

## TRIBUNALE DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:

contro

**R.G.E. 603/2021**

Giudice: **Dott. Maria Antonietta ROSATO**

Udienza: 09 settembre 2024 ore 10.00

1 di 39

## RAPPORTO DI STIMA (AGG. 07/2024) LOTTO **U**

[Thiene <sup>sp3</sup> | <sup>mm</sup>1157/435/5-34/1-32/4-1159/3-2886-2842-2843-36-2847]

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

del 05/08/2024



# INDICE

INDICE.....	2
<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 SOMMARA DESCRIZIONE .....</b>	<b>8</b>
1.1 DIRITTO.....	8
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE) .....	8
1.3 UBICAZIONE.....	9
1.4 DESCRIZIONE.....	10
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	24
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA .....	24
<b>2 Quesito 2: STORIA CATASTALE .....</b>	<b>25</b>
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI .....	25
2.2 VARIAZIONI STORICHE.....	25
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO.....	25
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA.....	25
2.5 CONFINI.....	25
<b>3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA .....</b>	<b>26</b>
3.1 TITOLI URBANISTICI .....	26
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	27
3.3 ABUSI .....	27
3.4 SANABILITA' E COSTI .....	27
<b>4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA' .....</b>	<b>28</b>
4.1 METODO DI VALUTAZIONE.....	28
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI .....	29
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO.....	29
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO .....	30
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	30
4.6 FORME DI PUBBLICITA' .....	30
<b>5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>31</b>
5.1 DEBITORE .....	31



5.2	LOCAZIONE .....	31
5.3	COMODATO .....	31
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE .....	31
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	31
5.6	ALTRO .....	31
5.7	SINE TITULO.....	31
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	31
<b>6</b>	<b>Quesito 6: VINCOLI E ONERI.....</b>	<b>32</b>
6.1	PERTINENZE.....	32
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE .....	32
6.3	SERVITU' .....	32
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE .....	32
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI .....	32
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA.....	32
6.7	PRELAZIONE AGRARIA.....	32
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI.....	32
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI .....	33
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	33
<b>7</b>	<b>Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>34</b>
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE .....	34
7.2	REGIME PATRIMONIALE .....	34
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO .....	34
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	34
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE.....	35
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI .....	35
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE.....	35
<b>8</b>	<b>Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' .....</b>	<b>37</b>
8.1	GIUDIZIO .....	37
8.2	SEPARAZIONE QUOTA .....	37
8.3	DIVISIONE TOTALE .....	37
8.4	VALORE QUOTA.....	37
<b>9</b>	<b>Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI.....</b>	<b>38</b>
9.1	NOTE .....	38
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO.....	38
	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>39</b>
	ELENCO ALLEGATI .....	39



# PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore, si risponde al seguente:

## QUESITO

Vedi relativo verbale d'udienza 03/06/2024.

## 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 16.03.2022 (con aggiornamenti del 2024) sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 16.04.2022 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente evasa con mail del 28.09.2022, oltre a richiesta CDU inoltrata in data 16.04.2022 ed evasa con pec del 03.05.2022;
- in data 17.06.2022 (registrato a pct in data 17.06.2022) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 09.05.2022 ore 9:30 con appuntamento presso gli immobili staggiti (cfr. [Allegato 1](#)) e completate successivamente così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 26.01.2023 (aggiornato il 05.08.2024) 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

<b>Procedura</b>	Es. Imm. n. <b>603/2021</b> R.G.E.	Lotto <b>U</b>
<b>Giudice Esecutore</b>	<b>Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO</b>	
<b>Udienza ex art. 569 c.p.c.</b>	09 settembre 2024 ore 10.00	
<b>Esperto stimatore</b>	Geom. Simone Bernardi	
<b>Diritto pignorato</b>	<b>(1) Unità negoziale 1:</b> Diritto: proprietà x 1/1 (1000/1000) <b>(2) Unità negoziale 2:</b> Diritto: proprietà x l'area 1000/1000 cfr pag. 8 <b>(3) Unità negoziale 3:</b> Diritto: proprietà x 1/6 (4/24)	
<b>Tipologia bene</b>	unità commerciali e laboratorio con aree urbane cfr pag. 38	
<b>Ubicazione</b>	Via Santa Maria Maddalena civ. diversi, nel centro cittadino del Comune di Thiene cfr pag. 8	
<b>Dati Catastali attuali</b>	<b>(1) Unità negoziale 1</b> – Diritto: proprietà x 1/1 (1000/1000) Comune di <b>Thiene (VI)</b> (cod. cat. L157) – <b>foglio 3°</b> – <b>C.F.</b> Corpo/Lotto <b>1</b> <ul style="list-style-type: none"><li>mn. <b>34</b> sub <b>1</b> – categoria C/1, classe 4, consistenza 20 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 25 m<sup>2</sup>, rendita euro 473,07 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 147 Piano ST-T</li></ul> Corpo/Lotto <b>2</b> <ul style="list-style-type: none"><li>mn. <b>1157</b> sub <b>4</b> – categoria C/1, classe 5, consistenza 46 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 77 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.266,25 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 145 Piano ST-T</li></ul> Corpo/Lotto <b>3</b> <ul style="list-style-type: none"><li>mn. <b>37</b> sub <b>5</b> graff. mn. <b>35</b> sub <b>5</b> – categoria C/1, classe 5, consistenza 55 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 72 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.513,99 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 145 Piano T</li></ul> Corpo/Lotto <b>4</b> <ul style="list-style-type: none"><li>mn. <b>32</b> sub <b>4</b> – categoria C/3, classe 3, consistenza 239 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 277 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.061,53 – VIA CASTELLETTO n. 1 Piano INT - T – 1</li></ul> <b>(2) Unità negoziale 2</b> - Diritto: proprietà x l'area 1000/1000 Corpo/Lotto <b>5</b> <ul style="list-style-type: none"><li>mn. <b>2886</b>: categoria F/1 – area urbana di 172 m<sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC Piano ST-T</li><li>mn. <b>1159</b> sub <b>3</b> – categoria F/1 – area urbana di 34 m<sup>2</sup> – VIA CASTELLETTO n. SNC Piano T</li><li>mn. <b>2842</b>: categoria F/1 – area urbana di 84 m<sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC Piano T</li><li>mn. <b>2843</b> – categoria F/1 – area urbana di 313 m<sup>2</sup> – VIA CASTELLETTO n. SNC Piano T</li></ul> Comune di <b>Thiene (VI)</b> (cod. cat. L157) – <b>foglio 3°</b> – <b>C.T.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>mn. <b>2847</b> – qualità: SEMIN ARBOR – classe 4 – superficie: 230 m<sup>2</sup> – R.D. € 2,02 e R.A. € 1,19</li></ul> <b>(3) Unità negoziale 3</b> – Diritto: proprietà x 1/6 (4/24) Comune di <b>Thiene (VI)</b> (cod. cat. L157) – <b>foglio 3°</b> – <b>C.F.</b> Corpo/Lotto <b>6</b>	



	• mn. <b>36</b> – categoria F/1 – area urbana di 169 m <sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC Piano T	cfr pag. 8
<b>Metri quadri</b>	superficie ragguagliata mq. 307	cfr pag. 10
<b>Stato</b>	Appena sufficiente	cfr pag. 27
<b>Situazione urbanistico/edilizia</b>	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 25
<b>Valore di mercato, OMI</b>	€ <b>384.000,00</b> (trecento ottanta quattro mila /00)	cfr pag. 19
<b>Date/valori comparabili reperiti</b>	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 19
<b>Valori medi aggiudicazioni precedenti</b>	Determinazione del rapporto Valore di Stima – Prezzo di aggiudicazione e Intervallo Aggiudicazione - Trasferimento delle Aste nelle Esecuzioni Immobiliari biennio 2015-2016: n. ** esper.ti d'asta – prezzo aggiudicazione MEDIO del ** % valore stima; i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di 'procedure.vicenza@astalegale.net' e relativo schema allegato trovando riscontro (limitatamente alla tipologia simile al subject) per aggiudicazioni: n. 1,5 (medio) esperimenti d'asta – prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 83% del valore di stima	cfr pag. 38
<b>Valore di vendita forzata proposto</b>	€ <b>310.000,00</b> (trecento dieci mila /00)	cfr pag. 38
<b>Valore mutuo</b>	Importo capitale: € 500.000 Importo ipoteca: € 1.000.000	cfr pag. 33
<b>Vendibilità/appetibilità</b>	Scarsa/appena sufficiente	cfr pag. 38
<b>Possibili interessati</b>	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag. 29
<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)	cfr pag. 29
<b>Occupazione</b>	Occupato dal debitore	cfr pag. 30
<b>Titolo di occupazione</b>	Proprietà e/o altro	cfr pag. 30
<b>Problemi particolari – informazioni utili – criticità</b>	si richiama quanto indicato nelle Note (9.1): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cfr. punto 1.1 e 1.2 nota bene sui diritti e beni, 1.4 sulla descrizione e 1.5 sulla necessità di interventi urgenti</li> <li>• Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)</li> <li>• Cfr. punto 6 (vincoli e oneri)</li> </ul>	cfr pag. 38
<b>Allegati</b>	Vedi elenco	cfr pag. 39



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

### VERIFICA PRELIMINARE

Dal controllo preliminare è emerso che il creditore procedente 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**": "[...]

- attesa la complessità nei vari passaggi di proprietà e di quote, si allega – alla presente check list – copia della documentazione ex art. 567 c.p.c. depositata dalla creditrice procedente. Si dà atto che dovranno essere verificati, con urgenza, i vari passaggi di proprietà e di quote dei beni oggetto di pignoramento, nonché la natura dei beni stessi (in particolare, dei mapp. 1159, 2886, 2842, 2843 e 36);
- da verificare la provenienza del mapp. 36; in particolare, laddove il notaio – nella documentazione ex art. 567 c.p.c. – riporta che la quota di 1/8 (colpita da pignoramento) è provvisoria e da definirsi con atto legale;
- da individuare la natura dell'atto riportato al punto 5) della relazione ex art. 567 c.p.c.;
- da verificare quanto riportato nella documentazione ex art. 567 c.p.c. con riguardo ai beni identificati al Fg. 3, mapp. 1159 sub 3, 2886, 2842 e 2843 nella parte in cui il notaio riporta che con atto del 29.10.2010, la società esecutata ha concesso, con effetto immediato, ad altra società il diritto di costruire e mantenere al di sotto del terreno, un fabbricato ad uso autorimessa.

[...]."



## QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ BENE/ E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiti risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 4 e segg.](#)):

### DIRITTO

#### a. SOGGETTI A FAVORE

- Su banca dati indicata anche come
- **(1) Unità negoziale 1**  
Diritto: proprietà x 1/1 (1000/1000)
- **(2) Unità negoziale 2**  
Diritto: proprietà x l'area 1000/1000
- **(3) Unità negoziale 3**  
Diritto: proprietà x 1/6 (4/24) <sup>1</sup>

### BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

#### b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

##### (1) Unità negoziale 1

Comune di **Thiene (VI)** (cod. cat. L157) – **foglio 3° – C.F.**

Corpo/Lotto **1**

- mn. **34** sub **1** – categoria C/1, classe 4, consistenza 20 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 25 m<sup>2</sup>, rendita euro 473,07 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 147 Piano ST-T

Corpo/Lotto **2**

- mn. **1157** sub **4** – categoria C/1, classe 5, consistenza 46 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 77 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.266,25 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 145 Piano ST-T

Corpo/Lotto **3**

- mn. **37** sub **5** graff. mn. **35** sub **5** – categoria C/1, classe 5, consistenza 55 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 72 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.513,99 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 145 Piano T

Corpo/Lotto **4**

- mn. **32** sub **4** – categoria C/3, classe 3, consistenza 239 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 277 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.061,53 – VIA CASTELLETTO n. 1 Piano INT - T – 1

##### (2) Unità negoziale 2

Corpo/Lotto **5**

- mn. **2886**: categoria F/1 – area urbana di 172 m<sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC Piano ST-T
- mn. **1159** sub **3** – categoria F/1 – area urbana di 34 m<sup>2</sup> – VIA CASTELLETTO n. SNC Piano T
- mn. **2842**: categoria F/1 – area urbana di 84 m<sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC Piano T
- mn. **2843** – categoria F/1 – area urbana di 313 m<sup>2</sup> – VIA CASTELLETTO n. SNC Piano T

Comune di **Thiene (VI)** (cod. cat. L157) – **foglio 3° – C.T.**

- mn. **2847** – qualità: SEMIN ARBOR – classe 4 – superficie: 230 m<sup>2</sup> – R.D. € 2,02 e R.A. € 1,19

<sup>1</sup> Come da atto di cessioni di quote autenticato in date 07.01-09.01.2019 ai n.ri 9.139/9.152/9.154 di Rep. in notar S Loretto di Thiene (VI) e trascritto il 01.02.2019 ai n.ri 1140 (e dal 1141 al 1151) R.G. e 822 R.P. (e dal 823 al 833) (cfr. [Allegato 2 e segg.](#))





### (3) Unità negoziale 3

Comune di **Thiene (VI)** (cod. cat. L157) – foglio **3°** – C.F.

Corpo/Lotto **6**

- mn. **36** – categoria F/1 – area urbana di 169 m<sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC  
Piano T

\*\*\*

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.

## UBICAZIONE

I beni staggiti sono siti in Via Santa Maria Maddalena civ. diversi, nel centro cittadino del Comune di Thiene.



**IMG 1.** Estratto di Mappa  
individuazione beni



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





**IMG 3.** GOOGLE MAPS  
individuazione beni

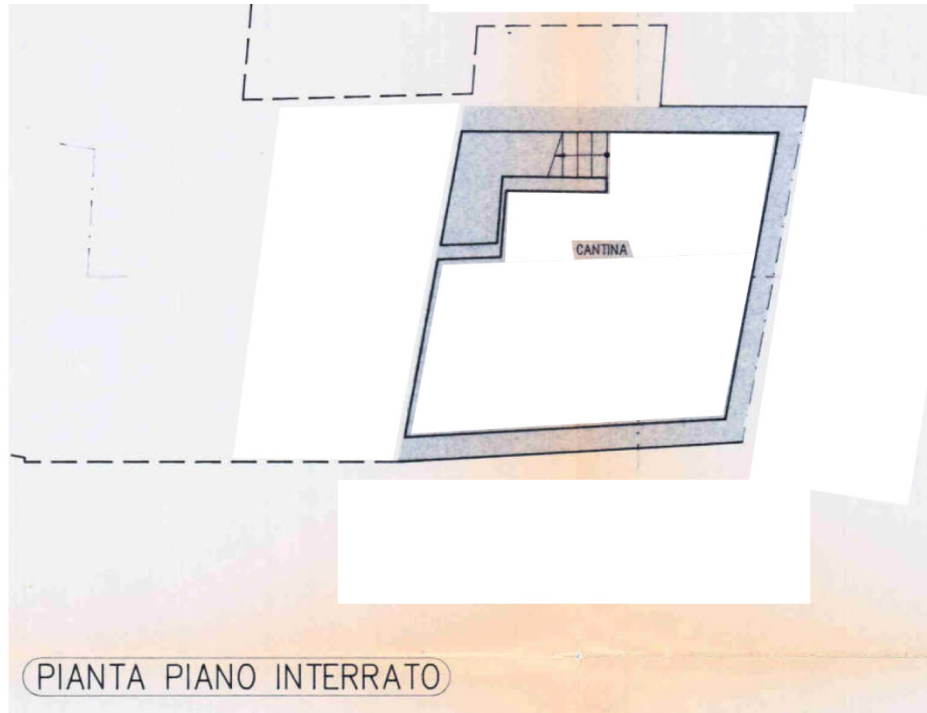
## DESCRIZIONE

Trattasi di complesso edificatorio costituito da più unità immobiliari: tre negozi (superficie convenzionali - circa -: mn. 34/1 di mq. 25,65; mn. 1157/4 di mq. 68,52; mn. 35/5-37-5 di mq. 75,63), oltre a laboratorio (mn. 32/4, sup. conv. circa mq. 86,75), aree urbane (mn. 1159/3-2842-2843-2847-2886 di tot. mq. 833 catastali e mn. 36 di mq. 169 catastali); trattasi di immobili con impianto originario presumibilmente di vecchia costruzione ed oggetto di interventi edilizi nel corso degli anni, il tutto in sufficiente stato conservativo con porzioni da completare (aree urbane esterne, laboratorio, ...); per la disposizione si rimanda agli allegati grafici. Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 9](#)).





## SCHEMI GRAFICI



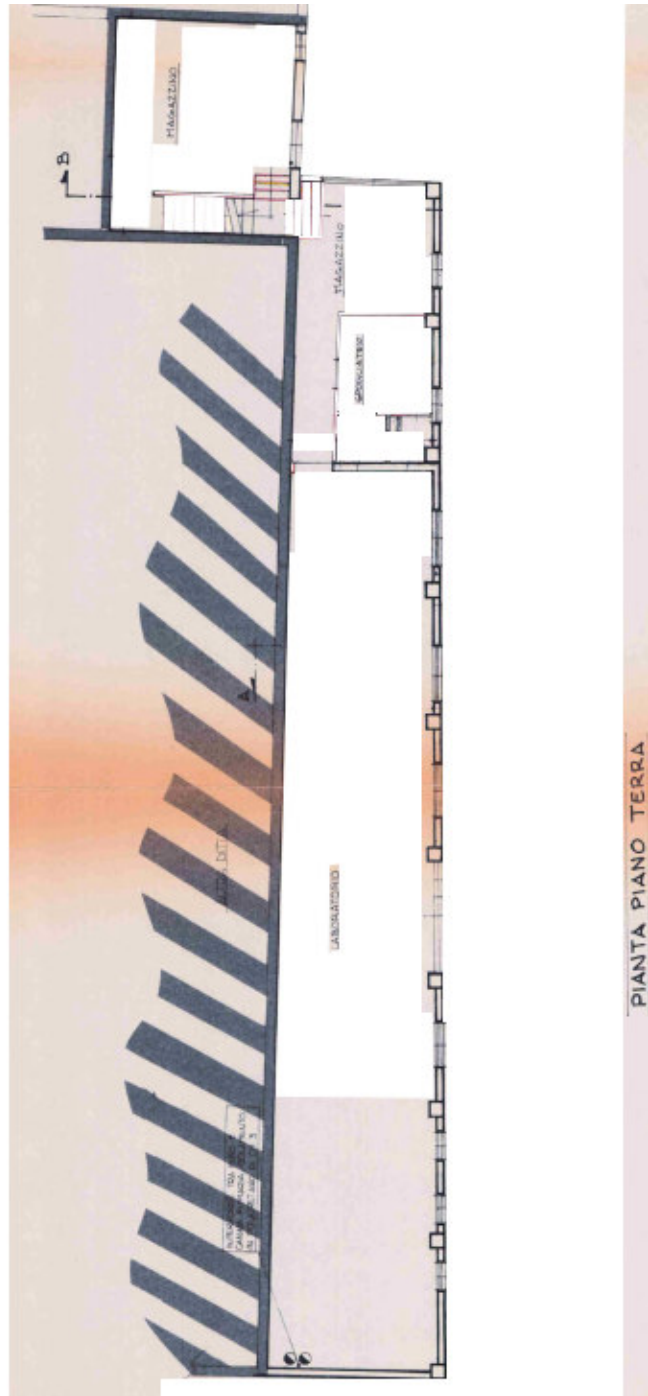
**IMG 5.**

STRALCIO GRAFICO [PIANTE INTERRATO]  
Stato dei luoghi – NEGOZI: mn. 34/1-1157/4-35/5-37-5





## SCHEMI GRAFICI

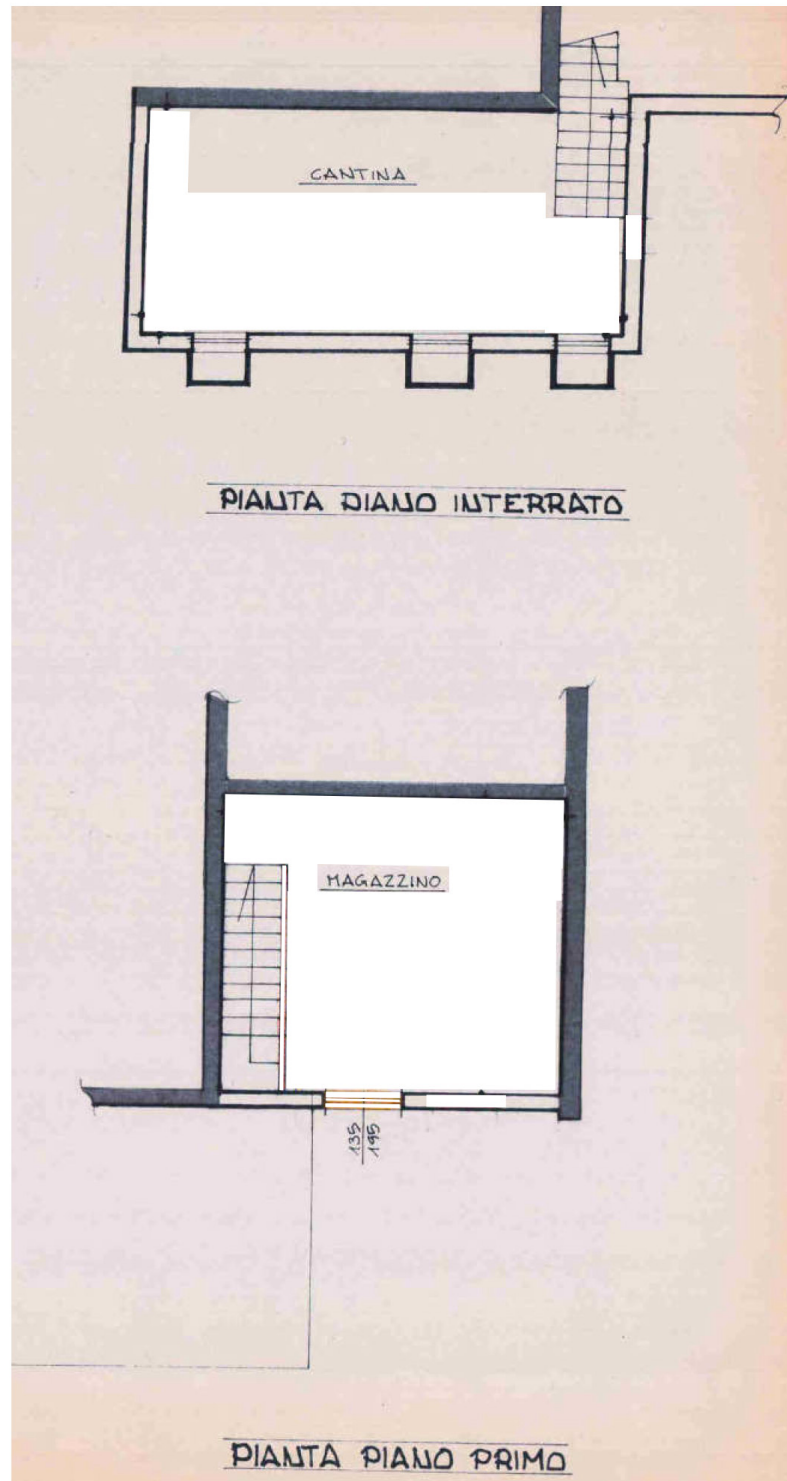


**IMG 6.**

STRALCIO GRAFICO [PIANTE P. TERRA]  
Stato dei luoghi – LABORATORIO: mn. 32/4



## SCHEMI GRAFICI



**IMG 7.**

STRALCIO GRAFICO [PIANTE P. PRIMO e INTERRATO]  
Stato dei luoghi – LABORATORIO: mn. 32/4



## SOVRAPPOSIZIONI

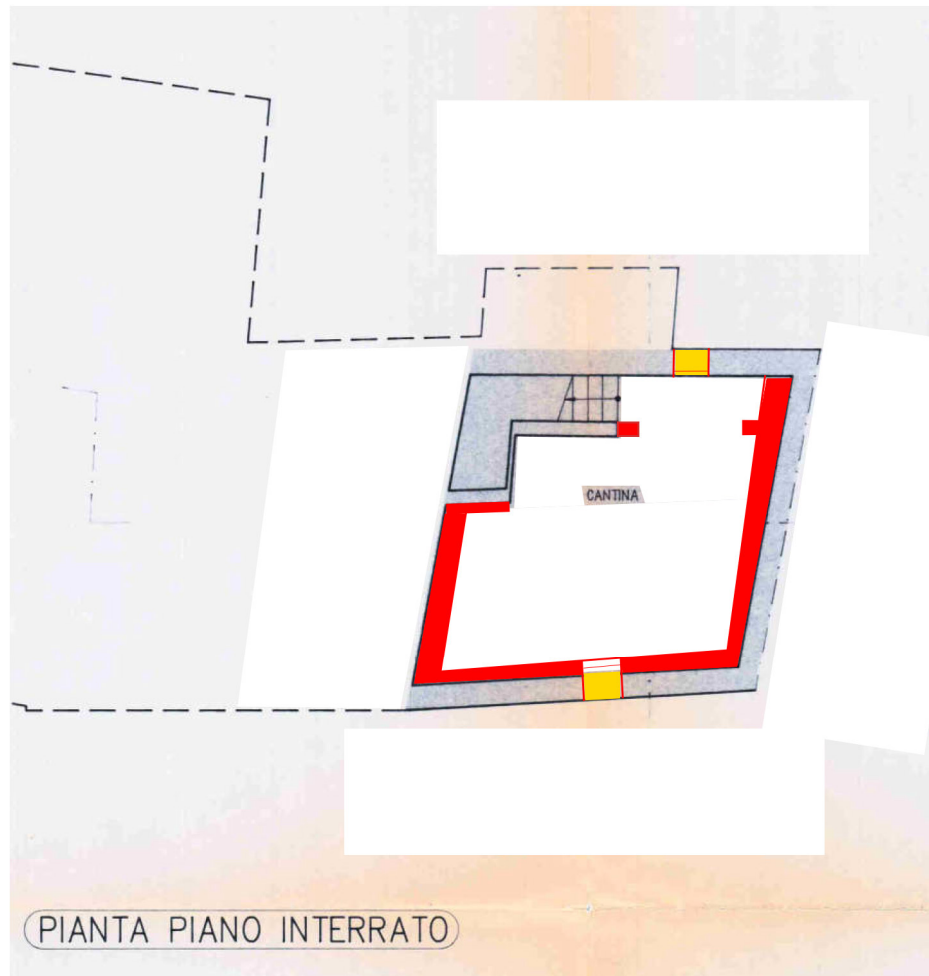


**IMG 8.**

STRALCIO GRAFICO [PIANTE P. TERRA]  
Stato dei luoghi – NEGOZI: mn. 34/1-1157/4-35/5-37-5



## SOVRAPPOSIZIONI

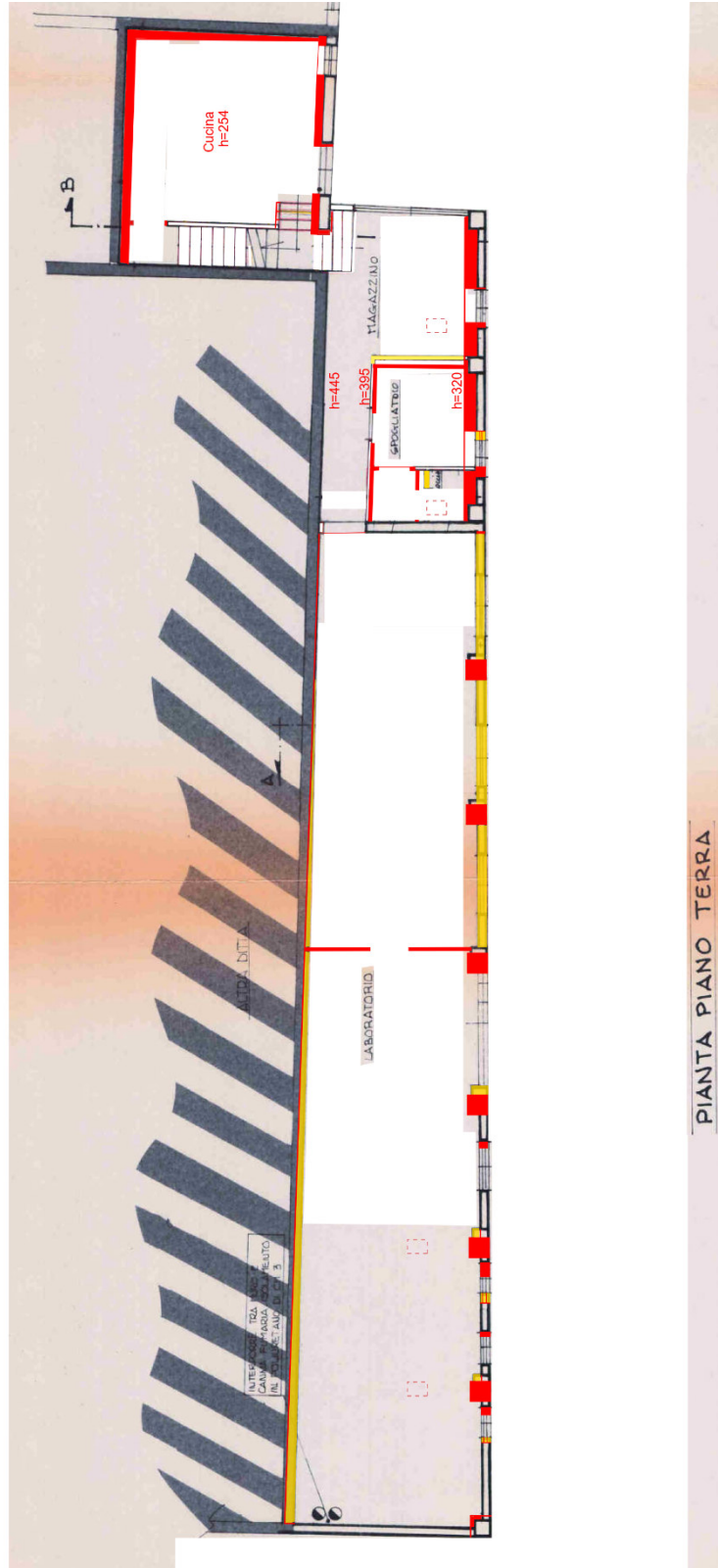


**IMG 9.** STRALCIO GRAFICO [PIANTE INTERRATO]  
Stato dei luoghi – NEGOZI: mn. 34/1-1157/4-35/5-37-5





## SOVRAPPOSIZIONI

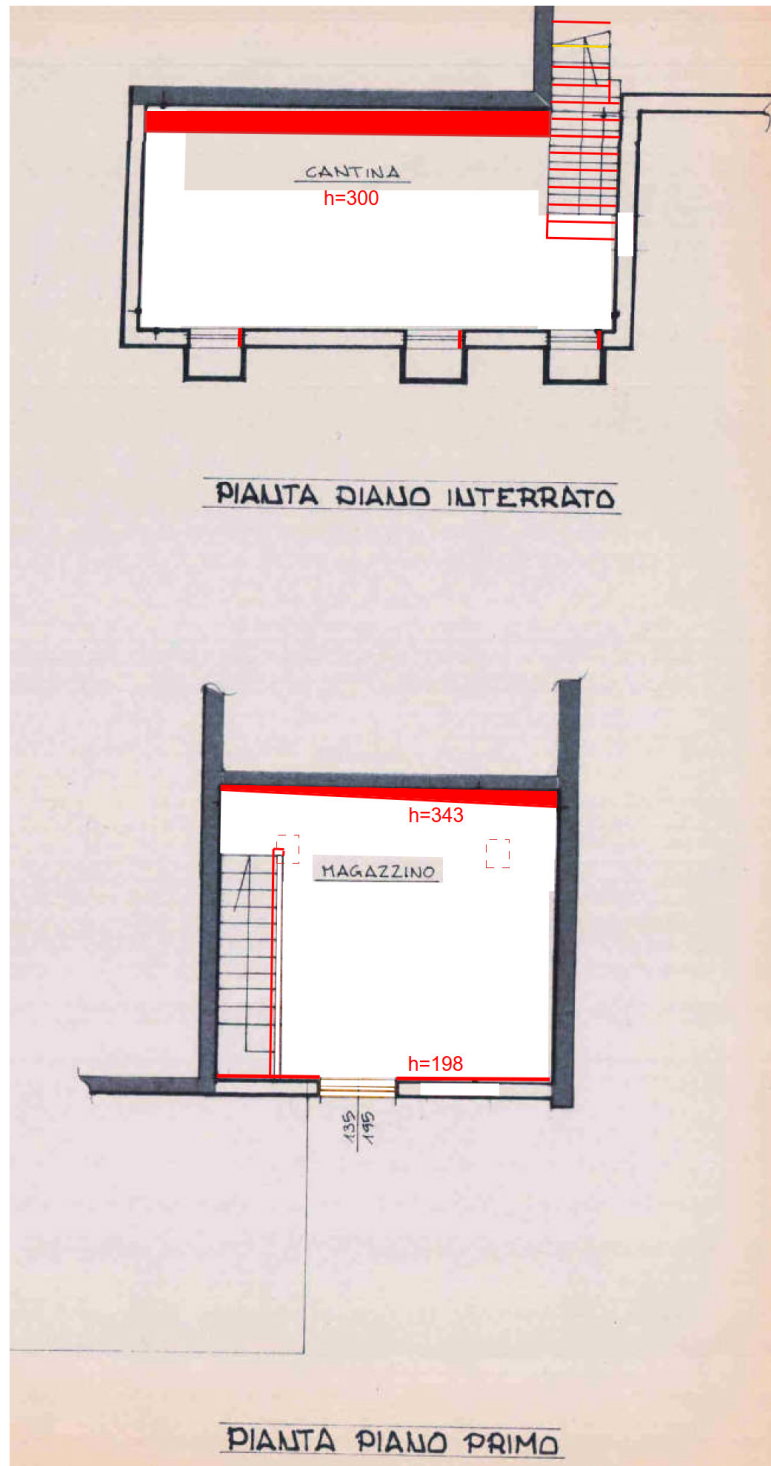


IMG 10.

STRALCIO GRAFICO [PIANTE P. TERRA]  
Stato dei luoghi – LABORATORIO: mn. 32/4

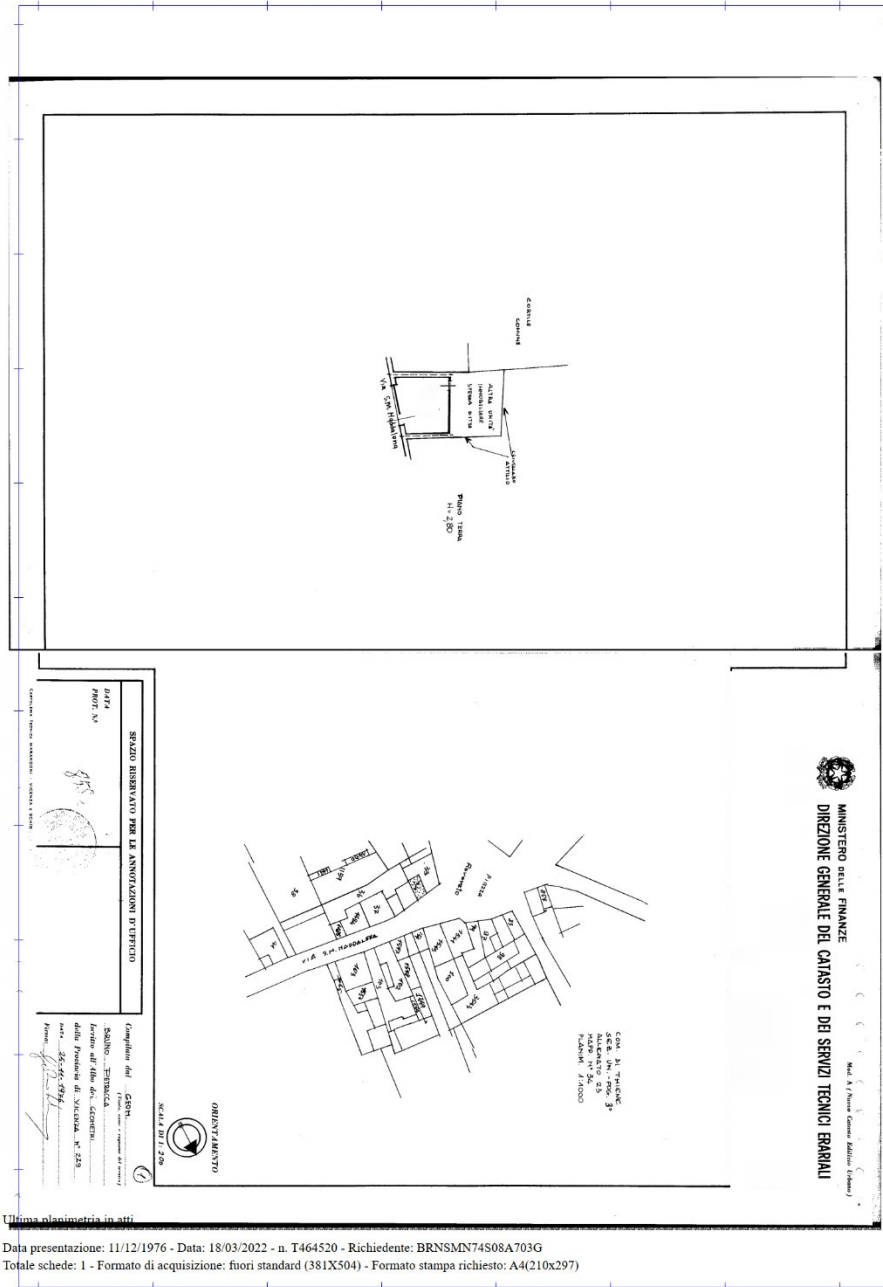


## SOVRAPPOSIZIONI



# PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 11/12/1976 - Data: 18/03/2022 - n. T464520 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/12/1976 - Data: 18/03/2022 - n. T464520 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (381X504) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


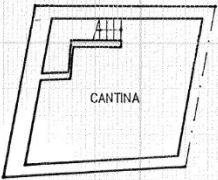
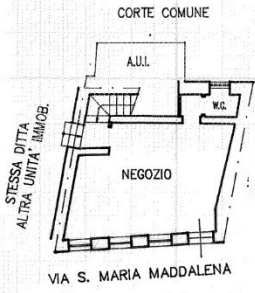


IMG 12.

PLANIMETRIA CATASTALE  
NEGOZIO: mn. 34/1



# PLANIMETRIA CATASTALE

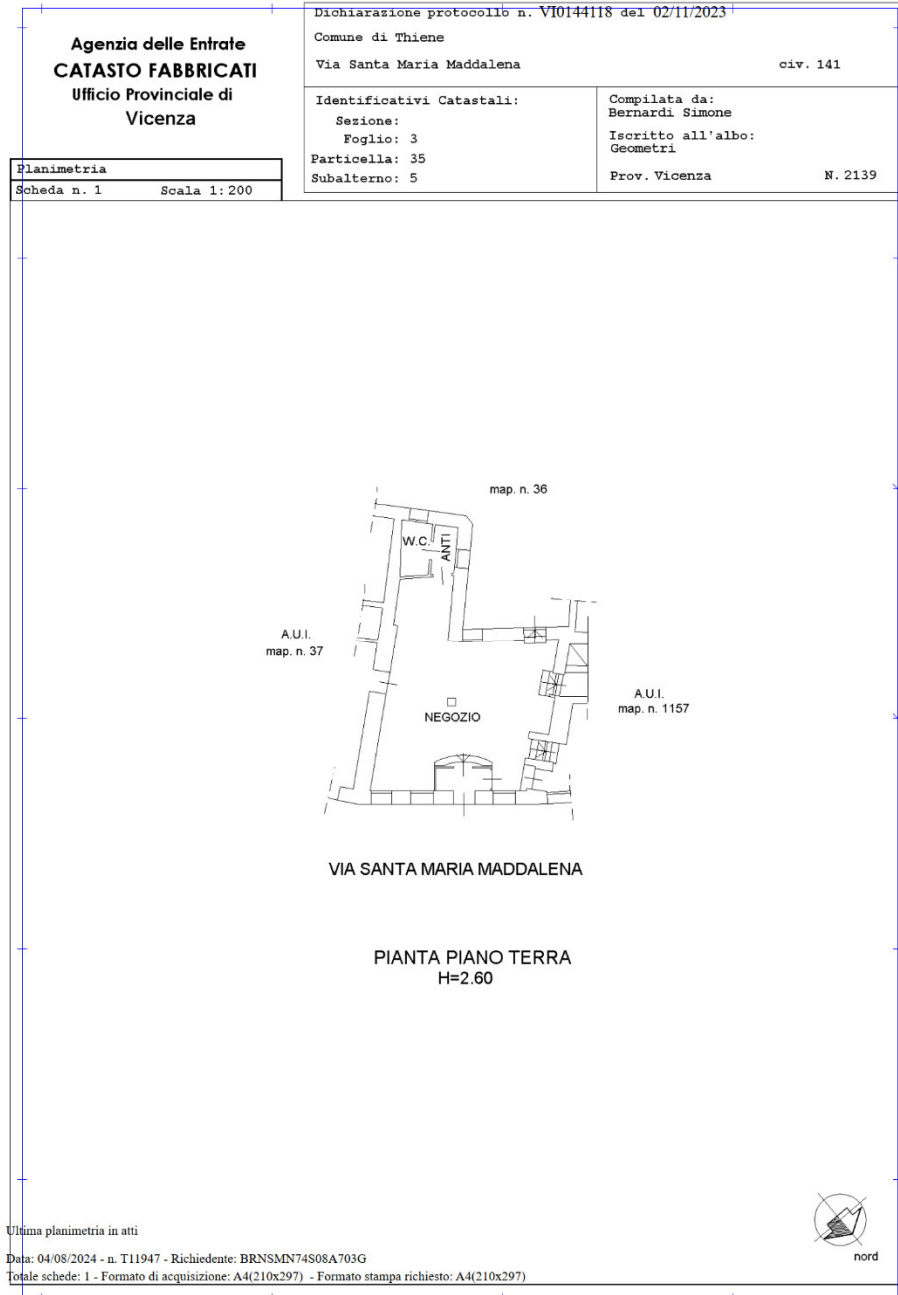
Data presentazione: 14/01/1994 - Data: 04/08/2024 - n. T11948 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

MODULARIO F. rig. tend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU) LIRE <b>385</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>THIENE</b> via <b>S. MARIA MADDALENA</b> civ. <b>145</b>		
DITTA:		SCHEDA N° 1
 <p><b>PIANO SOTTOSTRADA H.200</b></p>		
 <p><b>PIANO TERRA H.300</b></p>		
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:20
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal <b>GEOMETRA</b> (Titolo, cognome e nome) <b>LIEVORE GIORGIO</b>	RISERVATO ALL'UFFICIO 
Identificativi catastali Data presentazione: 14/01/1994 - Data: 04/08/2024 - n. T11948 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: <b>A4(210x297)</b> n. <b>1157</b> sub.	Iscritto all'albo dei <b>GEOMETRI</b> data <b>22-11-93</b> Firma	

**IMG 13.** PLANIMETRIA CATASTALE  
**NEGOZIO: mn. 1157/4**

# PLANIMETRIA CATASTALE

Data: 04/08/2024 - n. T11947 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G



Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2024 - n. T11947 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**IMG 14.**

**PLANIMETRIA CATASTALE  
NEGOZIO: mn. 35/5 graff. 37/5**







**RILIEVO FOTOGRAFICO (alla data di sopralluogo)**



Foto 1: **VISTA ESTERNA**



Foto 2: **VISTA ESTERNA**



Foto 3: **VISTA ESTERNA**



Foto 4: **VISTA ESTERNA**



Foto 5: **VISTA ESTERNA**



Foto 6: **VISTA ESTERNA**



Foto 7: **VISTA INTERNA**



Foto 8: **VISTA INTERNA**





Foto 9: **VISTA INTERNA**

Foto 10: **VISTA INTERNA**

Foto 9: **VISTA INTERNA**

Foto 10: **VISTA INTERNA**

Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

## NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio originario risale presumibilmente a epoca immemorabile e oggetto di interventi di manutenzione e/o ristrutturazione, il tutto, comunque, in generale stato manutentivo normale (negozi) e/o scarso/appena sufficiente per le restanti parti, ad eccezione della presenza di alcuni aloni di muffe/infiltrazioni a parete e/o soffitto.

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

## ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Corpo/Lotto **1** - mn. **34** sub **1**: l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (344,77 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 18518/2023 VALIDO FINO AL: 21/02/2033 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#))

Corpo/Lotto **2** - mn. **1157** sub **4**: l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (257,57 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 18520/2023 VALIDO FINO AL: 21/02/2033 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#))

Corpo/Lotto **3** - mn. **37** sub **5** graff. mn. **35** sub **5**: l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (227,28 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 19170/2023 VALIDO FINO AL: 22/02/2033 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#))

Corpo/Lotto **4** - mn. **32** sub **4**: l'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (274,13 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 19874/2023 VALIDO FINO AL: 24/02/2033 presso il portale della Regione Veneto (cfr. [Allegato 14](#)).





## 2 QUESITO 2: STORIA CATASTALE

### DATI CATASTALI ATTUALI

---

Cfr. recedente punto 1.2.

### VARIAZIONI STORICHE

---

Si rimanda ai rispetti allegati (cfr. [Allegato 6 e segg.](#)).

### 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.

### GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

---

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente viste alcune difformità/incongruenze (interne e/o prospettiche, oltre alle modifiche sulla u.i. di cui al mn. 34/2 che interessa anche terzi) tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede del sopralluogo, fermo restando anche la legittimazione dell'aggiornamento edilizio-urbanistico (fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica) di cui al successivo punto 3 (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria).

**2.4** Costi regolarizzazione catastale = € **5.000,00**

### CONFINI

---

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

Comune di **Thiene (VI)** (cod. cat. L157) – **foglio 3° – C.F./C.T. – m.n. 1157/4 – 35/5 graffato al 37/5 – 34/1 – 32/4 – 1159/3 – 2886 – 2842 – 2843 – 36 – 2847**

*a nord:* mn. 31-2841-1156-33 (strada pubblica Via Santa Maria Maddalena);

*ad est:* mn. 3539 (strada pubblica Via Santa Maria Maddalena);

*a sud:* mn. 3539-783

*a ovest:* mn. 783-30.



TITOLI URBANISTICI <sup>2</sup>

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, in data 16.04.2022 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente evasa con mail del 28.09.2022, oltre a richiesta CDU inoltrata in data 16.04.2022 ed evasa con pec del 03.05.2022 (cfr. [Allegato 8](#)), è stata inoltrata (come sopra) la documentazione relativa alle seguenti pratiche

- pratiche nn. 75/76 - 20/87/C - 125/87/2 - 114/93/3 - 137/91/1 - 363/98/5 - 56/80 - 1/90/1 - 223/88/1 - 2002/1924

relative ai seguenti atti amministrativi <sup>3</sup> in ordine cronologico (documentazione messa a disposizione dal competente ufficio):

- Licenza Edilizia n. 16/76 del 02.03.1976 per "cambio di destinazione d'uso, da locale d'abitazione a locale ad uso esercizio pubblico, del fabbricato sito in Piazza C. Battisti";
- Licenza Edilizia n. 75/76 del 22.06.1976 per "restaurare il fabbricato sito in Via S.M. Maddalena";
- Licenza Edilizia n. 16/76/V del 02.08.1976 per "eseguire la sistemazione interna, con ricavo di un locale ad uso pizzeria, e la costruzione di una canna fumaria nel fabbricato esistente sito in P.za C. Battisti";
- Certificato di Agibilità n. 16/76 del 18.02.1977;
- Concessione Edilizia n. 56/80 del 24.03.1980 per "eseguire la ristrutturazione del fabbricato, relativo al piano terra, adibito a negozio con modifica dei fori della facciata, sito in Via S.M. Maddalena";
- Concessione Edilizia n. 56/80/v del 09.04.1981 (variante (diversa sistemazione del prospetto));
- Certificato di Agibilità n. 56/80 del 08.06.1981;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20/87/C per "Cambio di destinazione d'uso da attività direzionale (Uffici Guardia di Finanza) ad attività commerciale (laboratorio di panificazione)";
- Certificato di Agibilità Prot. Gen. n. 7137 del 14.05.1987 (rif. C.E. n. 20/87/C);
- Autorizzazione Edilizia n. 125/87/2 del 18.06.1987 per "Ripristino di un passo pedonale su una recinzione esistente";
- Concessione Edilizia n. 223/88/1 del 28.10.1988 per "Manutenzione ordinaria e miglioramento igienico di un fabbricato artigianale";
- Concessione Edilizia n. 1-90-1 del 15.01.1990 per "ristrutturazione e manutenzione di un fabbricato artigianale";
- Concessione Edilizia n. 1-90-1 V1 (variante);
- Concessione Edilizia n. 223-88-1 V1 del 27.07.1990 (variante);
- Certificato di Agibilità Prot. Part. n. 560/90 del 01.08.1990 (rif. C.E. n. 223/88/1);
- Certificato di Agibilità Prot. Part. n. 475/90 del 01.08.1990 (rif. C.E. n. 1/90/1);
- Concessione Edilizia n. 137-91-1 del 02.09.1991 per "ristrutturazione di un fabbricato";

<sup>2</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

<sup>3</sup> Elenco documentazione secondo posta elettronica ordinaria pervenuto il 28/09/2022 (cfr. [Allegato 8](#)):

- 20220922\_081938; AE 125-87-2 e atti afferenti ; Condonò 20-87-C e atti afferenti (1) ; Condonò 20-87-C e atti afferenti (2) ; LE 75-76 e atti afferenti (3) ; LE 75-76 e atti afferenti (1) ; LE 75-76 e atti afferenti (2)
- DIA 363-98-5 e atti afferenti ; CE 137-91-1 e atti afferenti (2) ; CE 137-91-1 e atti afferenti (3) ; CE 137-91-1 e atti afferenti (1) ; CE 137-91-1-istanze abitabilità (2) ; CE 137-91-1-istanze abitabilità (1) ; CE 137-91-1 ; AE 114-93-3 tinteggiatura ; AE 114-93-3
- CE 1-90-1 verifica tracciato ; CE 1-90-1 istanze ; CE 1-90-1 agibilità e atti afferenti ; CE 1-90-1 ; LE 56-80 agibilità e atti afferenti ; LE 56-80 istanza e atti afferenti ; LE 56-80 e atti afferenti
- CE 223-88-1 atti afferenti (3) ; CE 223-88-1 atti afferenti (1) ; CE 223-88-1 atti afferenti (2) ; CE 223-88-1 e atti afferenti e agibilità ; CE 223-88-1 ; CE 223-88-1 istanza e afferenti ; CE 223-88-1 istanza di agibilità ; DIA 26-96-5 e tavola afferente
- CE 1-90-1 tavola ; LE 56-80 tavola ; DIA 363-96-5 tavola ; CE 137-91-1 tavola (3) ; CE 137-91-1 tavola (4) ; CE 137-91-1 tavola (1) ; CE 137-91-1 tavola (2) ; AE 125-87-2 tavola ; AU 2002-1924 avvio decadenza
- LE 16-76 e atti afferenti più abitabilità ; Atto Unico 2002-1924 e atti afferenti ; A.U. 2002-1924 tavola (1) ; A.U. 2002-1924 tavola (2) ; CE 0223-88-1 tavola
- CE 73-92-1 tavola ; CE 73-92-1 e atti afferenti ; DIA 215-01-5 completa ; LE 16-76 tavola (1) ; LE 16-76 tavola (2)



- Concessione Edilizia n. 73-92-1 del 21.05.1992 per “*Modifiche interne e prospettiche di un edificio commerciale*”;
- Autorizzazione Edilizia n. 114-93-3 del 26.07.1993 per “*Tinteggiatura esterna di un fabbricato*”;
- Concessione Edilizia n. 137-91-1 V1 del 13.09.1993 (variante);
- Certificato di Abitabilità – Agibilità parziale Prot. Part. n. 8/94 del 15.03.1994 (rif. C.E. n. 137/91/1);
- Certificato di Abitabilità Prot. Part. n. 647/94 del 12.10.1994 (rif. C.E. n. 137/91/1);
- D.I.A. n. 26/96/5 presentata in data 14.02.1996 per “*esecuzione opere interne*”;
- D.I.A. n. 363/98/5 presentata in data 11.11.1998 per “*Lavori di costruzione di una recinzione con relativo cancello carrabile*”;
- D.I.A. n. 215/01/5 presentata in data 08.06.2001 per la realizzazione “*di una nicchia su parete esterna*”;
- Atto Unico n. 2002/1924 del 02.01.2003 per “*Ristrutturazione fabbricato commerciale residenziale*”; Invito Completamento Pratica Prot. Gen. n. 28151 del 24.09.2007.

\*\*\*

Si segnala, inoltre, che non è stato possibile visionare ed estrarre copia della documentazione relativa all'intervento interessante – fra le altre – l'area cortilizia (mm.nn. 1159-2842-2843-2847-2886, ...) in quanto la pratica edilizia è intestata a terzi. Allo stato (data di sopralluogo) l'intervento si trovava ancora al grezzo (l'area esterna si presentava ancora con il getto del sottofondo grezzo in calcestruzzo, non è dato a sapersi previsione di altre opere e/o completamento e/o convenzionamento).

Si richiamano, altresì, le provenienze.

<|>

Il tutto oltre a CDU “Istanza di rilascio prot. gen.n. 15092 del 19/04/22 - prot. part. CDU n. 42\_2022” e qui non ripetuto. (cfr. [Allegato 8](#)).

## ABITABILITA' E AGIBILITA'

Si richiama il precedente punto 3.1 e i relativi allegati (cfr. [Allegato 8](#)).

## ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità (interne e/o prospettiche, ristrutturazione anche per fusione di u.i. – cfr. mn. 34 sub 1 e 2 con intestatari peraltro differenti, ...), completamento della pratica su “Invito Completamento Pratica Prot. Gen. n. 28151 del 24.09.2007” (rif. Atto Unico n. 2002/1924 del 02.01.2003), completamento delle opere interessanti le aree cortilizie (con pratica presumibilmente intestata a terzi) rispetto alla documentazione amministrativa in atti, ovvero che rendano necessaria sanabilità ai sensi DPR 380/01; il tutto come già indicato al precedente punto 2.4. e salvo quanto eventualmente connesso con l'aspetto condominiale (di cui alle premesse) e/o interessante i diritti di terzi (dovendo, pertanto, anche aggiornare l'assetto delle proprietà).

## SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, che allo stato risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo, oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria.

**3.4** Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = **10.000,00**



## METODO DI VALUTAZIONE

### Utilizzo della valutazione

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

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

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

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

\*\*\*

### Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (market comparison approach), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).



Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<>

Sono state, altresì, consultate altre fonti di informazione: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, acquisizione comparabili, ....

## CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo "Market Comparison Approach" sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con i relativi atti di provenienza:

- Comparabile A. Atto di compravendita del 04.04.2022 rep. n. 27.186 – Notaio Facchin – immobili in Thiene – fg. 3
- Comparabile B. Atto di compravendita del 09.05.2022 rep. n. 16.447 – Notaio Lorettu – immobili in Thiene – fg. 3
- Comparabile C. Atto di compravendita del 10.01.2023 rep. n. 49.450 – Notaio Curreri – immobili in Thiene – fg. 3

## VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO<sup>4</sup>

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

<b>Corpo/Lotto 1</b>	negozio	=	€	<b>33.000,00</b>
<b>Corpo/Lotto 2</b>	negozio	=	€	<b>88.000,00</b>
<b>Corpo/Lotto 3</b>	negozio	=	€	<b>97.000,00</b>
<b>Corpo/Lotto 4</b>	laboratorio	=	€	<b>111.000,00</b>
<b>Corpo/Lotto 5</b>	aree urbane	=	€	<b>53.000,00</b>
<b>Corpo/Lotto 6</b>	area urbana comune	=	€	<b>2.000,00</b>
Così per un totale di				
<b>Lotto da 1 a 6</b>		=	€	<b>384.000,00</b>

(trecento ottanta quattro mila/00).

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

<sup>4</sup> Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.



## 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 epidemica<sup>5</sup>.

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

## 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, ...

## FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici<sup>6</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>5</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>6</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)



**DEBITORE**

---

Cfr. punto 1.1

**LOCAZIONE**

---

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: occupato dal debitore.

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 16.04.2022) ha prodotto i seguenti riscontri (cfr. [Allegato 15](#)) e relativi allegati:

- [ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|79790|19-04-2022][214464093|207455271]:

*"[...] Buongiorno, a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati dei soggetti in oggetto. Distinti saluti. [...]"*

- [ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|80767|20-04-2022][214549731|207535441]:

*"[...] Buongiorno, in riferimento Vs. istanza presentata a mezzo PEC del 19/04/2022 si comunica che da interrogazione della 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: omissis. Distinti saluti. [...]"*

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

**COMODATO**

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

**ASSEGNAZIONE AL CONIUGE**

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

**AFFITTO AZIENDA**

---

Nulla da osservare.

**ALTRO**

---

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

**SINE TITULO**

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

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

---

Nulla da osservare.





### PERTINENZE

---

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

### USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

---

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

### SERVITU'

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1, oltre alle precedenti provenienze (vd. anche allegati) con relativi richiami, il tutto oltre a:

- Costituzione diritti reali (diritto di superficie) in data 29/10/2010 rep. 63951 in notar A.M. Fiengo come da specifiche di cui all'allegato (cfr. [Allegato 2](#))
- Costituzione diritti reali in date 07-09/01/2019 rep. 9.139/9.152/9.154 in notar S. Loretto.

### CONVENZIONI EDILIZIE

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

### VINCOLI STORICO-ARTISTICI

---

Si richiama il CDU "Istanza di rilascio prot. gen.n. 15092 del 19/04/22 - prot. part. CDU n. 42\_2022" (cfr. [Allegato 8](#)):

“*nel Piano degli Interventi (PI) vigente:*

- *in zona A centro storico ed in particolare:*
- *i mappali nn. 36 – 2886 – 1159 – 2843 – 2842 – 2847 ricadono in aree scoperte: corti e cortili;*
- *i mappali nn. 34 e 31 porzione, ricadono sul sedime di edificio con grado di protezione per il quale il P.I. prevede il grado 4: ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2; la restante porzione del mappale n. 31 ricade sul sedime di edificio con grado di protezione per il quale il P.I. prevede il grado 3: ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2.*
- *i mappali nn. 1157- 35 – 37 - ricadono sul sedime di edificio con grado di protezione per il quale il P.I. prevede il grado 3: ristrutturazione edilizia parziale di tipo 2.*

\*\*\*

*Ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, disciplinato dall'art. 64 bis delle Norme Tecniche Operative del P.I. e dalla Tavola C01, si precisa che le aree in argomento ricadono all'interno del centro urbano individuato ai sensi della L.R. 50/2012.”*

### CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

---

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

### PRELAZIONE AGRARIA

---

Nulla da osservare.

### ALTRI VINCOLI O ONERI

---

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti, oltre a eventuali vincoli previsti dallo strumento urbanistico.

Si segnala, altresì, quanto segue:

- l'u.i. mn. 34 sub 1 è collegata (foro porta) con altra u.i. intestata a terzi (mn. 34 sub 2)
- l'u.i. mn. 35 sub 5 graffata al mn. 37 sub 5 è collegata (foro porta) con altra u.i. intestata a terzi





(mn. 35/1 graff. 37/1 e segg.)

- diritto solo di proprietà dell'area (proprietà superficaria intestata a terzi) sulle aree urbane mn. 1159/3-2842-2843-2847-2886; oltre che 36 in comproprietà (quota 4/24, ovvero 1/6), il tutto anche connesso con le corrispondenti opere edilizie al piano interrato (in capo a terzi).

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

---

Non risultano oneri da segnalare in quanto non trattasi di contesto condominiale (non risulta costituito condominio) con relativo regolamento, tabelle millesimali, amministratore di condominio. Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

### **RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)**

---

Nulla da osservare.



## QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

### TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

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

- **Atto** in data 04/06/1985 rep. 66012 in notar U. Ferrigato, trascritto a Vicenza – sez. dist. Schio il 04.07.1985 ai nn. 3411/2721
- **Atto di compravendita** in data 06/12/1989 rep. 20563 in notar AM Fiengo, trascritto a Vicenza – sez. dist. Schio il 02.01.1990 ai nn. 10/8
- **Conferimento in società** in data 06/12/1989 rep. 20566 in notar AM Fiengo, trascritto a Vicenza – sez. dist. Schio il 02.01.1990 ai nn. 11/9
- **Atto di compravendita** in data 26/07/2000 rep. 46772 in notar AM Fiengo, trascritto a Vicenza – sez. dist. Schio il 08.08.2000 ai nn. 7559/5404
- **Atto di servitù/cessioni di quote** in date 07.01-09.01.2019 ai n.ri 9.139/9.152/9.154 di Rep. in notar S Lorettu di Thiene (VI) e trascritto il 01.02.2019 ai n.ri 1140 (e dal 1141 al 1151) R.G. e 822 R.P. (e dal 823 al 833)

### REGIME PATRIMONIALE

Non trattato in quanto trattasi di società (cfr. [Allegato \\*\\*](#)).

### ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- Provenienza ultra-ventennale

### ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza – serv. P.I. Schio risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione del 26.01.2023 aggiornata il 05.08.2024):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data **22/04/2008** rep. **62222/12855** in Notar FIENGO ANNA MARIA iscritta a Vicenza – serv. P.I. Schio il **23/04/2008** ai nn. **4381/811** a favore  
 Immobili colpiti: Thiene – C.F. fg. 3 mn. 2842-2843-2846-1159-2886-34/1-35/5 graff. 37/5-1157/4-32/4 (per la quota 1/1 di proprietà)  
 Durata del mutuo: 20 anni  
 Importo capitale: € 500.000.000  
 Importo ipoteca: € 1.000.000.000  
 Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 20/06/2011 Servizio di P.I. di SCHIO Registro particolare n. 701 Registro generale n. 6063 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo** in data **05/06/2019** rep. **2722/12419 pubbl. uff.**  
 – serv. P.I. Schio il **06/06/2019** ai nn. **6128/812** a favore di “  
 e contro l’odierna debitrice  
 Immobili colpiti: Thiene – C.F. fg. 3 mn. 1159/3-2842-2843-2886-2847-35/3 graff. 37/5-32/4-34/1-1157/4 (per la quota 1/1 o 1000/1000 di proprietà)  
 Durata del mutuo: 20 anni  
 Importo capitale: € 140.721,05  
 Importo ipoteca: € 281.442,10
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo** in data **10/11/2023** rep. **4240/12423 pubbl. uff.** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE iscritta



a Vicenza – serv. P.I. Schio il **13/11/2023** ai nn. **11439/1260** a favore di  
e contro l'odierna debitrice

Immobili colpiti: Thiene – C.F. fg. 3 mn. 2847-32/4-34/1-35/3 graff. 37/5-1157/4-1159/3-2842-2843-2886 (per la quota 1/1 o 1000/1000 di proprietà)

Durata del mutuo: 20 anni  
Importo capitale: € 159.103,28  
Importo ipoteca: € 318.206,56

<>

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza – serv. P.I. Schio risultano **TRASCRITE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione del 26.01.2023 aggiornata il 05.08.2024), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- **Atto esecutivo e cautelare – Verbale di pignoramento immobili** in data 01/12/2021 a firma degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Vicenza al n. 5218 di repertorio, trascritto a Vicenza – serv. P.I. Schio il **16/12/2021** ai nn. **14303/10687** a favore di  
e contro l'odierna debitrice  
Immobili colpiti: Thiene – C.F. fg. 3 mn. 2847-1157/4-35/5 graff. 37/5-34/1-32/4-1159/3-2886-2842-2843 (per la quota 1/1 di proprietà) e mn. 36 (per la quota 1/8 e 5/120 di proprietà)

## ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Non vi sono formalità cancellate.

## 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 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: assetto/articolazione delle proprietà e/o delle relative pertinenze, costi di trasformazione, ....

## COMPOSIZIONE E VALORE

**(1) Unità negoziale 1** – Diritto: proprietà x 1/1 (1000/1000)

Comune di **Thiene (VI)** (cod. cat. L157) – **foglio 3°** – **C.F.**

Corpo/Lotto **1**

- mn. **34** sub **1** – categoria C/1, classe 4, consistenza 20 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 25 m<sup>2</sup>, rendita euro 473,07 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 147 Piano ST-T

Corpo/Lotto **2**

- mn. **1157** sub **4** – categoria C/1, classe 5, consistenza 46 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 77 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.266,25 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 145 Piano ST-T

Corpo/Lotto **3**

- mn. **37** sub **5** graff. mn. **35** sub **5** – categoria C/1, classe 5, consistenza 55 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 72 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.513,99 – VIA SANTA MARIA MADDALENA n. 145 Piano T

Corpo/Lotto **4**

- mn. **32** sub **4** – categoria C/3, classe 3, consistenza 239 m<sup>2</sup>, Sup. Cat. Tot. 277 m<sup>2</sup>, rendita euro 1.061,53 – VIA CASTELLETTO n. 1 Piano INT - T – 1

**(2) Unità negoziale 2** - Diritto: proprietà x l'area 1000/1000

Corpo/Lotto **5**

- mn. **2886**: categoria F/1 – area urbana di 172 m<sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC



Piano ST-T

- mn. **1159** sub **3** – categoria F/1 – area urbana di 34 m<sup>2</sup> – VIA CASTELLETTO n. SNC Piano T
- mn. **2842**: categoria F/1 – area urbana di 84 m<sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC Piano T

- mn. **2843** – categoria F/1 – area urbana di 313 m<sup>2</sup> – VIA CASTELLETTO n. SNC Piano T

Comune di **Thiene (VI)** (cod. cat. L157) – **foglio 3° – C.T.**

- mn. **2847** – qualità: SEMIN ARBOR – classe 4 – superficie: 230 m<sup>2</sup> – R.D. € 2,02 e R.A. € 1,19

**(3) Unità negoziale 3** – Diritto: proprietà x 1/6 (4/24)

Comune di **Thiene (VI)** (cod. cat. L157) – **foglio 3° – C.F.**

Corpo/Lotto **6**

- mn. **36** – categoria F/1 – area urbana di 169 m<sup>2</sup> – VIA SANTA MARIA MADDALENA SNC Piano T



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

Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori						
Esecuzione Immobiliare n. 603/2021 RGE						
ubicato nel Comune di		<b>THIENE</b>	in	Via	Santa Maria Maddalena	
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 <b>THIENE</b> - fg. 3 Catasto Fabbricati (C.F.)						
Negozio	mn. 34 sub 1		Laboratorio	mn. 32 sub 4		
Negozio	mn. 1157 sub 4		Aree urbane	mn. 1159/3-2842-2843-2847-2886		
Negozio	mn. 35 sub 5 graff. mn. 37 sub 5		Aree urbane	mn. 36		
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 stato/manutenzione	superficie convenzionale m <sup>2</sup>	
lotto 1 (34/1)	commerciale (proprietà x 1/1)	25,65	1,00	1,00	25,65	
lotto 2 (1157/4)	commerciale (proprietà x 1/1)	68,52	1,00	1,00	68,52	
lotto 3 (35/5-37-5)	commerciale (proprietà x 1/1)	75,63	1,00	1,00	75,63	
lotto 4 (32/4)	artigianale (proprietà x 1/1)	247,86	0,50	0,70	86,75	
lotto 5 (2886-1159/3-2842-2843-2847)	aree urbane (proprietà dell'area x 1/1)	833,00	0,05	1,00	41,65	
lotto 6 (36)	area urbana comune (quota proprietà x 1/6)	169,00	0,05	1,00	8,45	
Totale superficie lorda m <sup>2</sup> =		1.420	Totale superficie convenzionale m <sup>2</sup> =		306,65	
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili						
lotto 1 (34/1)	commerciale (proprietà x 1/1)	1	valore dei comparabili	€	33.000,00	
lotto 2 (1157/4)	commerciale (proprietà x 1/1)	2	valore dei comparabili	€	88.000,00	
lotto 3 (35/5-37-5)	commerciale (proprietà x 1/1)	3	valore dei comparabili	€	97.000,00	
lotto 4 (32/4)	artigianale (proprietà x 1/1)	4	valore dei comparabili	€	111.000,00	
lotto 5 (2886-1159/3-2842-2843-2847)	aree urbane (proprietà dell'area x 1/1)	5	valore dei comparabili	€	53.000,00	
lotto 6 (36)	area urbana comune (quota proprietà x 1/6)	6	valore dei comparabili	€	2.000,00	
valore di mercato complessivo allo stato dei luoghi		1-6		€	384.000,00	
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				-€	15.000,00	
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione		1-6		€	369.000,00	
valore totale				€	369.000,00	
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I. e rispettivi diritti e/o quote			369.000,00	€	369.000,00	
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria				15%	-€	55.350,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA				€	313.650,00	
TOTALE (arrotondato)				€	310.000,00	



**GIUDIZIO**

Divisibile ma non opportuno in termini di convenienza e/o opportunità (visto anche l'assetto/articolazione delle proprietà e/o delle relative pertinenze).

**SEPARAZIONE QUOTA**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

**DIVISIONE TOTALE**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

**VALORE QUOTA**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

<b>Corpo/Lotto 1.1</b>	Valore quota (1/1) oggetto di pignoramento =	€ 33.000,00
<b>Corpo/Lotto 2.1</b>	Valore quota (1/1) oggetto di pignoramento =	€ 88.000,00
<b>Corpo/Lotto 3.1</b>	Valore quota (1/1) oggetto di pignoramento =	€ 97.000,00
<b>Corpo/Lotto 4.1</b>	Valore quota (1/1) oggetto di pignoramento =	€ 111.000,00
<b>Corpo/Lotto 5.1</b>	Valore quota (area 1/1) oggetto di pign. =	€ 53.000,00
<b>Corpo/Lotto 6.1</b>	Valore quota (1/6) oggetto di pignoramento =	€ 2.000,00

Riepilogo:

**Totale Corpi/Lotti da 1 a 6** Tot. Valore di stima oggetto di pignoramento = € 384.000,00

**Totale Corpi/Lotti da 1 a 6** Tot. Valore di mercato oggetto di pignor. nto = € 369.000,00

(al netto dei costi di regolarizzazione)

**Totale Corpi/Lotti da 1 a 6** Tot. Valore Vendita Giudiziaria del lotto = € 310.000,00

**7 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)



### NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.1 e 1.2 **nota bene sui diritti e beni**, 1.4 sulla **descrizione** e 1.5 sulla **necessità di interventi urgenti**
- Cfr. punto 2.4 (**situazione catastale**) e 3.1-3.3 (**situazione amministrativa, ...**)
- Cfr. punto 6 (**vincoli e oneri**)

### CONCLUSIONI E RIEPILOGO <sup>8 9</sup>

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 39 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>appena sufficiente</b>
⇒ VENDIBILITÀ:	<b>appena sufficiente</b>
⇒ BENE:	<b>unità commerciali e laboratorio con aree urbane</b>
⇒ OCCUPAZIONE:	<b>occupato dalla debitrice</b>
⇒ VALORE DI STIMA:	<b>€ 384.000,00</b>
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	<b>€ 310.000,00</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>8</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 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

#### <sup>9</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. 1,5 (medio) esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 85% 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 **[non presente]**

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

[Allegato 18.](#) Sovrapposizione

