



TRIBUNALE DI VICENZA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL
PATRIMONIO EX L. 3/2012

procedura:

R.G. n. **146/2024** (LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO)

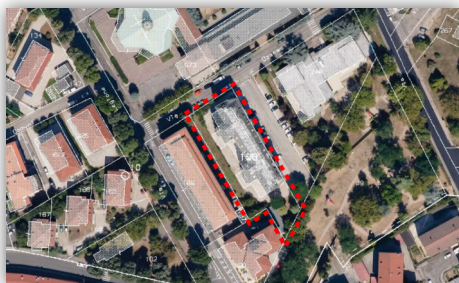
Giudice Delegato: 

Liquidatore: 

1 di 29

RAPPORTO DI STIMA
LOTTO U

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)
del 25/06/2025



INDICE

INDICE	2
0 PREMESSE – INTRODUZIONE	4
QUESITO	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
SCHEMA SINTETICA E INDICE.....	5
1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE	7
1.1 DIRITTO	7
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)	7
1.3 UBICAZIONE	7
1.4 DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE	8
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI.....	14
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	14
2 Quesito 2: STORIA CATASTALE	15
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI.....	15
2.2 VARIAZIONI STORICHE	15
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DELLA TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE	15
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA	15
2.5 CONFINI.....	15
3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA	16
3.1 TITOLI URBANISTICI	16
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'	16
3.3 ABUSI.....	16
3.4 SANABILITA' E COSTI	16
4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'	18
4.1 METODO DI VALUTAZIONE	18
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	19
4.3 VALORE DI MERCATO (STIMA) ATTRIBUITO	21
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO	21
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	22
4.6 FORME DI PUBBLICITA'	22
5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO	23
5.1 DEBITORE	23
5.2 LOCAZIONE.....	23
5.3 COMODATO	23
5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	23

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

0 PREMESSE – INTRODUZIONE

In esecuzione all'incarico di esperto stimatore ricevuto giusta istanza a PCT del 18.02.2025 dal liquidatore [REDACTED] e vistata dal G.D. il 08.03.20235, si risponde al seguente:

QUESITO

Come da nota di cui sopra "... si rende necessaria la nomina di un perito immobiliare al fine di procedere con l'elaborato peritale per poter porre in vendita, mediante procedura competitiva, l'immobile sopracitato ... per la redazione della perizia di stima dell'immobile oggetto di liquidazione".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto [REDACTED] e con studio in [REDACTED] nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'[REDACTED]
- 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:

- sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 23.04.2024 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente (evasa il 50.06.2025 con visione ed estrazione copia della documentazione messa a disposizione);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 24.06.2025 presso gli immobili staggiti così da consentire l'accesso, la visione e il rilievo sommario (oltre a rilievo fotografico) dei luoghi;
- in data 22.06.2025 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

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura	R.G. nr. 146/2024 L.P.	
Giudice Delegato	[REDACTED]	
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi	
Diritto	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag. 7
Tipologia bene	ufficio (negozio)	cfr pag. 8
Ubicazione	I beni di cui trattasi sono siti in Via A.F. Ozanam, alla semi-periferia del Comune di Vicenza (VI), a un paio chilometri dal centro cittadino	cfr pag. 7
Dati Catastali attuali	(1) Unità negoziale 1 Comune di Vicenza (VI) (cod. cat. L840) – foglio 63° – C.F. mn. 188 sub 58 : categoria C/1, classe 8, consistenza 91 m ² , Sup. Cat. Tot. 98 m ² , rendita euro 1.019,85 – ANTONIO FEDERICO OZANAM n. 8 Piano T Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e.	cfr pag. 7
Metri quadri	superficie ragguagliata mq. 95	cfr pag. 8
Stato	sufficiente/discreto	cfr pag. 14
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag. 16
Valore di mercato	€ 71.000,00	cfr pag. 21
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag. 19
Valore di mercato	€ 71.000,00	cfr pag.
Valore di vendita forzata/giudiziaria	€ 60.000,00	26
Vendibilità/appetibilità	sufficiente	cfr pag. 22
Possibili interessati	nuovi acquirenti, confinanti	cfr pag. 22
Iniziative di vendita	siti [REDACTED] [REDACTED] ... ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cfr pag. 22
Occupazione	Non occupato	cfr pag. 23
Titolo di occupazione	nessuno	cfr pag. 23
Problemi particolari	– si richiama quanto indicato nelle Note (9.1):	

informazioni utili – criticità

- Cfr. punto 1.4 sulla descrizione
- Cfr. punto 2.4 sulla necessità di regolarizzazione della situazione catastale
- Cfr. punto 3.1 sulla situazione amministrativa, regolarizzazione dello stato dei luoghi

cfr pag.
28

Allegati

Vedi elenco

cfr pag.
29

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ BENE/ E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiati di cui al presente lotto risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)):

1.1 DIRITTO

a. SOGGETTI A FAVORE

(1) Unità negoziale 1

- proprietà x 1/1

1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

(1) Unità negoziale 1

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) – **foglio 63° – C.F.**

- **mn. 188** sub **58**: categoria C/1, classe 8, consistenza 91 m², Sup. Cat. Tot. 98 m², rendita euro 1.019,85 – ANTONIO FEDERICO OZANAM n. 8 Piano T

DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

PROVENIENZA: Atto del 12/04/2016 Pubblico ufficiale ██████████ Sede V ██████████
Repertorio n. 751 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5032.1/2016 Reparto PI di VICENZA in atti dal 18/04/2016 (cfr. [Allegato 5](#)).

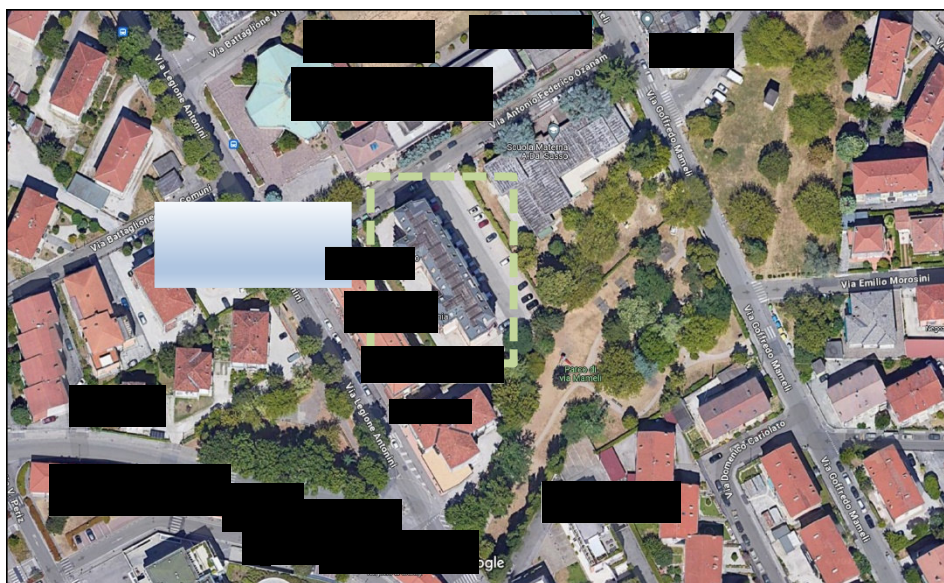
Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto. (cfr. [Allegato 1-2-3](#))

1.3 UBICAZIONE

I beni di cui trattasi sono siti in Via A.F. Ozanam, alla semi-periferia del Comune di Vicenza (VI), a un paio chilometri dal centro cittadino. Si rinvia ai relativi allegati (cfr. [Allegato 1-2-3](#)).



IMG 1. Estratto di Mappa individuazione beni



IMG 2. GOOGLE MAPS
individuazione beni



IMG 3. GOOGLE MAPS - FORMAPS
Foto 1: panoramica (mn. 188)

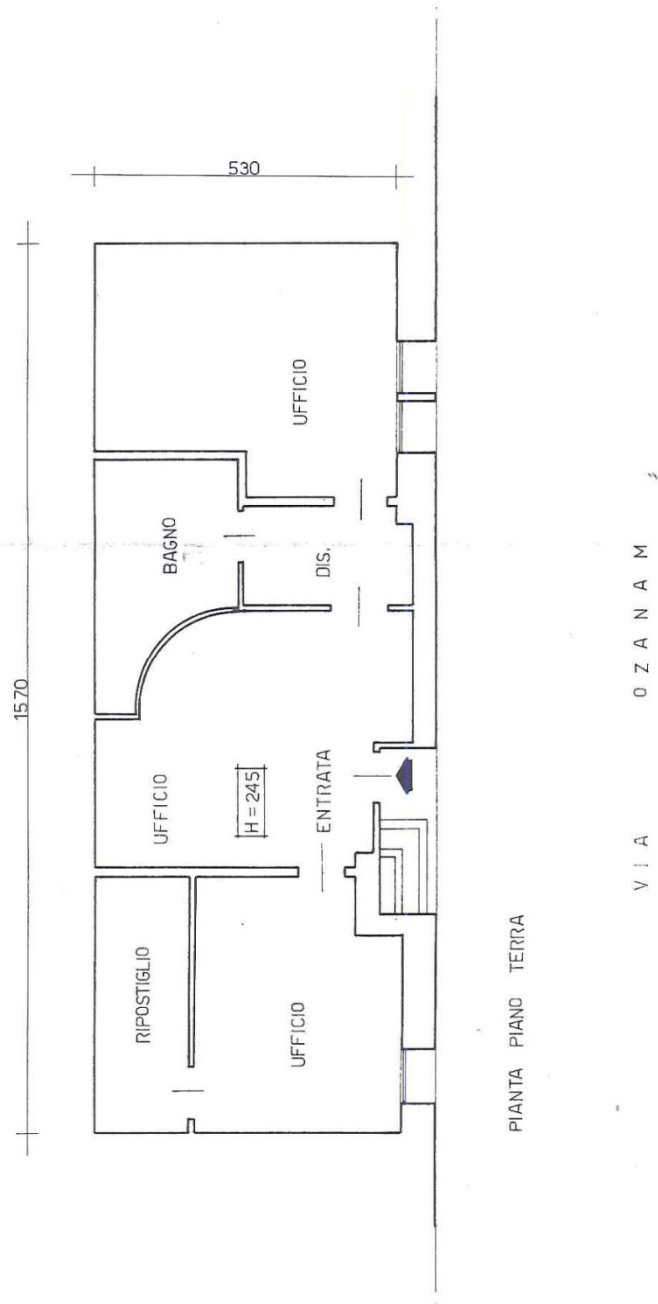
1.4 DESCRIZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

La ricerca telematica (da siti dedicati, con relativa risalezza temporale) effettuata e le informazioni assunte hanno portato alle seguenti risultanze: trattasi di ufficio (negozio) al piano terra (sup. ragg./conv. tot. mq. 95 ca. – altezza indicata ml. 2.45), facente parte di un complesso condominiale con impianto originario risalente a epoca immemorabile (ante 1967), con seguente C.E. a sanatoria (1994) e oggetto di recenti (pratica anno 2022) interventi edilizi di riqualificazione energetica (relativi al complesso condominiale – non trattati nel presente Rapporto di Stima). Non sono disponibili informazioni sulla dotazione interna di finiture e impianti (cfr. premesse). Per quanto alla distribuzione interna si richiamano le relative planimetrie catastali allegati (cfr. [Allegato 3](#)).



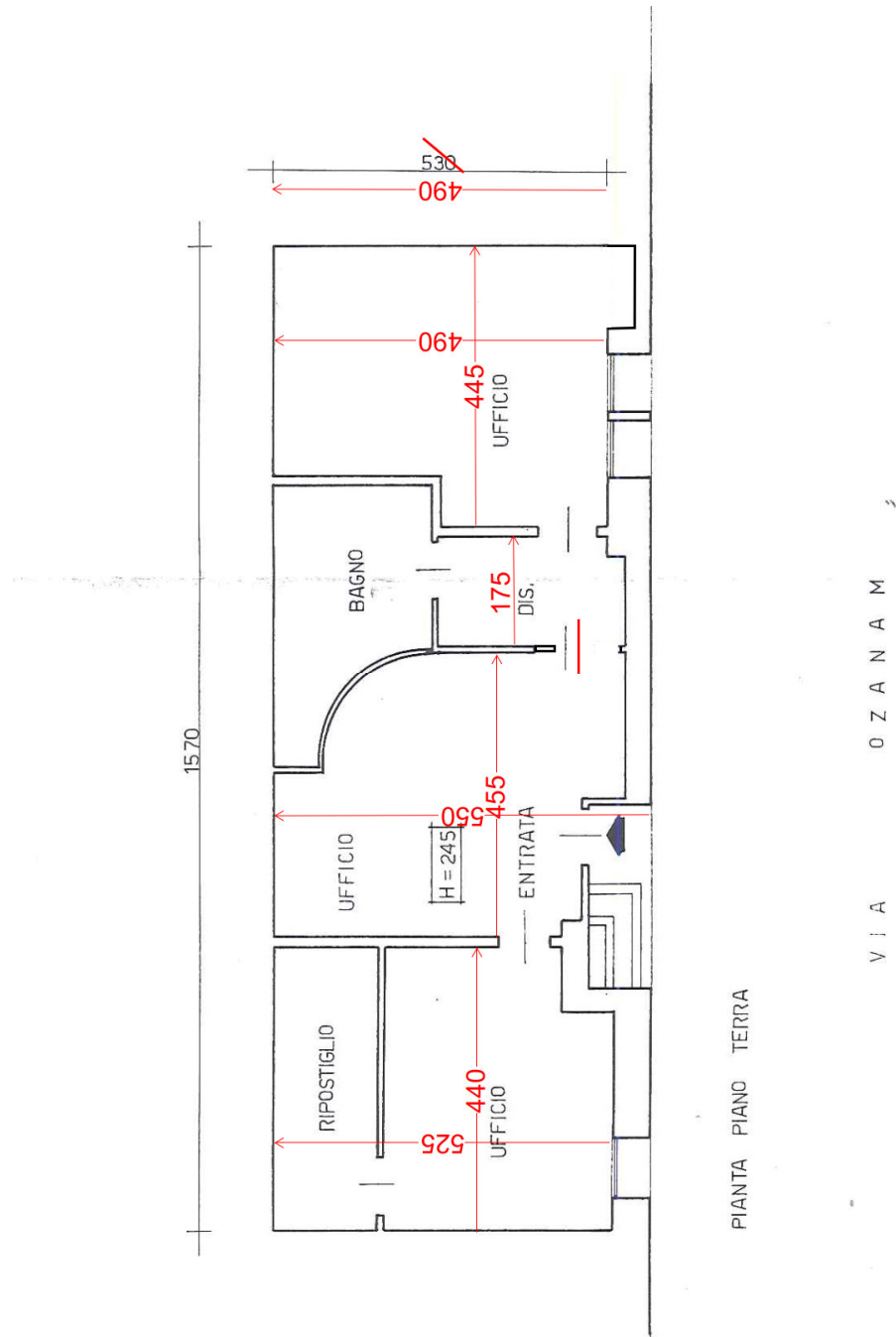
Si dimettono schemi grafici e planimetria catastale

SCHEMI GRAFICI (scala adattata) – **stato autorizzato**



IMG 4. STRALCIO GRAFICO
 Stato dei luoghi – Fg. 63 – Mn. 188 sub 58 (quotatura da elaborati accesso atti)

SCHEMI GRAFICI (scala adattata) – stato dei luoghi



IMG 5.

STRALCIO GRAFICO

Stato dei luoghi – Fg. 63 – Mn. 188 sub 58 (quotatura da sopralluogo – rilievo sommario)

PLANIMETRIE CATASTALI (scala adattata)

Data presentazione: 09/11/1992 - Data: 27/11/2023 - n. T62616 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di VICENZA via OZANAM civ. B.....

Pianta piano terra (h= 245)

V I A O Z A N A M

ORIENTAMENTO
Nord

SCALA DI 1: 200

RISERVATO ALL'UFFICIO

8256

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Data presentazione: 09/11/1992 - Data: 27/11/2023
Totale foglio: 63 - Formato di acquisizione: A
F. n. 188 sub. 58

UNION 01
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 27/11/2023 - Comune di VICENZA (840) - < Foglio 63 - Particella 188 - Subalterno 58 >

IMG 6.

PLANIMETRIA CATASTALE

Mn. 188 sub 58 (da Documentazione presente in banca dati)

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1. **VISTA ESTERNA (facciata)**



Foto 2. **VISTA ESTERNA (facciata)**



Foto 3. **VISTA ESTERNA (facciata)**



Foto 4. **VISTA ESTERNA (facciata)**



Foto 5. **VISTA INTERNA (ufficio)**



Foto 6. **VISTA INTERNA (ufficio)**



Foto 7. **VISTA INTERNA (bagno)**

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 8](#)).

1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio non necessita di interventi manutentivi urgenti, e, comunque, in generale in sufficiente/discreto stato manutentivo.

1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non trattato.

2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

(1) Unità negoziale 1

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) – **foglio 63° – C.F.**

- **mn. 188 sub 58**: categoria C/1, classe 8, consistenza 91 m², Sup. Cat. Tot. 98 m², rendita euro 1.019,85 – ANTONIO FEDERICO OZANAM n. 8 Piano T

2.2 VARIAZIONI STORICHE

Informazioni rinvenute su banca dati catastale (cfr. [Allegato 6 e segg.](#))

- **mappale n. 188 sub 58**
09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
09.11.1992: VARIAZIONE del 09/11/1992 in atti dal 14/09/1999 P.F.98-99-FUSIONE-CAMBIO DESTINAZIONE (n. 8256/1992)

2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DELLA TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

Non vi sono osservazioni in merito ai dati della trascrizione.

- conforme
 - non conforme

Non vi sono osservazioni rispetto ai dati catastali indicati (fermo quanto indicato nelle provenienze).

2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto in oggetto risulta:

- conforme
 - non conforme

Gli immobili staggiti risultano da aggiornare catastalmente stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi che comportano la necessità di correzione catastale, cui si aggiunge, in particolare, che l'u.i. risulta accatastata in categoria C/1 "Negozi e botteghe" rispetto alla planimetria catastale e atti edilizi che riportano locali come "ufficio" e, pertanto, da accatastare (cambio d'uso) con categoria A/10 "Uffici e studi privati" (fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica) – costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile

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

2.5 CONFINI

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

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) – **foglio 63° – C.F.** - **mappale n. 188**

- a nord*: strada pubblica (Via Ozanam);
ad est: strada pubblica (Via Ozanam);
a sud: mn. 32;
ad ovest: mn. 600-187-186.

3.1 TITOLI URBANISTICI ¹

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi Id. 628 Codice Pratica: BRNSMN74S08A703G-23042025-1511 REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0259308 del 23/04/2025, il competente ufficio ha messo a disposizione quanto segue (cfr. [Allegato 7](#)):

- Concessione edilizia in sanatoria (art. 35 legge 47/1985) in data 30 giugno 1994 n. 20829/87 di P.G.

Si richiama, altresì, la provenienza e relative precisazioni (art. 8:

«8) NORMATIVA URBANISTICA:

*Il Signor *** quale legale rappresentante della Società venditrice, ai sensi e per gli effetti della Legge 28.2.1985 n. 47 e del D.P.R. 380/2001 e successive proroghe e modificazioni, dichiara, **previa ammonizione da parte di me Notaio delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, che le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente compravendita sono state iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.***

Successivamente per l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita è stata rilasciata dal Comune di Vicenza concessione edilizia in sanatoria (art. 35 legge 47/1985) in data 30 giugno 1994 n. 20829/87 di P.G..

Successivamente a tale data non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi da parte dell'autorità competente.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce la piena regolarità dell'immobile in contratto sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie e che lo stesso è regolarmente commerciabile.»).

<|>

3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Non in atti.

3.3 ABUSI

Si evidenzia che – in sede di sopralluogo – sono state riscontrate difformità rispetto alla documentazione amministrativa in atti (ovvero quanto messo a disposizione) riguardanti modifiche interne/prospettiche/sagoma, oltre a costruzione corpo accessorio sul lato nord. Il tutto fermo restando i diritti di terzi e/o rimessione in pristino (fermo restando rispetto civilistico e amministrativo), il tutto anche alla luce del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa). Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; eventualmente trattati e compresi nella formazione del valore dell'immobile; 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 – le difformità di cui sopra (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) da sanare ai sensi DPR 380/01 – risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo (fermo restando le verifiche sulle restanti opere – tettoia, ...) cui si aggiunge rilascio eventuale certificato di agibilità all'esito dei lavori di cui

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

sopra, oltre a quella catastale già dimessa 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 = **2.000,00**

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.

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

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

<>

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

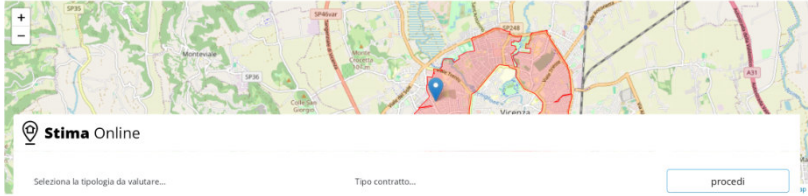
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Non avendo rinvenuto comparabili per il subject e/o compravendite recenti, si dimettono le risultanze delle ricerche e/o altre fonti di informazione consultate: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, acquisizione comparabili, ...

Vicenza (VI)
Via Antonio Federico Ozanam, 36100 Vicenza VI, Italia

ZONA AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE

Posizione Zona Semicentro
 Tipologia Prevalente Abitazioni Civili
 Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 824	Valore medio Euro 1.042	Valore massimo Euro 1.260
Valuta questo immobile		

Negozi
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo Euro 713	Valore medio Euro 1.062	Valore massimo Euro 1.412
Valuta questo immobile		

IMG 7. Fonte informazione **Valori Borsino Immobiliare**

Geopoi https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?i

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

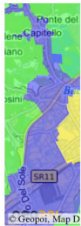
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: VICENZA
 Comune: VICENZA
 Fascia/zona: Semicentrale/
 Codice zona: AREA%20DI%20ESPANSIONE%20RESIDENZIALE%20CIRCOSTANTE%20FASCIA%20CENTRALE
 Microzona: 0

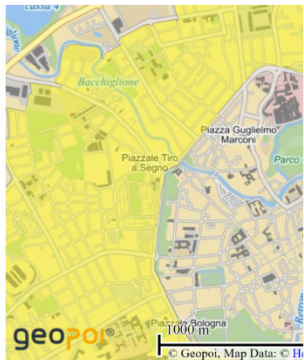
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	470	790	L			
Negozi	Ottimo	1600	2950	L	11,5	17,5	L
Negozi	Normale	970	1400	L	6,9	11	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





IMG 8. Fonte informazione **Geopoi – Valori OMI (Negozi)**

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Semicentrale/
AREA%20D1%20ESPANSIONE%20RESIDENZIALE%20CIRCOSTANTE%
Codice zona: 6
20FASCIA%20CENTRALE

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1700	2250	L	7,5	10	L
Uffici	Normale	970	1150	L	4,5	7	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

ITA ENG

Fonte informazione
Geopoi – Valori OMI (Uffici)

IMG 9.

Fonte informazione
Geopoi – Valori OMI (Uffici)

4.3 VALORE DI MERCATO (STIMA) ATTRIBUITO²

I fattori monetari determinati, applicati all’algoritmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato (stima) del compendio immobiliare all’attualità (1) = € 100.000 (centomila/00).

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. Allegato 9).

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.

² Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.

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.

4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

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

4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici⁴ quali Portale Vendite Pubbliche e Tribunale di Vicenza (pubblicazioni del Tribunale di Vicenza).

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 [redacted] 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

Per le ragioni in premessa:

- – proprietà x 1/1

5.2 LOCAZIONE

Il compendio *de quo*, al momento del sopralluogo, è risultato: non occupato.

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 04.06.2025) ha prodotto il seguente – fra altri – riscontro ([ENTRATE|AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|122944| 04-06-2025][350251148|341168122 e relativi allegati):

"[...] Buongiorno,

a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dalla Società in oggetto, Le significo quanto segue:

Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili, così come catastalmente indicati in oggetto.

Resto a disposizione per ulteriori eventuali necessari chiarimenti in merito a quanto sopra indicato.

Distinti saluti

[...]"

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

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

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

5.6 ALTRO

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

5.7 SINE TITULO

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

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

Nulla da osservare.

6.1 PERTINENZE

Si richiamano le provenienze (cfr. [Allegato 1](#)).

6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

Non risultano diritti reali minori.

6.3 SERVITU'

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

Non sono presenti.

6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

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

6.7 PRELAZIONE AGRARIA

Nulla da osservare.

6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

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

6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

L'unità immobiliare de qua fa parte del "CONDOMINIO CARLA" di via Ozanam n. 6 – 12 Vicenza (VI); come da riscontro pervenuto dall'amministrazione condominiale (cfr. [Allegato 15](#)) – su richiesta 12.06.2025 – risulta:

"Buongiorno

In merito all' oggetto le invio quanto in mio possesso:

- *CONDOMINIO CARLA via Ozanam n. 6 – 12 Vicenza*
- *La parte eseguita non è in regola con i versamenti delle spese condominiali.*
- *Il debito a bilancio consuntivo chiuso al 30.04.2024 era di € 3.658,05 . Da sommare alla quota di spese a bilancio precisione dal 01.05.24 al 30.04.25 di € 1.032,50*
- *Ad oggi nulla è stato versato.*
- *Le spese straordinarie deliberate sono già state eseguite.*
- *Per il cespite in oggetto non sono state iniziate azioni legali.*
- *Allego il regolamento di condominio*
- *Allego le tabelle millesimali*
- *Allego il libretto centrale termica impianto centralizzato.*
- *E' presente ascensore*

Resto a disposizione."

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 in forza di (cfr. [Allegato 1](#)):

- **atto di compravendita** in data **12.04.2016** rep. **751/530** in Notar Alberto Giarolo di Vicenza trascritto all'Agenzia Entrate – Territorio Ufficio di Vicenza il **18.04.2016** ai nn. **6990/5032**

7.2 REGIME PATRIMONIALE

Non trattato in quanto società.

7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

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

Atto di compravendita in data 11.12.1997 rep. 130642 in notar Giuseppe Boschetti.

7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **ISCRITTE e TRASCRITE**, a carico del compendio, le formalità (giusta ispezione 22.06.2025) di cui ai relativi allegati (cfr. [Allegato 2](#)):

- **ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo** in data **26.06.2015** rep. **374/2015** del TRIBUNALE - SEZIONE LAVORO di Vicenza (VI) iscritta a Vicenza il **30.11.2015** ai nn. **20532/3345** a favore di "" e contro ""

Immobili colpiti: Vicenza – C.F. fg. 63 mn. 188 sub 58 (per la quota 1/1 di proprietà)

Durata del mutuo: ***

Importo capitale: € 39.063.15

Importo ipoteca: € 80.000

- **atto di compravendita** in data **12.04.2016** rep. **751/530** in Notar [REDACTED] trascritto all'Agenzia Entrate – Territorio Ufficio di Vicenza il **18.04.2016** ai nn. **6990/5032**
Immobili: Vicenza – C.F. fg. 63 mn. 188 sub 58 (per la quota 1/1 di proprietà)
- Atto giudiziario – **sentenza di apertura di liquidazione controllata** in data 14.11.2024 a firma del Tribunale Civile e Penale con sede a Vicenza al n. 319 di repertorio, trascritto il **19.02.2025** ai nn. **3357/2428** a favore di "[REDACTED]"
[REDACTED]
- Immobili: Vicenza – C.F. fg. 63 mn. 188 sub 58 (per la quota 1/1 di proprietà)

7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

Vedi elenco sintetico formalità

ISCRIZIONE del 27/03/2007 - Registro Particolare 2170 Registro Generale 8357 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 195014/34303 del 15/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3177 del 13/12/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2021. – Cancellazione totale eseguita in data 24/12/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

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

7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

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

Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile in lotti per la seguente motivazione: articolazione e disposizione del locale, impianti,

7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

(1) Unità negoziale 1

Comune di **Vicenza (VI)** (cod. cat. L840) – **foglio 63° – C.F.**

- **mn. 188** sub **58**: categoria C/1, classe 8, consistenza 91 m², Sup. Cat. Tot. 98 m², rendita euro 1.019,85 – ANTONIO FEDERICO OZANAM n. 8 Piano T

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e.

◁▷

[segue]

Tabella di Riepilogo Valori (cfr. [Allegato 9](#)):

Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori					
Liquidazione Patrimonio n. 146/2024					
ubicato nel Comune di		Vicenza (VI)	in	Via Ozanam 8	
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA PLANIMETRIA (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)					
Comune di VICENZA - fg. 63		Catasto Fabbricati (C.F.)			
Ufficio (negozio)	mn.	188	sub	58	
Posto auto scoperto	mn.		sub		
terreni	mn.		posto auto		
DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO					
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione					
destinazione	superficie lorda	m ²	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m ²
vani e locali principali al piano		95,11	1,00	1,00	95,11
poggioli coperti/scoperti al piano		-	0,20	1,00	-
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...)		-	0,35	1,00	-
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...)		-	0,10	1,00	-
box auto al piano interrato		-	0,50	1,00	-
Totale superficie lorda m ² =		95,11	Totale superficie convenzionale m ² =		95,11
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili					
alloggio di civile abitazione al piano con accessori pertinenziali diretti ed indiretti		valore dei comparabili		€	71.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				-€	3.000,00
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€	68.000,00
valore quota di Proprietà	1/1	68.000,00	1	€	68.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di LP				€	68.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziaria				15%	-€ 10.200,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA (ARR.)				€	57.800,00
		TOTALE (arrotondato)		€	60.000,00

1) Valore di MERCATO del compendio immobiliare = € 71.000,00

2) Valore di VENDITA GIUDIZIARIA del compendio immobiliare = € 60.000,00

Tabella:
IMMOBILI

8.1 GIUDIZIO

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

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

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

a.	Valore di mercato (stima) della quota (1/1)	€	71.000,00
b.	Valore di vendita giudiziaria della quota (1/1)	€	60.000,00

⁵ Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione

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

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

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

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

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

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

Il bene è comodamente divisibile quando:

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

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

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

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

9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.4 sulla **descrizione**
- Cfr. punto 2.4 sulla necessità di **regolarizzazione della situazione catastale**
- Cfr. punto 3.1 sulla **situazione amministrativa, regolarizzazione dello stato dei luoghi, ...**

9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO

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

⇒ STATO:	discreto
⇒ VENDIBILITÀ:	sufficiente
⇒ BENE:	ufficio (negozio)
⇒ OCCUPAZIONE:	non occupato
⇒ VALORE DI STIMA:	€ 71.000,00
⇒ VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:	€ 60.000,00 (Valore vendita giudiziaria)



L'ESPERTO STIMATORE **DOTT. E GEOM. SIMONE BERNARDI**

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

Note finali ⁶

⁶ Note conclusive e inerenti agli accertamenti eseguiti

- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
- 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.
- 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).
- 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, ...)
- La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
- 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.
- Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)
- 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).
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.
- 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 servizi, 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.
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima. Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio: a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati; b) procedure espropriative per pubblica utilità; c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) atti impositivi di servizi sul bene pignorato; g) provvedimenti di sequestro penale; h) domande giudiziali; i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; j) convenzioni urbanistiche; k)

ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

- Allegato 1.** Atto/i di provenienza
Allegato 2. Elenco delle formalità aggiornato e note

DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- Allegato 3.** Estratto di mappa
Allegato 4. Ortofoto/geosit
Allegato 5. Visure catastali
Allegato 6. Planimetria catastale

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

- Allegato 7.** Documentazione amministrativa

RILIEVO FOTOGRAFICO:

- Allegato 8.** Documentazione fotografica

ALTRI DOCUMENTI:

- Allegato 9.** Tabella di valutazione (Riepilogo valori)
Allegato 10. Tabella di stima (MCA)
Allegato 11. Schema descrizione immobile
Allegato 12. Scheda sintetica e indice
Allegato 13. Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)
Allegato 14. Schema grafico dei luoghi
Allegato 15. Oneri condominiali

convenzioni matrimoniali; l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente; n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.; o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile; p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo; r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati; t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale. Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.