b>3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)</b></li> <li>• Cfr. punto <b>6 (Vincoli e oneri)</b></li> </ul>	28 cfr pag.
<b>Allegati</b>	Vedi elenco	29 cfr pag.

## 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**": "[...]

*- il Codice Fiscale degli esecutati è riportato rispettivamente come e nel titolo esecutivo, nell'atto di precetto, nell'istanza di vendita, nella nota di trascrizione del pignoramento e nelle visure catastali; nell'atto di pignoramento invece, viene riportato il c.f. per e il c.f. per . I restanti dati anagrafici coincidono.*

*Dalle prime verifiche effettuate dall'Esperto, il c.f. corretto risulta essere quello indicato nella nota di trascrizione del pignoramento, mentre il secondo risulta non valido.*

*-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, ove esistente e/o disponibile; si precisa che nell'atto di mutuo, gli stessi si dichiaravano coniugi, con la precisazione di "coniugi in comunione legale" nella descrizione catastale dei beni soggetti ad ipoteca. Il pignoramento è stato chiesto e trascritto contro entrambi per 1/1 in regime di comunione legale dei beni. [...]"*

# 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 **Lonigo (VI)** (cod. cat. E682) – **foglio 3°**

(1) Unità negoziale 1

- **mn. 981 sub 10**: categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale 12 mq, rendita euro 19,83 - VIA CAMILLO BONIOLI Piano T
- **mn. 981 sub 13**: categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 58 mq (totale escluse aree est. 58 mq), rendita euro 154,94 - VIA CAMILLO BONIOLI Piano 1

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 Camillo Bonioli civ. 111/F del Comune di Lonigo (VI), a qualche centinaio di metri dal centro cittadino.



**IMG 1.**

Estratto di Mappa  
individuazione beni





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

Google Maps Lungs: Via C. Romoli



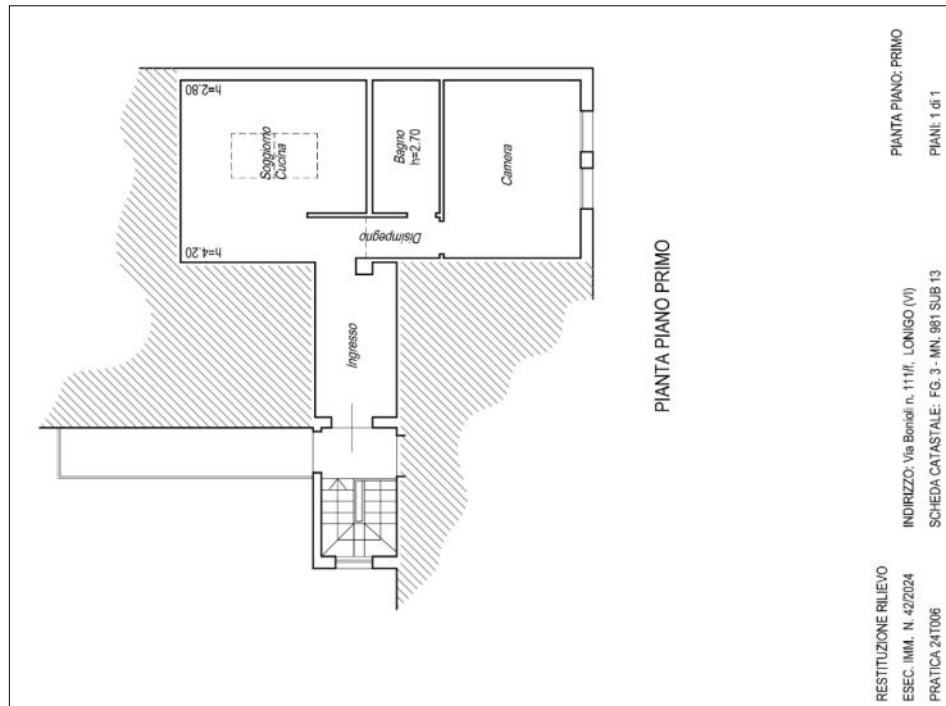
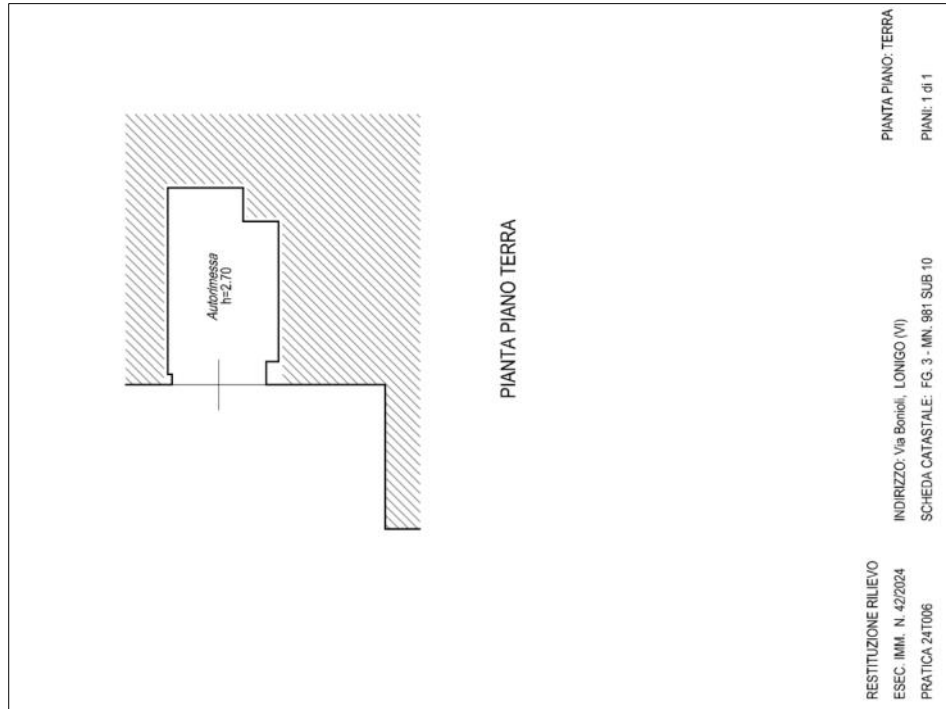
**IMG 3.** GOOGLE MAPS  
individuazione beni

## 1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano primo, oltre autorimessa al piano terra, (sup. ragg./conv. tot. mq. 65 circa) e composto da: ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno (dotato di aereo-illuminazione solo zenitale), bagno, camera, oltre a autorimessa a piano terra. 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 oscuri battenti in legno. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in scarso stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione della zona giorno e servizio igienico in piastrelle di ceramica, parquet in legno per camere e battuto in cemento 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](#)).

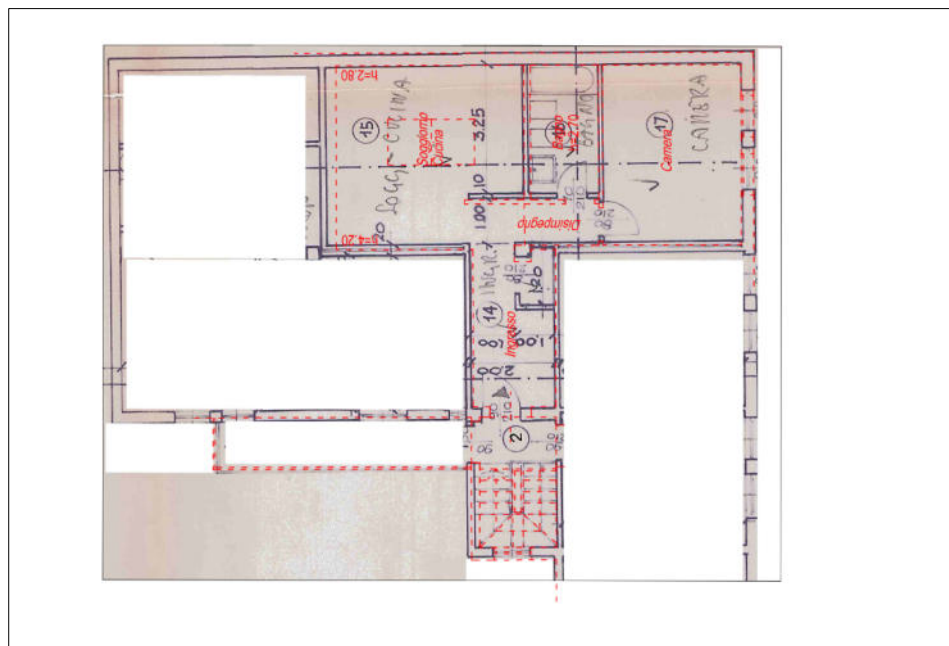
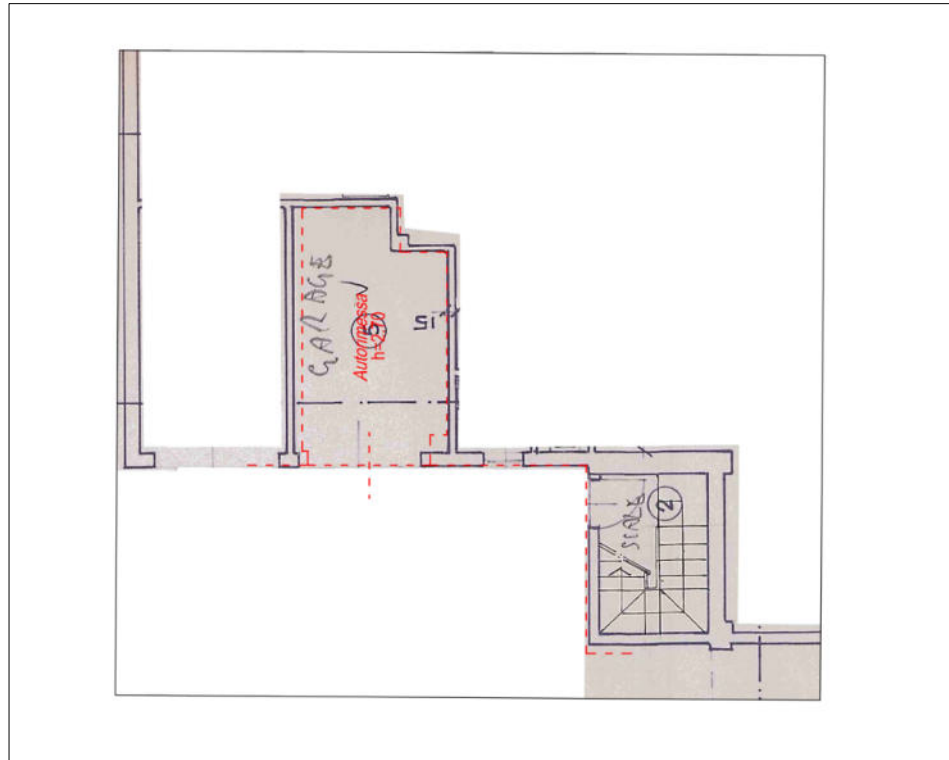


SCHEMI GRAFICI



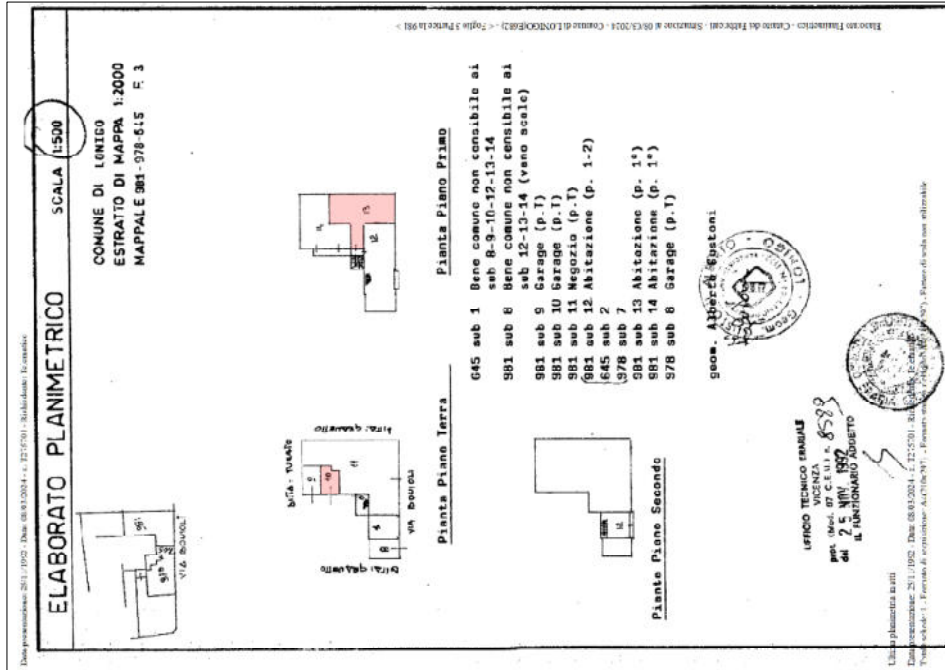
**IMG 4.** STRALCIO GRAFICO [PIANO PRIMO e PIANO TERRA]  
Stato dei luoghi – Appartamento+Autorimessa: mn. 981| 10 – 13

SCHEMI GRAFICI / SOVRAPPOSIZIONI



**IMG 5.** STRALCIO GRAFICO [PIANO PRIMO e PIANO TERRA]  
Stato dei luoghi – Appartamento+Autorimessa: mn. 981| 10 – 13

ELABORATO PLANIMETRICO



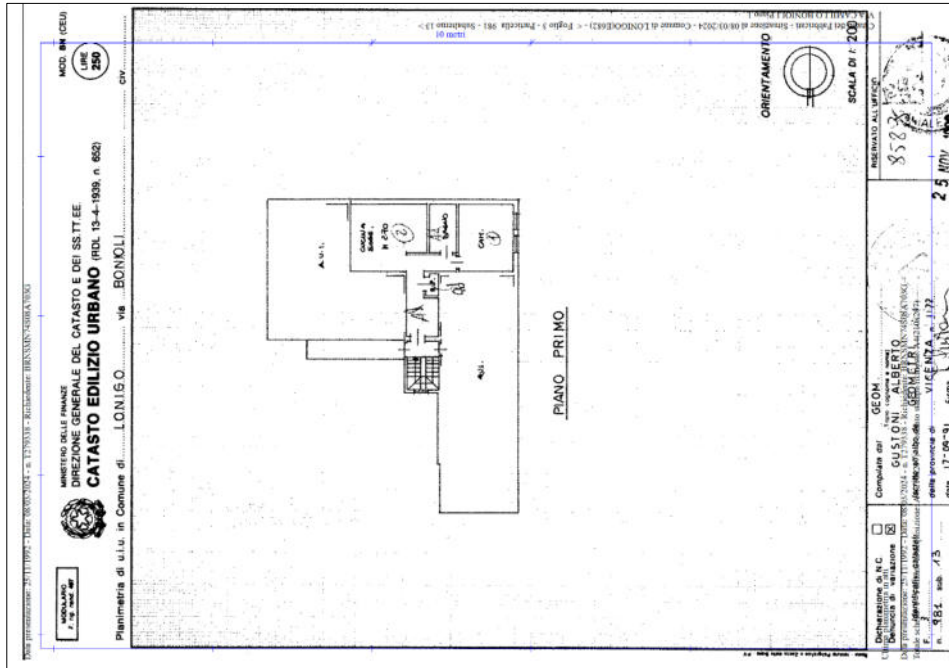
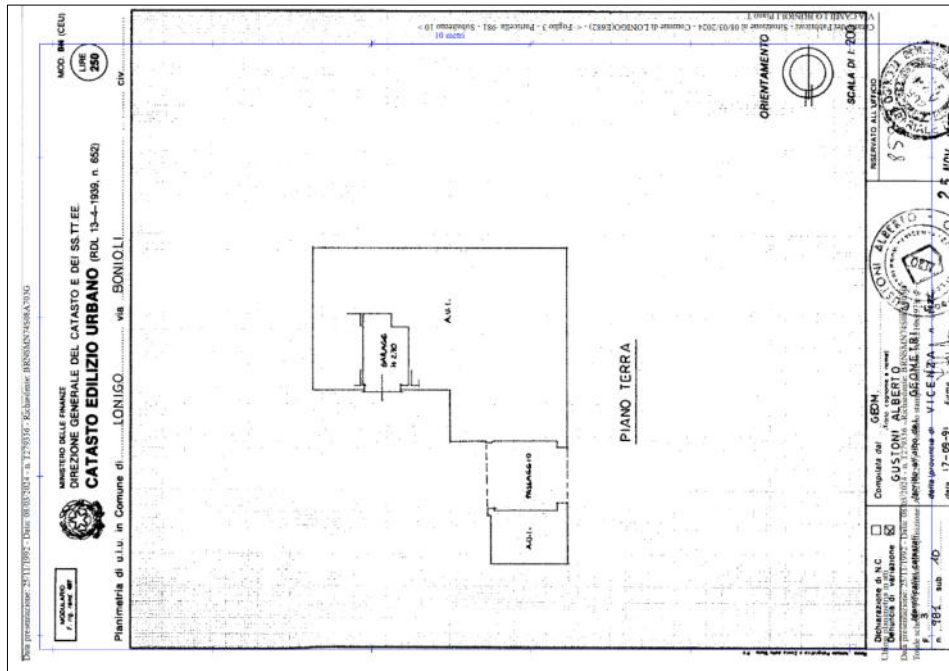
**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Sub	Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	det.
7	LONGO	n. civ.	3	981	IMI	DESCRIZIONE
9						Immobile Soppresso
10						STALLE, SCUOERE, INMESSE E
11						AUTORMESSE
12						STALLE, AUTORMESSE E
13						NEGOZI E BOTTEGHE
14						ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE
						ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE

Visura telematica

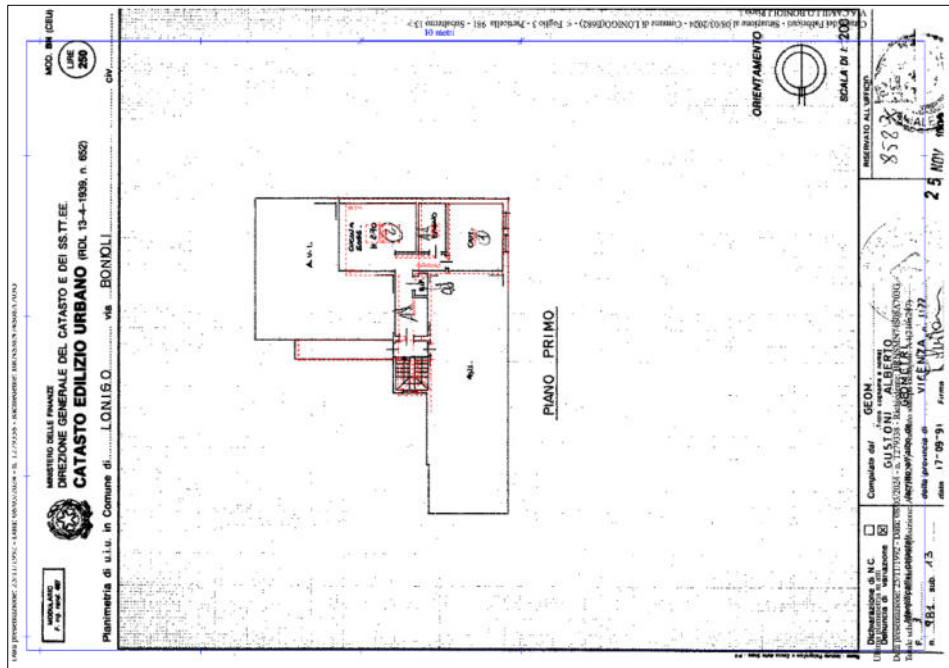
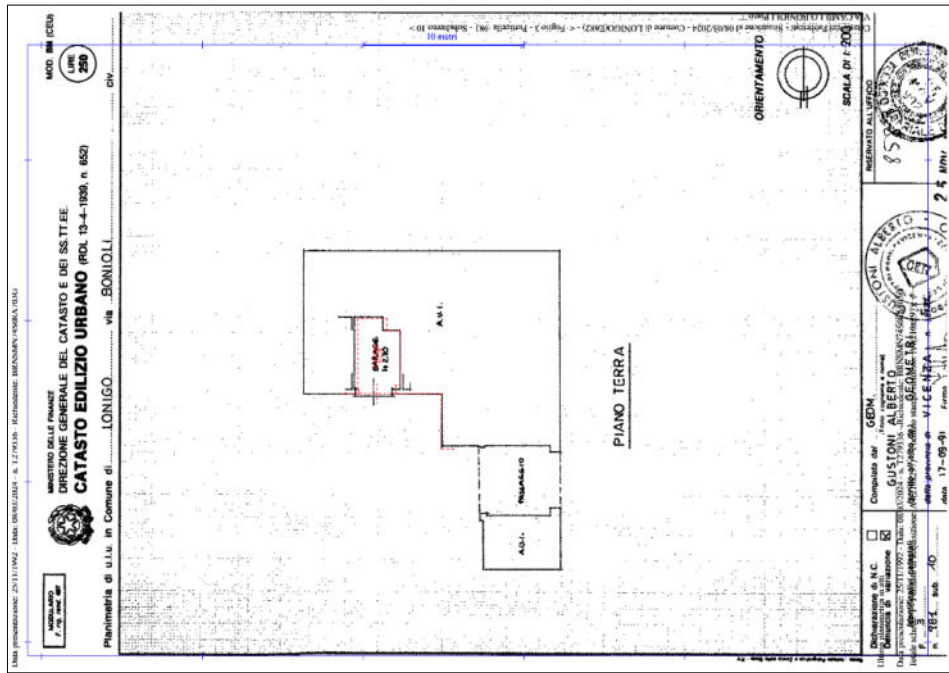
IMG 6. ELABORATO PLANIMETRICO  
 Fig. 3: mn. 981 - ...

# PLANIMETRIA CATASTALE



**IMG 7.** PLANIMETRIA CATASTALE  
 AUTORIMESSA E APPARTAMENTO: mn. 981 | 10 - 13

# SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE



**IMG 8.** PLANIMETRIA CATASTALE  
 AUTORIMESSA E APPARTAMENTO: mn. 981|10 - 13

**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1. **VISTA ESTERNA**



Foto 2. **VISTA ESTERNA**



Foto 3. **VISTA INTERNA**



Foto 4. **VISTA INTERNA**



Foto 5. **VISTA INTERNA**

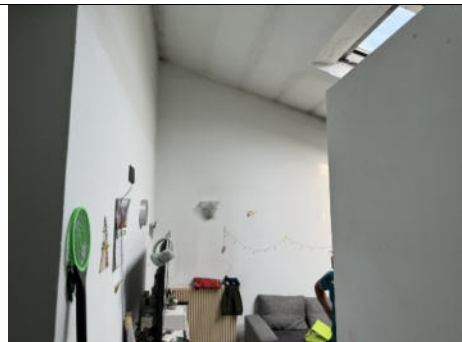


Foto 6. **VISTA INTERNA**



Foto 7. **VISTA INTERNA**

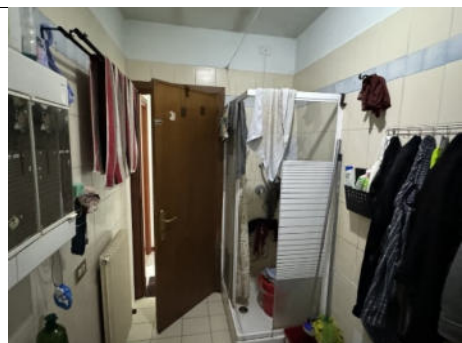


Foto 8. **VISTA INTERNA**



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 primo che terra), e, comunque, in generale in scarso (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 (340,52 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 69939/2024 VALIDO FINO AL: 24/05/2034 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#)).



### 2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Lonigo (VI)** (cod. cat. E682) – **foglio 3°**

- **mn. 981 sub 10**: categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale 12 mq, rendita euro 19,83 - VIA CAMILLO BONIOLI Piano T
- **mn. 981 sub 13**: categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 58 mq (totale escluse aree est. 58 mq), rendita euro 154,94 - VIA CAMILLO BONIOLI Piano 1

### 2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 981 sub 10**

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

20/01/1995: SCRITTURA PRIVATA del 20/01/1995 in atti dal 15/09/1997 CV PF 97 ART. 36 (n. 2370/1995)

25/11/1992: VARIAZIONE del 25/11/1992 in atti dal 27/11/1995 FRZ PROG. FIN 95 (n. 8589/1992)

- **m.n. 981 sub 13**

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

20/01/1995: SCRITTURA PRIVATA del 20/01/1995 in atti dal 15/09/1997 CV PF 97 ART. 36 (n. 2370/1995)

25/11/1992: VARIAZIONE del 25/11/1992 in atti dal 27/11/1995 FRZ PROG. FIN 95 (n. 8589/1992)

### 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 difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile in atti e quello rilevato in sede di sopralluogo che comportano necessità correzione catastale (fermo riconduzione civilistica), oltre a caricare in banca dati bcnc e ESub-ElabPlan – costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

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

### 2.5 CONFINI

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

Comune di **Lonigo (VI)** (cod. cat. E682) – **foglio 3°** – **mn. 981**

*a nord*: mn. 980;

*ad est*: mn. Strada pubblica – Via C. Bonioli;

*a sud*: mn. 982

*a ovest*: mn. 980.

### 3.1 TITOLI URBANISTICI <sup>1</sup>

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi depositata al SUAP 12.03.2024 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa tramite SUAP del 10.04.2024 e 11.04.2024, il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione (cfr. [Allegato 8](#)):

- Concessione Edilizia n. 222/1988 prot. N. 17024 del 02/05/1989 e succ. varianti n. 72/1991 prot. N. 4004 del 08/05/1991 e n. 270-91 prot. N. 13678 del 16/10/1991
- Abitabilità parziale solo P.1° (parte) prot. N. 9174/92 del 29/06/1992 e successiva abitabilità di N. 2 alloggi P.1° e agibilità negozio P.T. prot. N. 518/93 del 08/02/1993

### 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 (modifiche interne e/o prospettiche, altezza utile zona giorno ..., si precisa che alcune misure/quote riportate sulle tavole non rispondono al disegno in scala), il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (in particolare dotazione aer-illuminante del solo foro zenitale a servizio della zona giorno – cucina/soggiorno, bagno privo di aperture) e/o 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), salvo opere rimessione in pristino. 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 = 3.000,00**

<sup>1</sup> Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo

#### 4.1 METODO DI VALUTAZIONE

---

##### Utilizzo della valutazione

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

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

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

**Altra metodologia estimativa adottata (per gli immobili da ristrutturare)** La metodologia di stima è suggerita dalla natura del bene (per gli immobili da ristrutturare) idoneo ad essere trasformato.

L'approccio estimativo è individuato nel **procedimento del valore di trasformazione**, che si connota in via generale come differenza tra il valore di mercato del prodotto finito ed il costo necessario per la trasformazione.

La stima del valore di trasformazione, intesa come stima del valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato, può essere espressa dal seguente algoritmo di calcolo:

$$VT = \frac{Vm - [Ctc + (Ou + Cg) + (Ofc + Ofa + Ot) + Up]}{(1 + r)^{2ni}}$$

dove:

Fattori di trasformazione			
Valore dell'edificio realizzabile		<b>Vm</b>	valore di mercato del prodotto trasformato
Ct costi di trasformazione	Ctc costi di costruzione	<b>Coi</b>	costo opere idoneizzazione
		<b>Csc</b>	costo di trasformazione sup. coperte
		<b>Cse</b>	costo di trasformazione sup. scoperte
	Ou oneri di urbanizzazione	<b>Oup</b>	oneri urbanizz. U1
		<b>Ous</b>	oneri urbanizz. U1
		<b>Oucc</b>	contributi concessori sul C costr
		<b>Op</b>	onorari professionali
	Cg costi di gestione	<b>Sg</b>	spese generali
		<b>Sc</b>	spese di commercializzazione
		<b>Of</b>	oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (Ct)
Oneri	Of oneri per interessi passivi dell'investimento	<b>Ofa</b>	oneri relativi alla quota di debito da trasformare (Vt)
		<b>Ot</b>	altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare)
	<b>Up</b>	profitto del promotore immobiliare sui ricavi (Vm)	

$1/1+r$	= fattore di sconto
$r$	tasso di sconto commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a "n" anni
$2ni$	durata complessiva del processo di trasformazione. I costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita nell'ambito di un orizzonte temporale definito/definibile. In sostanza, poiché il processo di trasformazione è diacronico (i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante tutto l'arco temporale della trasformazione), per sommare algebricamente i flussi si dovranno rendere monetariamente equivalenti, scontandoli all'attualità (epoca della stima).
$(1 + i)^n - 1$	fattore di capitalizzazione Una quota dei capitali erogati è fornita dal sistema bancario e gli interessi passivi sono calcolati con riferimento agli anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso tra il momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro e il momento in cui viene conclusa l'operazione (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato)
$i$	tasso di capitalizzazione utilizzato per il calcolo di "Of". Il tasso "i" rappresenta il saggio d'interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito, affinché il promotore immobiliare possa pagare tutti gli attori che intervengono nel processo di edificazione. Esso viene desunto dalla consultazione di fonti di tipo economico, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di poter accedere al credito (imprenditore ordinario). Nella fattispecie Eur Irs ( a "n" anni ) + spread

Il procedimento di trasformazione si svilupperà nelle seguenti operazioni:

1. Definizione della **tempistica** dell'operazione;
2. Determinazione del valore di mercato **Vm** del bene trasformato all'istante finale della trasformazione;

3. Determinazione dei costi diretti e indiretti **Ct** della trasformazione;
4. Determinazione degli oneri finanziari **Of** relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
5. Determinazione del profitto del promotore **Up**;
6. Determinazione degli oneri indiretti **Ot** (spese per l'acquisto + oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare (terreno) espressi come percentuale del valore incognito;
7. **Attualizzazione** del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima) e **risoluzione dell'equazione** del valore.

### Tempistica dell'operazione

La durata dell'intera operazione immobiliare viene fissata in un tempo come ipotizzata nella relativa tabella di calcolo.

Le fasi principali sono le seguenti:

fase	denominazione	descrizione
0	Acquisto dell'area	Momento della stima
n1	Fase preliminare	Periodo di tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'area e la data d'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio
n2	Fase di costruzione	Periodo di tempo intercorrente tra le date d'inizio e di fine dei lavori
n3	Fase di commercializzazione	Periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e quella di vendita del bene trasformato

Poste le fasi di trasformazione dell'area, si ipotizza più in dettaglio la tempistica di erogazione delle somme corrispondenti ai ricavi e ai costi dei principali fattori produttivi. Tali fattori rappresentano in realtà entità complesse, scomponibili in ulteriori fattori elementari, ciascuno dei quali rappresenta un costo da portare in conto nel processo di trasformazione e da considerare erogato ad una certa data, all'interno di una delle 3 fasi sopra individuate.

<|>

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

Non trattato, utilizzato valore di trasformazione.

## 4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO<sup>2</sup>

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

**Lotto Unico** = € **42.000,00**

(quarantaduemila/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

<sup>2</sup> Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente all'attuale stato di emergenza epidemica<sup>3</sup>.

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

#### 4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa/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: nuovi acquirenti, confinanti, ...

#### 4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici<sup>4</sup> quali [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).

<sup>3</sup> 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.

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

**5.1 DEBITORE**

---

Cfr. punto 1.1

**5.2 LOCAZIONE**

---

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

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|47554|12-03-2024][297663797|289144521 e relativi allegati):

*"[...] a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate risulta che in merito agli immobili di proprietà dei signori omissis (c.f. omissis) e omissis (c.f. omissis), così accatastati: Comune di LONIGO Foglio 3 m.n.981 sub 10 e 13;*

*Sussiste il contratto di locazione n. 9879 serie 3T del 2018, qui allegato [...]"*

Contatto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 29.10.2018 e registrato telematicamente il 22.11.2018 al nn. 9879 serie 3T dal 01.11.2021 al 31.10.2022 con rinnovo sino al 31.10.2026 – canone locativo mensile € 250,00/mese (da ritenersi non inferiore di un terzo al valore locativo di mercato). (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.

**6.1 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.

Si precisa, inoltre, quanto segue non rinvenuto nelle provenienze ma riconducibile allo stato dei luoghi (oltre che confrontato con la documentazione catastali in atti di cui cfr. [Allegato 4-5-6-7](#)):

- a) per accedere agli immobili occorre attraversare il portico mn. 645 sub 1 (bcnc sub 8-9-10-12-13-14), come da EP prot. 8589 del 25.11.1992 (non caricato elenco sub)
- b) dal mn. 645 sub 1 per accedere poi all'appartamento occorre attraversare il vano scale mn. 981 sub 8 (bcnc sub 12-13-14), come da EP prot. 8589 del 25.11.1992 (non in elenco sub)
- c) dal mn. 645 sub 1 per accedere poi all'autorimessa occorre attraversare il mn. 982 (come riportato in visura catastale: ... corte ... partita 2 ...di stadio: COMUNE AL NUM 976 DEL FOGLIO 3 E AD ENTI URBANI).

Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

**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. Si precisa, infine, che il poggiolo/terrazzo al piano primo - per come riportata catastalmente (sulle planimetrie di cui ai subb 13 e 14, seppur non nel sub 12) - appare riconducibile al bcnc sub 8 vano scale. Lo stesso, però, risulterebbe (da quanto riferito dal debitore presente al momento del sopralluogo) in uso solo allo stesso mn. 981 sub 14.

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

---

Non risultano oneri da segnalare in quanto non trattasi di contesto soggetto a 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 al/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 2](#)):

- **Atto di compravendita** in data 15.03.2004 rep. 103.740/14.486 in notar B. Itri, trascritto a Vicenza il 25.03.2004 ai nn. 7501/4847.

### 7.2 REGIME PATRIMONIALE

Al momento dell'atto, in provenienza (art. 2) i debitori "... *dichiarano ed attestano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni e che a sensi della legge 31 maggio 1995 n. 218, art. 30 non esiste alcuna pubblicità relativa al detto regime patrimoniale ...*", sul punto si richiama anche il certificato anagrafico (cfr. [Allegato 16](#)).

### 7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. (cfr. [Allegato 2](#)):

Atto di compravendita in data 30/01/2001 Repertorio n. 76875 in notar ITRI BENIAMINO

Atto di compravendita in data 20/01/1995 Repertorio n. 30636 in notar ITRI BENIAMINO

### 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 23.05.2024):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data **21.01.2008** rep. **124989/21279** in Notar B. Itri iscritta a Vicenza il **07.02.2008** ai nn. **2873/661** a favore di "BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A." e contro i debitori

Immobili colpiti: Lonigo – C.F. fg. 3 mn. 981/10-13 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: 30 anni

Importo capitale: € 95.000

Importo ipoteca: € 190.000



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 23.05.2024), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 05.01.2024 a firma dell'UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI Vicenza al n. 6994 di repertorio, trascritto il 24.01.2024 ai nn. 1633/1219 a favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." e contro i debitori  
Immobili colpiti: Lonigo – C.F. fg. 3 mn. 981/10-13 (per la quota 1/1 di proprietà)

### 7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data **15.03.2004** rep. **103741/14487** in Notar B. Itri iscritta a Vicenza il **25.03.2004** ai nn. **7502/1536** a favore di "UNICREDIT BANCA S.P.A." e contro i debitori

Immobili colpiti: Lonigo – C.F. fg. 3 mn. 981/10-13 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: 25 anni

Importo capitale: € 90.000

Importo ipoteca: € 180.000

Annotazioni:

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni:

Comunicazione n. 918 del 06/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/01/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 02/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

## 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 **Lonigo (VI)** (cod. cat. E682) – foglio 3°

(2) Unità negoziale 1

- **mn. 981 sub 10**: categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, Superficie Catastale Totale 12 mq, rendita euro 19,83 - VIA CAMILLO BONIOLI Piano T
- **mn. 981 sub 13**: categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, Sup. Cat. Tot. 58 mq (totale escluse aree est. 58 mq), rendita euro 154,94 - VIA CAMILLO BONIOLI Piano 1

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.

<D>

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

Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori				
Esecuzione Immobiliare n. 42/2024 RGE				
ubicato nel Comune di		Lonigo (VI)	in	Via C. Bonioli 111
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 LONIGO - fg. 3		Catasto Fabbricati (C.F.)		
Abitazione	mn.	983	sub	17
Posto auto scoperto	mn.	983	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 <sup>2</sup>	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m <sup>2</sup>
vani e locali di abitazione al piano	58,23	1,00	1,00	58,23
poggioli coperti/scoperti al piano	-	0,20	1,00	-
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	12,62	0,50	1,00	6,31
Totale superficie lorda m <sup>2</sup> =		Totale superficie convenzionale m <sup>2</sup> =		64,54
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		€ 42.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				-€ 5.000,00
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€ 37.000,00
valore quota di Proprietà 1/1		37.000,00	1/1	€ 37.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.				€ 37.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziana				-€ 5.550,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA (ARR.)				€ 31.450,00
TOTALE (arrotondato)				€ 31.000,00

**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	€	<b>42.000,00</b>
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	<b>31.000,00</b>

**<sup>5</sup> Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione**

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

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

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

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

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

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

**Il bene è comodamente divisibile quando:**

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

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

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

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

### 9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

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

### 9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO <sup>6 7</sup>

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 29 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

⇒ STATO:	<b>scarso</b>	VENDIBILITÀ: <b>scarsa/appena sufficiente</b>
⇒ BENE:	<b>appartamento con autorimessa</b>	
⇒ OCCUPAZIONE:	<b>occupato da terzi con contratto locazione</b>	
⇒ VALORE DI STIMA:	<b>€ 42.000,00</b>	
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	<b>€ 31.000,00</b>	(Valore vendita giudiziaria)



L'ESPERTO STIMATORE

**GEOM. SIMONE BERNARDI**

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

#### <sup>6</sup> Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
  2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
  3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
  4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/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

#### <sup>7</sup> Note sulla formazione del valore di stima

Si precisa che per la formazione del valore di stima *de quo* sono stati consultati i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di **'procedure.vicenza@astalegale.net'** e relativo schema trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: ca. n. 3,5 (medio) esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 61% 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 Schema grafico dei luoghi

[Allegato 19.](#) Sovrapposizione con Planimetria catastale