

Esperto stimatore: geom. Simone Bernardi

Iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139
Iscritto all' Albo dei CTU ex Tribunale di Bassano del Gr. al N. 90 (cat. industriale)
Recognised European Valuer (TEGOVA) Rev-IT/CNGeGL/2023/1
con studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B
telefono 0424 581.902
E-mail: info@simonebernardi.it
Pec: info@pec.simonebernardi.it

TRIBUNALE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

R.G.E. 488/2021

Giudice: **Dott.ssa Marialuisa NITTI**

Udienza***

1 di 26

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO 2

[Lusiana-Conco ^{l. 27} | ^{mm. 1337} ^{sub. 2} | ^{mm. 1336}]
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 25/07/2023



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 SOMMARIA DESCRIZIONE	8
1.1 DIRITTO	8
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	8
1.3 UBICAZIONE	8
1.4 DESCRIZIONE	9
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI	12
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	12
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	13
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI	13
2.2 VARIAZIONI STORICHE	13
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	13
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	13
2.5 CONFINI	13
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	14
3.1 TITOLI URBANISTICI	14
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	14
3.3 ABUSI	14
3.4 SANABILITA' E COSTI	14
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	15
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	15
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	17
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	17
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	18
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	18
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	18
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	19
5.1 DEBITORE	19

5.2	LOCAZIONE.....	19
5.3	COMODATO	19
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	19
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	19
5.6	ALTRO	19
5.7	SINE TITULO	19
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	19
6	Quesito 6: VINCOLI E ONERI	20
6.1	PERTINENZE.....	20
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE	20
6.3	SERVITU'	20
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE.....	20
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	20
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA	20
6.7	PRELAZIONE AGRARIA	20
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI	20
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	20
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	20
7	Quesito 7: TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	21
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE	21
7.2	REGIME PATRIMONIALE	21
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	21
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	21
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	22
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	22
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE	22
8	Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA'	24
8.1	GIUDIZIO	24
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	24
8.3	DIVISIONE TOTALE	24
8.4	VALORE QUOTA.....	24
9	Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI	25
9.1	NOTE	25
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO	25
	ALLEGATI	26
	ELENCO ALLEGATI	26

PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore ricevuto il 25.01.2022 dal G.E. a PCT il 26.01.2022 (provvedendo al giuramento telematico in pari data) e in aggiornamento a quanto già depositato agli atti (precedenti rapporti di stima), 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 (richiamando quanto già in atti):

- 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 27-28.01.2022 e 17.02.2022 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 16.02.2022 (prot. 2257 del 17.02.2022) è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa con pec del 04.04.2022 (Prot. N.4255 del 04-04-2022), oltre a richiesta CDU inoltrata in data 16.02.2022 (prot. 2257 del 17.02.2022) ed evasa con pec del 04.04.2022 (Prot. N.4276 del 04-04-2022);
- in data 05.04.2022 (registrato a pct in data 06.04.2022) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 17.02.2022 ore 9:30 con appuntamento presso gli immobili staggiti (cfr. [Allegato 1](#)) così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 12.04.2022 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità (qui aggiornato).



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

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura	Es. Imm. n. 488/2021 R.G.E.	Lotto 2
Giudice Esecutore	Dott.ssa Marialuisa NITTI	
Udienza ex art. 569 c.p.c.		
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi	
Diritto pignorato	Rif. U.N. 8 : proprietà x 1/1	cfr pag. 8
	Rif. U.N. 6 : nuda proprietà x 1/1	
Tipologia bene	Corpo 8: deposito	cfr pag. 25
	Corpo 6: deposito	
Ubicazione	Via Giarette – località Velo di Lusiana del Comune di Lusiana Conco (VI), a poco più di un paio di chilometri dal centro cittadino (Lusiana)	cfr pag. 8
Dati Catastali attuali	(6) Unità negoziale Lotto 2 <ul style="list-style-type: none"> m.n. 1337 sub 2 – categoria: C/2 – classe 3 – consistenza 10 m² – Dati superficie: totale 15 m² – Rendita € 7,75 (8) Unità negoziale Lotto 2 m.n. 1336 – categoria: C/2 – classe 2 – consistenza 10 m ² – Dati superficie: totale 19 m ² – Rendita € 6,20 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 superficie ragguagliata	
Metri quadri		cfr pag. 9
Stato	scarso/appena sufficiente	cfr pag. 25
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 14
Valore di mercato, OMI	Corpo 6 deposito = € 10.000,00 Corpo 8 deposito = € 12.000,00 Così per un totale di Lotto 2 = € 22.000,00	cfr pag. 28
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 26
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 trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 3,55 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 49% del valore di stima	
Valore di vendita forzata proposto	Così per un totale di Lotto 2 = € 17.400,00	cfr pag. 25
Valore mutuo	Importo capitale: € **.000,00 Importo totale: € **.000,00	cfr pag. **
Vendibilità/appetibilità	Scarsa/appena sufficiente	cfr pag. 25

Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 18
Iniziative di vendita	siti telematici: www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com , Portale Vendite Pubbliche (PVP) www.pvp.giustizia.it , ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cfr pag. 18
Occupazione	Occupati dal debitore e/o intestatari	cfr pag. 19
Titolo di occupazione	Proprietà – nuda proprietà	cfr pag. 19
Problemi particolari – informazioni utili – criticità	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> • Cfr. punto 1.4 sulla descrizione e 1.5 sulla necessità di interventi urgenti • Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...), che comportano l'aggiornamento/regolarizzazione • Cfr. punto 5 (stato di possesso) • Cfr. punto 6 (vincoli e oneri) 	cfr pag. 25
Allegati	Vedi elenco	cfr pag. 25

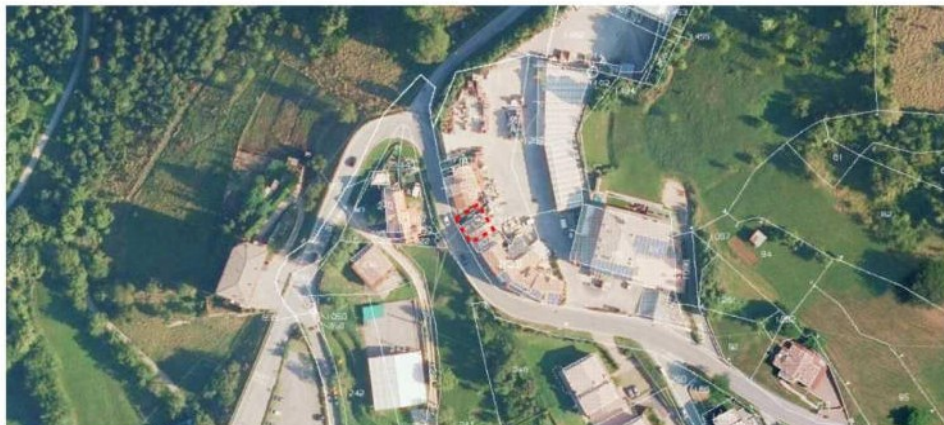
0 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

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, non risultano depositati gli avvisi ex artt. 498 e 599 c.p.c.;
 - da verificare i vari passaggi di proprietà e di quote, nonché le variazioni – anche catastali dei beni – come intervenuti;
 - a PCT, risulta depositata documentazione integrativa ex art. 567 c.p.c. da dove risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità nei passaggi intermedi. Da verificare quanto precede nel corso delle operazioni peritali, individuando anche il primo atto traslativo inter vivos della proprietà a carattere originario o derivativo relativamente ai beni sub A) ed F) della documentazione integrativa ex art. 567 c.p.c.;
 - lo stato civile dell'esecutato nel momento in cui è diventato titolare dei beni pignorati è già stato verificato dall'esperto.
- [...].



IMG 2. ORTOFOTO/GEOSIT
individuazione beni



IMG 3. GOOGLE MAPS
individuazione beni

1.4 DESCRIZIONE

Trattasi di complesso edificatorio costituito da due depositi:

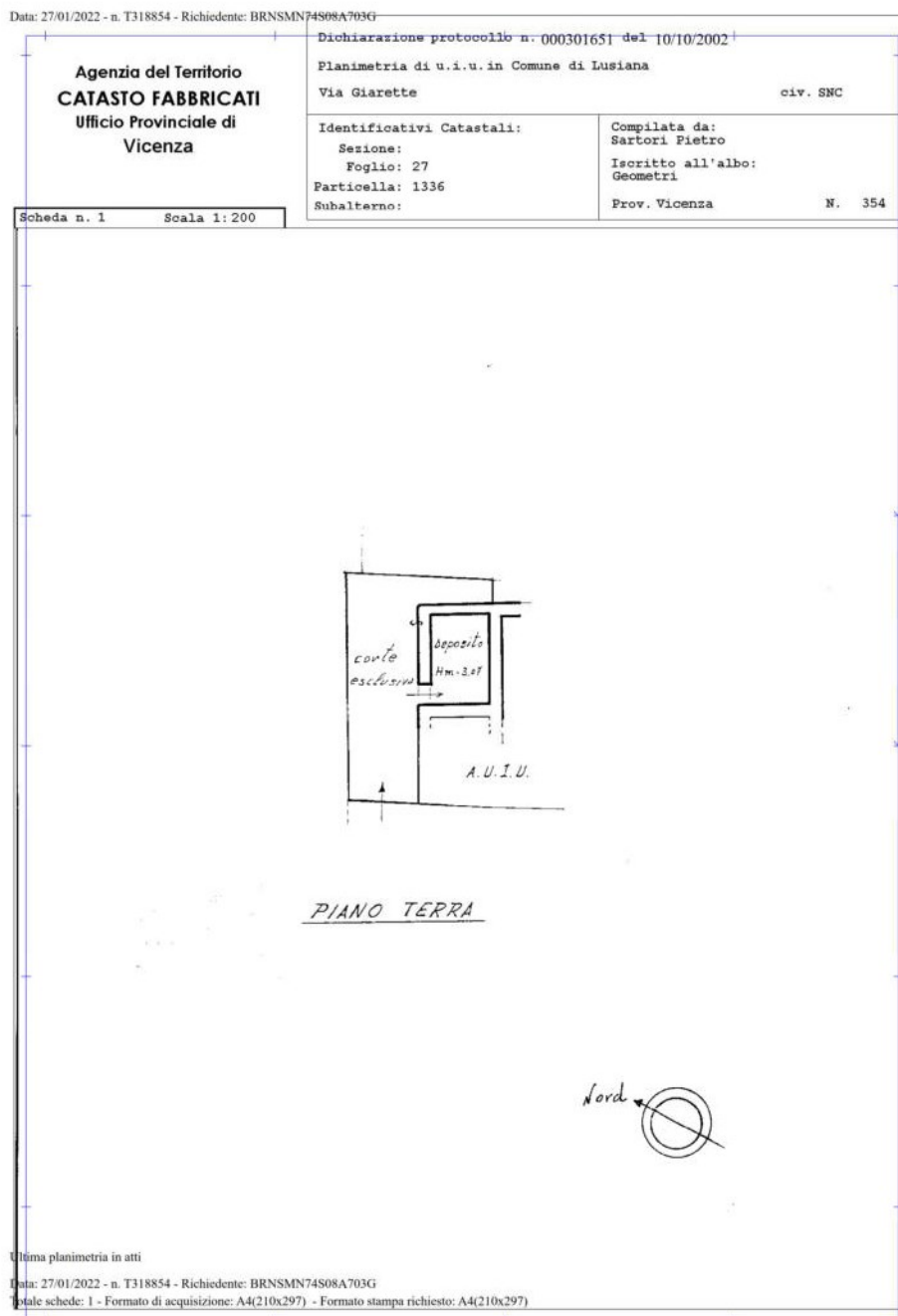
m.n. 1337 sub 2: trattasi di deposito/magazzino al p.terra con superficie catastale/consistenza 15 m² (superficie: totale 15 m²)

m.n. 1336: trattasi di deposito/magazzino al p.terra con superficie catastale/consistenza 19 m² (superficie: totale 19 m²)

Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).

<>

SCHEMI GRAFICI



IMG 4.

PLANIMETRIA CATASTALE
m.n. 1336

PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 27/01/2022 - n. T318857 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. 000301627 del 10/10/2002 Planimetria di u.i.u. in Comune di Lusiana Via Giarette civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 27 Particella: 1337 Subalterno: 2	Compilata da: Sartori Pietro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 354

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

Nord

Ultima planimetria in atti
 Data: 27/01/2022 - n. T318857 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2022 - Comune di LUSIANA CONCO(M427Q) - Foglio 27 - Particella 1337 - Subalterno 2 -

IMG 5.

PLANIMETRIA CATASTALE
m.n. 1337 sub 2

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1) VISTA (mn. 1337)

Foto 2) VISTA ESTERNA

Foto 3) VISTA INTERNA (mn 1336)

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](#)).

12 di 26

1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio non necessita di particolari interventi edilizi straordinari, ad eccezione di alcune macchie/efflorescenze di umidità in alcuni locali; si evidenzia che il mn. 1336 risulta in stato manutentivo più precario.

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

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non trattato in quanto non in possesso dei requisiti per rilascio prestazione energetica dell'edificio (cfr. [Allegato ***](#)).

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Lusiana Conco (VI) sezione di LUSIANA** (cod. cat. M427Q) – C.F. – **foglio 27°**

- **m.n. 1336** – categoria: C/2 – classe 2 – consistenza 10 m² – Dati superficie: totale 19 m² – Rendita € 6,20
- **m.n. 1337 sub 2** – categoria: C/2 – classe 3 – consistenza 10 m² – Dati superficie: totale 15 m² – Rendita € 7,75

2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **m.n. 1336**
10.06.2021: VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q. (n. 17/2021)
- **m.n. 1337 sub 2**
10.06.2021: VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q. (n. 17/2021)

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente e nella check list, 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 – da una verifica sommaria – non risultano da aggiornare catastalmente, fermo restando anche la legittimazione dell'aggiornamento edilizio-urbanistico di cui al successivo punto 3 (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

2.4 Costi regolarizzazione catastale = € **0,00**

2.5 CONFINI

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

Comune di **Lusiana Conco (VI) sezione di LUSIANA** (cod. cat. M427A) – C.F. – **foglio 27°** –

m.n. 1336-1337

a nord: mn. 779;

ad est: mn. 69;

a sud: mn. 802;

a ovest: mn. 803

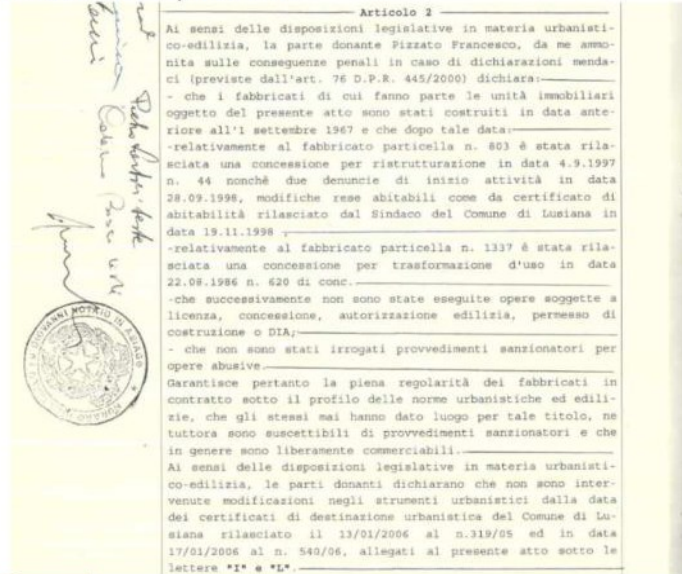
3.1 TITOLI URBANISTICI ¹

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, come da accertamenti richiamati in premessa, il competente Ufficio Tecnico del Comune ha messo a disposizione quanto segue (cfr. [Allegato 8](#)):

- C.E. 620 del 22.08.1986 (citata nella provenienza ma non esibita dall'ufficio)

Non sono state rinvenute/esibite pratiche relative agli immobili di cui al mn. 1336.

Si richiamano altresì le provenienze



IMG 6. PROVENIENZA rep. 105.277 del 2006



Il tutto oltre a CDU Prot_Par 0004276 del 04-04-2022. (cfr. [Allegato 8](#)).

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Non rinvenuto.

3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – non sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti; fermo restando l'epoca di risalenza e l'eventuale rispetto dei diritti civilistici; il tutto come già indicato al precedente punto 2.4.

3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato non risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo, oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile.

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = 0,00

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 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:

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

dove:

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

<D>

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.

<D>

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" (lotto 7) sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con i relativi atti di provenienza:

- Comparabile A. Atto di compravendita Pubblico ufficiale FARINA MARIO ALBERTO Repertorio 602/542 del 08/06/2021 – immobili Lusiana Conco – fg. 27 – mn. 1080/13-12-14
- Comparabile B. Atto di compravendita Pubblico ufficiale STEFANI MASSIMO Repertorio 52156/21957 del 30/06/2021 – immobili in Lusiana Conco – fg. 27 – mn. 1366/1
- Comparabile C. offerta di mercato

4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO²

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

² Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

complessivo dell'immobile all'attualità (al lordo di aggiustamenti per eventuali difformità))

Lotto 2 deposito/i = € **22.000,00**

Così per un totale di

Lotto 2 = € **22.000,00**

(ventiduemila/00).

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. **Allegato 10 e 11**).

4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale 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 VENDIBILITÀ'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia scarsa/appena sufficiente: titolo, 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, ...

18 di 26

4.6 FORME DI PUBBLICITÀ'

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

5.2 LOCAZIONE

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: occupato dal debitore (mn. 89/4-13), mn.1336, in comproprietà (mn. 1094-1096).

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 17.02.2022) ha prodotto il seguente riscontro prot. numero 32992 e data 21/02/2022 (ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|32992|21-02-2022|[207184496|200392768): “[...] Buongiorno, in riferimento Vs. istanza presentata a mezzo PEC del 17/02/2022 si comunica che, da interrogazione nella banca dati degli atti del registro per le ultime dieci annualità per gli immobili di Vs. interesse, non risultano in essere contratti di affitto/locazione/comodato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa dal Sig. . [...]” (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 ai punto 6.4 e segg. e 7.1.

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Relativamente al mn. 1337/2 si segnala il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 in capo a soggetto terzo non debitore (elementi rilevanti ai fini della valutazione: data di nascita usufruttuario 05.04.1936)

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1 e segg. e successivo punto 7.4. Il tutto oltre a evidenziare, altresì, che i mn. 1336/1337 non risulta (catastalmente) direttamente prospiciente la via pubblica per presenza di interposta particella (mn. 803).

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1 e segg..

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 rileva la presenza di impianto fotovoltaico in copertura. Il tutto oltre a quanto precedentemente indicato.

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 donazione** in data 30.04.1998 rep. 85.561 in notar Giancarlo Muraro di Asiago, trascritto a Vicenza-Schio il 25.03.1998 ai nn. 3487/2618
- **Atto di cessione/cessione/donazione** in data 19.01.2006 rep. 105.277/14.938 in notar Giancarlo Muraro di Asiago, trascritto a Vicenza-Schio il 10.02.2006 ai nn. 1936/1270 – 1940/1274 – 1941/1275

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Come da provenienze:

rep. 85.561 del 1998 “... *la parte donataria dichiara di essere coniugati e di trovarsi in regime di separazione dei beni per patto espresso* ...”

rep. 105.277 del 2006 “...*dichiara di essere di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni per patto espresso* ...”

Dai certificati anagrafici è risultato che l'odierno debitore ha contratto matrimonio (in regime di separazione dei beni) il 09.08.2008 come confermato nei certificati anagrafici (cfr. [Allegato 16](#)), sugli stessi non è risultato/evince se avesse contratto altri rapporti di coniugio precedenti.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. “P.F. – P.B. – P.P.”

Atto di donazione in data 30.04.1998 rep. 85.561 in notar Giancarlo Muraro di Asiago, trascritto a Vicenza-Schio il 25.03.1998 ai nn. 3487/2618

Atto di cessione/cessione/donazione in data 19.01.2006 rep. 105.277/14.938 in notar Giancarlo Muraro di Asiago, trascritto a Vicenza-Schio il 10.02.2006 ai nn. 1936/1270 – 1940/1274 – 1941/1275

b. “P.F.”

Atto di permuta in data 19.05.1976 rep. 26.809 in notar Giancarlo Muraro di Asiago, trascritto a Vicenza-Schio il 12.06.1976 ai nn. 3353/2955

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza – sez. dist. Schio risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico del compendio pignorato, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 12.04.2022 e all'attualità):

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **06.09.2019** rep. **2661** del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza-Schio il **12.09.2019** ai nn. **9617/1314** a favore di “BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.” e contro il debitore

Immobili colpiti: (fra altri) quelli di cui al presente lotto

Durata del mutuo:	***	anni
Importo capitale:	€	85.565,82
Importo ipoteca:	€	110.000,00

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **06.09.2019** rep. **2661** del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza-Schio il **12.09.2019** ai nn. **9618/1315** a favore di “BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.” e contro il debitore

Immobili colpiti: (fra altri) quelli di cui al presente lotto

Durata del mutuo:	***	anni
-------------------	-----	------

Importo capitale: € 14.112,92
Importo ipoteca: € 20.000,00

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **28.07.2020** rep. **2417** del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza-Schio il **27.08.2020** ai nn. **7728/1008** a favore di "BANCO BPM SPA" e contro il debitore

Immobili colpiti: (fra altri) quelli di cui al presente lotto

Durata del mutuo: *** anni
Importo capitale: € 110.228,86
Importo ipoteca: € 125.000,00

<D>

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico del compendio pignorato, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 12.04.2022 e all'attualità), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- Atto esecutivo e cautelare – **Verbale di pignoramento immobili** in data 21.07.2021 a firma dell'UNEP TRIBUNALE DI VICENZA presso il Tribunale di Vicenza al n. 3082 di repertorio, trascritto il **04.10.2021** ai nn. **11164/8310** a favore di "AURELIA SPV SRL" e contro il debitore; Immobili colpiti: beni di cui al presente lotto (rispettivamente per le quote di 1/1 – lotti 7 e 8 – e 1/6 di proprietà – lotto 9 –)

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Non risultano formalità cancellate

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 ulteriormente il compendio immobiliare pignorato in ulteriori sub-lotti per la seguente motivazione: articolazione, superfici e dotazione dei locali, costi di trasformazione, ... Il presente rapporto di stima già prevede la formazione in lotti distinti.

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Lusiana Conco (VI) sezione di LUSIANA** (cod. cat. M427Q) – C.F. – **foglio 27°**

(6) Unità negoziale | Lotto **2** Rif. U.N. 6 : nuda proprietà x 1/1

- **m.n. 1337 sub 2** – categoria: C/2 – classe 3 – consistenza 10 m² – Dati superficie: totale 15 m² – Rendita € 7,75

(8) Unità negoziale | Lotto **2** Rif. U.N. 8 : proprietà x 1/1

- **m.n. 1336** – categoria: C/2 – classe 2 – consistenza 10 m² – Dati superficie: totale 19 m² – Rendita € 6,20

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):

Ai fini della valutazione relativa al presente lotto, si precisa che l'esecutato (debitore) beneficia – per una quota – del **diritto di nuda proprietà**: per facilità di calcolo si utilizzano le tabelle dei coefficienti per il calcolo dell'usufrutto tabellare in base all'anno di riferimento (*come da prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale*), che nel caso de quo l'esecutato ha 87 anni (nato il 05.04.1936); i valori corrispondono rispettivamente al 15% (usufrutto abitazione e uso) e 85% (nuda proprietà), qui aggiornati all'attualità; il tutto come da tabella di cui al presente punto:

Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori						ALLEGATO 10	
Esecuzione Immobiliare n. 488/2021 RGE						LOTTO 2	
ubicato nel Comune di		LUSIANA CONCO		in	Via	Giarette	
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA VISURA/PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)							
Comune di LUSIANA CONCO - fg. 27		Catasto Terreni (C.T.)					
Deposito	mn. 1336			deposito			
Deposito	mn. 1337 sub 2			deposito			
DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO							
calcolo della superficie convenzionale/cataste sviluppata dall'unità immobiliare e/o dai terreni							
destinazione	superficie lorda m ²		coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m ²		
mn. 1336 deposito	19			1,00	-		
mn. 1337 sub 2 deposito	15			1,00	-		
				1,00	-		
	Totale superficie catastale m ²		34		Totale superficie convenzionale m ²		
					-		
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili							
mn. 1336	deposito			valore dei comparabili	€	12.000,00	100%
mn. 1337 sub 2	deposito			valore dei comparabili	€	10.000,00	100%
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate						€	-
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione						€	22.000,00
valore quota 1/1 propr.	mn. 1336		100%	valore dei comparabili	€	12.000,00	100%
valore quota 1/1 nuda propr.	mn. 1337 sub 2		usufrutto al 2023 (85%)	valore dei comparabili	€	8.500,00	100%
valore totale						€	20.500,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria						15%	-€ 3.075,00
VALORE DI MERCATO DELLE RISPETTIVE QUOTE (1/1 propr - 1/1 nuda propr.) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA						€	17.425,00
TOTALE (arrotondato)						€	17.400,00

8.1 GIUDIZIO

Divisibile in termini di convenienza (anche economica – spese) e/o opportunità: da valutare, comunque, l'opportunità di vendita in unico lotto con gli altri lotti di cui al compendio pignorato. Qui proposti in uno compendio (lotto 2) costituito dalle u.n. 6 e 8.

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

Valore della quota (1/1) oggetto di pignoramento e Valore di vendita Giudiziaria (al netto della riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria e già decurtate le eventuali regolarizzazioni amministrative) così composta e distinta per ciascun lotto (da 1 a 6).

Corpo 6.1	Valore quota (1/1 P.P.) oggetto di pignoramento	=	€ 10.000,00
Corpo 6.2	Valore Vendita Giudiziaria del lotto	=	€ 7.200,00
Corpo 8.1	Valore quota (1/1 P.P.) oggetto di pignoramento	=	€ 12.000,00
Corpo 8.2	Valore Vendita Giudiziaria del lotto	=	€ 10.200,00

Così per un totale di

Valore della quota (1/1 P.P., 1/1 NP) oggetto di pignoramento	€	22.000,00
Valore di Vendita Giud. della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	17.400,00

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 1.4 sulla **descrizione** e 1.5 sulla **necessità di interventi urgenti**
- Cfr. punto 2.4 (**situazione catastale**) e 3.1-3.3 (**situazione amministrativa, ...**), che comportano l'aggiornamento/regolarizzazione
- Cfr. punto 5 (**stato di possesso**)
- 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. 26 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:

Lotto 2	Unità negoziale 6-8
⇒ STATO:	scarso/appena sufficiente
⇒ VENDIBILITÀ:	scarsa/appena sufficiente
⇒ BENE:	appartamento
⇒ OCCUPAZIONE:	occupato dal debitore
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 22.000,00
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€ 17.400,00 (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 (redatta come da disposto dell'art. 568 c.p.c.).
 2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
 3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
 4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
 5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
 6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
 7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
 8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela si riserva di fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura.
 9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfetariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti. ...
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta

⁷ Note sulla formazione del valore di stima

Si precisa che per la formazione del valore di stima *de quo* sono stati consultati i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di "procedure.vicenza@astalegale.net" e relativo schema trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 3,55 (medio) esperimenti d'asta - prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 49% 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