



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 101/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: Dott.Ssa Pantano Sonia

Creditore precedente: *****

Esecutato: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/12/2025

Identificazione beni: Beni in Schio (VI), Via Riva di Magrè 15

Dati Catastali: Catasto Fabbricati Comune di Schio (Vi), sez. Magrè
- Foglio 2, mapp. 507, sub. 6, cat. A/2, vani 10, via Riva Magrè n 13,
piano S1-T per il diritto di piena proprietà (quota proprietà 1 / 1)
- Foglio 2 mapp. 507, sub. 2, B.C.N.C. ai sub. 6 e 7, via Rive Magrè
13, Piano T (quota condominiale su Ente Comune)

Esperto stimatore: **Arch. Stefano De Cal** - Via Durando 119, Vicenza

Mail: studiodecal@libero.it – tel: 0444/922605

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto 63, Longare (Vi)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **101/2024**, promossa da:

- ***** , quale procuratrice , contro

- ***** , c.f. ***** , *****

Giudice: Dott.ssa **Sonia Pantano**

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2025

Esperto stimatore: Arch. Stefano De Cal

Diritto pignorato (pag. 8): Piena proprietà, per la quota di 1/1 dell'immobile censito al Foglio 2, part. 507 sub. 6, comproprietà in quote indivise per il giardino comune censito al Foglio 2, part. 507, sub. 2

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): Non rilevati

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Appartamento in edificio residenziale bifamiliare, al piano terra (rialzato) con cantine al piano interrato (senza garage) e giardino di proprietà comune.

Ubicazione (pag. 8): Via Riva di Magrè 15, Schio (Vi)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 22): Catasto Fabbricati del Comune di Schio (Vi), sez. Magrè:

- Foglio 2, mapp. 507, sub. 6, cat. A/2, vani 10, via Riva Magrè n 13, piano S1-T

- Foglio 2, part. 507, sub. 2, B.C.N.C., via Riva Magrè n 13, piano T

Metri quadri (pag. 8): Mq 239 (superficie commerciale)

Stato di manutenzione (pag. 8): sufficiente, con presenza di problematiche legate ad umidità e qualche crepa strutturale in alcune pareti esterne

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): **No**

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 29): Presenza di lievi difformità interne rispetto alla planimetria catastale (prima rappresentazione grafica). Difformità nella definizione di alcuni locali e in alcune altezze interne. Presenza di recinzione divisoria nel giardino, in posizione differente a quanto riportato nell'elaborato planimetrico. Assenza di accesso carraio.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 46): € **215.000,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 40): Immobile oggetto di Perizia : Atto di Donazione n. rep. 143074, n. racc. 8555, Notaio Carraro Giulio in Schio, in data 09/01/2002, nel quale viene attribuito a quanto donato un valore di € 109.000,00

Comparabile 1 : in data 11/09/2024, € 243.000,00

Comparabile 2 : in data 11/06/2024, € 300.000,00

Comparabile 3 : in data 12/12/2023, € 120.000,00

Valore di vendita forzata proposto (46): € 183.000,00

Valore debito: € 125.319,04 , comprensivi di spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 22): immobile occupato dal soggetto debitore esecutato

Titolo di occupazione (pag. 22): Piena proprietà

Oneri (pag. 38): Spese condominiali non rilevabili

APE (pag. 22): Classe G, EPgl.nren 257,27 Kwh/mq anno - Codice identificativo 105343/2024, in data 11/08/2024

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 49): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: in particolare si segnalano - esistenza di impiantistica condominiale (caldaia e contatori) alloggiata all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ma a servizio anche dell'unità immobiliare al piano superiore, estranea alla procedura. - assenza di accesso carraio diretto al giardino comune di proprietà (sub. 2) - Accesso all'unità immobiliare presente al piano superiore, non oggetto di pignoramento, consentito unicamente attraverso il percorso interno, descritto come proprietà comune, censita al Foglio2, particella 507, sub. 2, che, sul posto, appare divisa dalla presenza di un cancello carraio e recinzione, posizionata in luogo differente dal confine visibile in elaborato planimetrico.

Lotti (pag. 49): Lotto unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica.....	22
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	22
4.1	Possesso.....	22
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	22
5.	ASPETTI CATASTALE.....	22
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	22
5.2	Intestatari catastali storici.....	23
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	23
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	23
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	29
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	29
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	30
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	30
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	32
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	36
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	38
8.1	Oneri e vincoli.....	38
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	39
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	39
9.	SUOLO DEMANIALE.....	39
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	39
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	39

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	39
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	40
12.1	Metodo di valutazione.....	40
12.2	Stima del valore di mercato.....	41
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	45
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	47
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	47
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	47
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	48
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	48
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	48
15.	LOTTE.....	48
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	48
17.	ELENCO ALLEGATI.....	49

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Stefano De Cal, è stato incaricato come “Esperto” in data 03/07/2024, con Decreto di Fissazione Udienza Ex art. 569 Cod. Proc. Civ. E nomina dell’esperto e del custode.

L’incarico prevedeva il seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti*

In data 04/07/2024, il sottoscritto ha accettato l’incarico, mediante procedura di Giuramento telematico.

Si è quindi provveduto, nei giorni successivi, alla:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ec art. 945 c.p.c.
- Verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali) al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie.
- Verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Ipotecari) con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all’interno del Fascicolo della procedura.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre a:

- Verificare l’eventuale presenza, presso gli immobili in oggetto, di contratti di affitto registrati, con risposta ricevuta da AGE in data 18/07/2024
- Richiedere i certificati anagrafici, anche storici, ed estratto per riassunto di matrimonio, relativamente al debitore esecutato (certificati pervenuti al sottoscritto in data 22/07/2024, ed in data 29/08/2024 e 18/09/2024)
- Richiedere all’Archivio Notarile di Vicenza, copia dell’atto di acquisto dell’immobile, con Copia pervenuta in data 29/07/2024.
- Svolgere, congiuntamente con il Custode Giudiziario, ed accompagnati dal debitore esecutato, il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, realizzando rilievo fotografico e una serie di misurazioni interne degli ambienti, in data 09/08/2024

In data 18/08/2024, in collaborazione con il Custode Giudiziario (IVG Vicenza) è stata depositata a PCT la Check List preliminare

Precedentemente, in data 29/07/2024, ha provveduto a inoltrare formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Schio, per esaminare la presenza, e richiedere copia, di provvedimenti autorizzativi di natura edilizia, riguardante l’immobile oggetto della Procedura Esecutiva.

Non avendo ricevuto riscontri, in data 05/09/2024 il sottoscritto ha provveduto, dopo un precedente contatto telefonico, ad inviare, tramite mail PEC, un sollecito al Comune di Schio.

In data 19/09/2024 si sono ricevuti, tramite PEC, documenti autorizzativi presenti presso gli archivi del Comune di Schio, e riguardanti gli immobili in oggetto.

Non essendo rilevabili, in tale documentazione, documenti significativi riguardanti la distribuzione interna degli immobili, considerando l’età dell’immobile (risalente ai primi anni del XX secolo) e dovendo quindi verificare la prima planimetria catastale di impianto dell’immobile, si è provveduto, in data 23/09/2024, a richiedere all’Ufficio Provinciale del Territorio di Vicenza, copia cartacea della stessa, tramite PEC regolarmente protocollata.

L'UPT di Vicenza, con PEC ricevuta in data 26/09/2024, invitava il sottoscritto a prendere visione della documentazione.

Il giorno seguente, (in data 27/09/2024) il sottoscritto si è recato presso gli Uffici Provinciali del territorio di Vicenza, dove purtroppo ha potuto notare una discrepanza tra quanto descritto in visura catastale storica dell'immobile, ed il numero di protocollo della planimetria cartacea in atti, che infatti risultava riguardare l'immobile affiancato, e non quello oggetto di procedura esecutiva.

Il sottoscritto ha provveduto, quindi, alla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici dell'UPT di Vicenza, per la visura del modello 58, tramite il riferimento del numero di partita degli immobili. L'accesso è avvenuto, in presenza, in data 09/10/2024, e non sono state reperite, in tale sede, planimetrie catastali precedenti a quanto già presente nell'archivio telematico, nonostante una approfondita ricerca di archivio, anche con l'utilizzo di un numero di partita precedente, estrapolato dalla documentazione presente nella "busta", al quale, però, non corrispondeva alcuna planimetria originaria.

Con determinazione del Giudice per le Esecuzione durante Udienza del 09/10/2025, a seguito di riunione del procedimento Esecutivo N.R.G. 204/2025, avente come oggetto il bene comune non censibile descritto al Foglio 2, part. 507, sub. 2 (giardino comune, attraverso il quale si accede all'unità immobiliare censita al sub 6) con il Procedimento Esecutivo N.R.G. 101/2024, veniva richiesto al sottoscritto di depositare relazione Peritale aggiornata, comprendente i beni Pignorati al sub. 6 ed al sub. 2.

Si è quindi provveduto al completamento delle analisi e valutazioni, ed alla stesura e consegna della Perizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'immobile Pignorato è costituito da un appartamento al piano terreno (rialzato), in edificio residenziale (bifamiliare sovrapposta), con cantine al piano interrato, posto nel quartiere di Magrè di Schio, nella prima periferia a Sud-Ovest del Comune di Schio, con ampio giardino di proprietà comune, sul lato Nord del Fabbricato residenziale.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catastalmente l'immobile pignorato è così descritto:

Al Catasto Fabbricati del Comune di Schio (Vi), sezione Magrè,

- Foglio 2, mapp. 507, sub. 6, cat. A/2, vani 10, via Riva Magrè n 13, piano S1-T, intestato a:

*****, c.f. ***** , nato a ***** (proprietà 1/1)

- Foglio 2, part. 507, sub. 2, via Rive Magrè 13, Piano T, Bene Comune Non Censibile (ai sub. 6 e 7)

Il Diritto Pignorato è la piena proprietà dell'immobile descritto al sub. 6, oltre alle quote indivise in comproprietà del giardino al sub. 2 (di cui al procedimento esecutivo N.R.G. 204/2025, in seguito riunito al Procedimento Esecutivo 101/2024).

L'immobile residenziale al sub. 6 attualmente risulta in carico al signor ***** *****, per la quota di proprietà di 1 / 1 , che ha acquisito la proprietà dello stesso con Atto di Donazione del 09/01/2002, Notaio Carraro Giulio in Schio (Vi), rep. N 143074, racc. n 8555, Registrato in Schio il 22/01/2002, al nr 96 mod, serie 1V, trascritto il 30/01/2002 ai nn.1077 RG, 767 RP.

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento oggetto della presente procedura Esecutiva (censito al Foglio 2, particella 507, sub, 6 sez. Magrè, catasto fabbricati del Comune di Schio) confina sul Lato Nord-Est con l'edificio residenziale censito al sub. 5 del mappale 507, sul lato Sud-Est con area a giardino, parzialmente censita al sub. 1, di altra proprietà, e al sub. 2, di proprietà comune all'appartamento in oggetto ed all'unità immobiliare soprastante, censita al sub. 7. Lo stesso giardino censito al sub. 2 del mappale 507, di proprietà comune, circonda l'unità immobiliare sui lati Sud-Ovest e Nord-Ovest e confina con la strada Comunale di via Riva di Magrè a Nord e con il Vicolo Comici ad Ovest, mentre ad Est confina con il mappale censito al sub. 1, di altra proprietà. Ai piani superiori, raggiungibile da una scala interna di proprietà comune, esiste altra unità immobiliare residenziale, censita alla particella 507 sub. 7.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è costituita da un appartamento al piano rialzato e da locali ad uso cantine al piano interrato, presenti in edificio bifamiliare (sovrapposta) esistenti in Schio (Vi), via Riva di Magrè 15. L'appartamento al piano superiore (censito al sub. 7), di proprietà di terzi non eseguiti, non è oggetto di procedura esecutiva.

L'immobile risiede nel quartiere di Magrè di Schio, a circa 500 metri dal centro storico della città, in zona pienamente urbanizzata e servita.

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno di una zona residenziale, definita dal Piano degli Interventi del Comune di Schio (approvato con D.C.C. n 13 del 25/03/2019) come zona "B-205" di cui all'art. 3.2 delle N.T.O. del P.I.. L'immobile sorge, inoltre, all'interno di un'area soggetta alla "fascia di tutela per pozzi e sorgenti" di cui all'art. 6.2.1 delle N.T.O. : *Il PI individua la fascia di rispetto di pozzi e sorgenti ai sensi dell'art. 94 del DLgs n. 152/2006 e relative norme di recepimento e del Piano di Tutela delle Acque, con particolare riferimento agli artt. 15,16 e 39. Per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini delle aree demaniali interessate da pozzi e sorgenti, le trasformazioni ammesse dalla disciplina di zona devono essere precedute da indagine idrogeologica e geognostica puntuale che definisca eventuali criticità e le conseguenti condizioni indispensabili alla salvaguardia della risorsa.*

L'accesso all'immobile, solamente pedonale, avviene attraverso un cancello metallico, posto al civico 15 di via Riva di Magrè, e tramite una scala esterna che consente di superare la differenza di quota tra la strada e la quota dell'ampio giardino comune.

Accanto al cancello pedonale è posta una targa del Rotary Club di Thiene e Schio, che identifica l'immobile, nel suo complesso, come "Villino ***** - Inizio XX secolo"

L'edificio nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, è circondato da ampio giardino, del quale la porzione sul lato Sud-Ovest è in proprietà comune ai due appartamenti (giardino censito al sub 2, in proprietà comune degli immobili censiti al Foglio 2, particella 507, sub. 6 e sub. 7, sezione Magrè).

Viceversa, il giardino esistente sul Lato Sud-Est (censito al Foglio 2, particella 507, sub. 1) è in gran parte di pertinenza di altro immobile, e di proprietà di soggetti terzi, non eseguiti. Osservando l'elaborato planimetrico, si nota come esista, anche sul lato interno, una piccola porzione intestata al sub. 2, collegata all'edificio, che consente l'accesso all'ingresso e al vano scale comune, con il quale si possono raggiungere l'appartamento superiore (censito al sub. 7) e le cantine di pertinenza del sub. 6, oggetto della presente relazione.

Il giardino, in proprietà comune, appare in buone condizioni, ed è dotato di illuminazione artificiale esterna, di vasca esterna in pietra, e di arredo da giardino in pietra.

Il fabbricato appare in stato manutentivo appena sufficiente, con presenze di chiazze di umidità, qualche crepo strutturale e tinteggiatura non perfettamente omogenea. Occorre però notare, come l'edificio fosse originariamente realizzato con finiture di alto livello, con presenza di cornici decorate e di mascheroni e decori in stile floreale, presenti specialmente in corrispondenza del Bow-window posto a fianco dell'ingresso, e nella zona posta sotto la copertura del fabbricato.

L'ingresso all'abitazione censita al sub 6 avviene, sul lato Ovest (verso via Riva di Magrè) attraverso una scala esterna e ad un piccolo pianerottolo. Internamente si trovano un ampio locale ad uso ingresso, che distribuisce, attraverso quattro porte interne, alla zona giorno (posta sul lato sinistro dell'ingresso) dove si trovano un locale ad uso soggiorno, dotato di bow-window verso il giardino interno, un salotto dotato di caminetto, e di due finestre, una delle quali si apre su portico interno di altra proprietà (sub. 5) ed un locale ad uso studio (catastalmente censito come sala da pranzo) con due ampie finestre rivolte verso il giardino interno di altra proprietà (sub. 1).

Sul lato destro del locale di ingresso si trovano una cucina abitabile e, attraverso un'altra porta, un disobllo che conduce ad un bagno (recentemente ristrutturato) e ad una camera matrimoniale (catastalmente censita come "cucina") dotata a sua volta di bagno raggiungibile unicamente attraverso la camera stessa.

Frontalmente al portoncino di accesso al locale di ingresso, al termine dello stesso, esiste un ampio serramento vetrato, con struttura in legno, che conduce al vano scale comune all'appartamento al piano superiore, dotato di ingresso indipendente sul lato Sud-Est.

Attraversata la porzione comune del vano scale, si raggiunge un altro serramento (porta in legno e vetro) che conduce ad una rampa scale di proprietà esclusiva (di pertinenza del sub. 6, oggetto della presente procedura) che scende verso il piano interrato, completamente censito allo stesso sub. 6.

All'interno del piano interrato si trovano due ampi locali ad uso ripostiglio, tre cantine e un locale definito centrale termica, dotato di un precedente localino distributivo.

Esternamente, nei pressi della porta in legno di collegamento tra la camera matrimoniale ed il giardino interno, esiste un locale definito "serra", la cui copertura è costituita da una terrazza di pertinenza dell'appartamento al piano superiore, dotata di serramenti in legno e vetro.

Le finiture presenti all'interno dell'appartamento (piano rialzato) sono in gran parte risalenti all'epoca di edificazione del fabbricato, ad esclusione dei due bagni, che appaiono di rifacimento relativamente recente, o di piccoli interventi interni.

Il livello delle finiture, inizialmente ricercato e di qualità, appare ora parzialmente compromesso dallo stato manutentivo generale, con problematiche evidenti di umidità interna, distacco di tinteggiature e vetustà.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro semplice, con controtelaio metallico esterno, anch'esso con vetro singolo, e chiusure oscuranti in balconi alla vicentina in legno. La camera matrimoniale è dotata di finestra e di una porta, completamente in legno, con contro vetro metallico, che conduce al giardino sul retro. Il portoncino di ingresso è in legno, a doppia anta ed è dotato, internamente, di un secondo portoncino vetro, con telaio in legno. Il serramento interno, divisorio tra ingresso esclusivo e vano scale comune, è in vetro, a tutta altezza, con telaio in legno.

Le porte interne, nella zona ingresso e soggiorno, sono a doppia anta in vetro con telaio in legno, di antica realizzazione, mentre le porte dei locali ristrutturati recentemente (presumibilmente negli anni 90 del XX secolo) sono in legno, di fattura moderna.

I locali non ristrutturati presentano pavimentazione in doghe di legno posizionate a spina di pesce (soggiorno, studio, salotto e cucina) mentre l'ingresso è pavimentato in formelle di graniglia, la camera matrimoniale rivestita con uno strato di moquette, ed i bagni pavimentati e rivestiti in formelle di ceramica.

Le pareti sono tinteggiate, con presenza di stuccature a soffitto e alcuni elementi pittorici nel locale "studio". Il Bow-window è rivestito in legno, mentre nel locale salotto, dotato di caminetto, è presente un rivestimento in carta da parati, particolarmente ammalorato, con distacchi e porzioni incomplete.

L'impianto elettrico, sottotraccia, appare realizzato con frutti e prese di realizzazione relativamente recente (anni 80 o 90 del XX secolo)

L'impianto termico, anch'esso sottotraccia, è dotato di caldaia comune all'appartamento al piano superiore, alloggiata in una delle cantine di proprietà esclusiva del sub. 6, oggetto della precedente procedura. La distribuzione è realizzata con radiatori in ghisa o in lamiera metallica ed è presente un termostato (Attuatore modulare CH173D, della ditta Fantini Cosmi, per il comando a distanza a onde radio per impianti di riscaldamento)

Nei bagni, che appaiono di ristrutturazione relativamente recente (anni 80-90 del XX secolo) è presente una doccia nel bagno di dimensioni minori, ed una vasca idromassaggio nel bagno di pertinenza della camera matrimoniale, che risulta rialzato di qualche centimetro rispetto alla quota del pavimento interno degli altri locali, per probabile rifacimento della distribuzione sottopavimento degli scarichi.

I locali ad uso cantina, posti al piano interrato, di altezza interna pari a ml 2,60 circa (con lievi differenze interne) sono raggiungibili da una rampa scale di proprietà esclusiva, per arrivare alla quale occorre però passare per il pianerottolo del vano scale interno comune al piano superiore, dotato di accesso dal cortile interno, nella porzione di marciapiede esterno di pertinenza del sub. 2, cortile comune ai sub. 6 e 7.

I locali sono quasi completamente interrati, con solamente una piccola porzione fuori-terra, nella quale trovano sede alcune finestrelle, dotate in parte di serramenti vetrati con telaio metallico.

Il livello delle finiture interne, nei locali ad uso cantina interrati, appare molto modesto, con pareti in parte tinteggiate, in parte solamente intonacate, e con evidenti problematiche di distacchi e ammaloramento nell'intonaco stesso.

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo liscio, ad esclusione della zona di distribuzione e di una delle cantine, pavimentate in formelle ceramiche. Nella stessa cantina, è presente un caminetto ed alcune pareti sono parzialmente tinteggiate, così come tinteggiate risultano le travi a soffitto. Nel resto dei locali, sono presenti evidenti problematiche relative all'umidità, con pavimentazioni che, al momento del sopralluogo, risultavano parzialmente coperte da uno strato d'acqua, proveniente probabilmente dai serramenti esterni che non garantiscono la tenuta stagna.

In alcune cantine sono inoltre presenti alcune strutture a pavimento e una parete divisoria non visibile in planimetria catastale.

E' presente un impianto elettrico con distribuzione esterna alle pareti, così come sono presenti condutture, tubazioni di scarico e di adduzione idraulica, correnti a soffitto o lungo le pareti.

Si segnala come sia presente, all'interno di uno dei locali, di proprietà esclusiva, ed oggetto della presente procedura, al piano interrato, una caldaia per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria, che, come viene dichiarato dal debitore esecutato, risulta essere caldaia comune, a servizio dei due appartamenti soprastanti, così come si sono rilevati, sempre all'interno dei locali in oggetto, un contatore gas, anche esso definito comune alle due proprietà.

Esternamente all'appartamento al piano rialzato, e raggiungibile dalla porzione di cortile interno cesita al sub. 2, esiste un locale definito catastalmente come "serra", dotato di finestre e porta-finestra vetrata, con telaio metallico. All'interno di questo locale, ricavato sotto una terrazza al piano superiore, si trovano due contatori elettrici, probabilmente di pertinenza ai due appartamenti.

Lo stato manutentivo dell'immobile, nella sua porzione residenziale, presenta alcune evidenti problematiche legate alla presenza di umidità e di muffe, in particolare nel soffitto del locale ingresso, nelle porzioni delle pareti sotto le finestre esterne e nel locale definito "salotto", ove i distacchi dell'intonaco a soffitto e della carta da parati sulle pareti perimetrali, appaiono evidenti.

Anche i serramenti esterni, ed interni presentano uno stato manutentivo mediocre, così come alcuni tratti di pavimentazione interna.

Sono presenti anche alcune crepe a parete, rilevabili internamente, ma anche esternamente, particolarmente evidenti nella zona definita "salotto", sul lato interno, dove si evidenzia anche un intervento di stuccatura di un crepo diagonale, discretamente pronunciato.

Nelle cantine lo stato manutentivo appare molto mediocre, in particolare in due locali, dove sono presenti problemi di umidità stagnante a pavimento, ed assenza di serramenti esterni a tenuta.

Si segnala come il giardino di proprietà comune, censito al 2, venga definito nell'atto di donazione n. rep. 143074, n. racc. 8555, Notaio Carraro Giulio in Schio, in data 09/01/2002, come "*.... bene comune non censibile comune ai m.n. 507 sub. 6 e 507 sub. 7..*". Tale subalterno, esaminando l'elaborato planimetrico, sembra circondare l'unità immobiliare anche per una porzione del lato interno (Sud-Est) consentendo quindi l'accesso all'ingresso sul retro, verso la scala interna comune all'appartamento al piano superiore (sub. 7). Esaminando, però, la situazione attuale del giardino, in sede di sopralluogo, si è notata la presenza di una recinzione divisoria, in parte in muratura e dotata di ampio cancello carraio, che si sviluppa dallo spigolo Sud del fabbricato e raggiunge, perpendicolarmente, il confine verso il vicolo Comici.

Tale recinzione, che pare dividere il cortile comune ai sub. 6 e 7 da quello censito al sub. 1, di pertinenza dei sub. 3-4-5 (altra proprietà) non sembra quindi coincidere con il confine tra i due subalterni presente nell'elaborato planimetrico



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

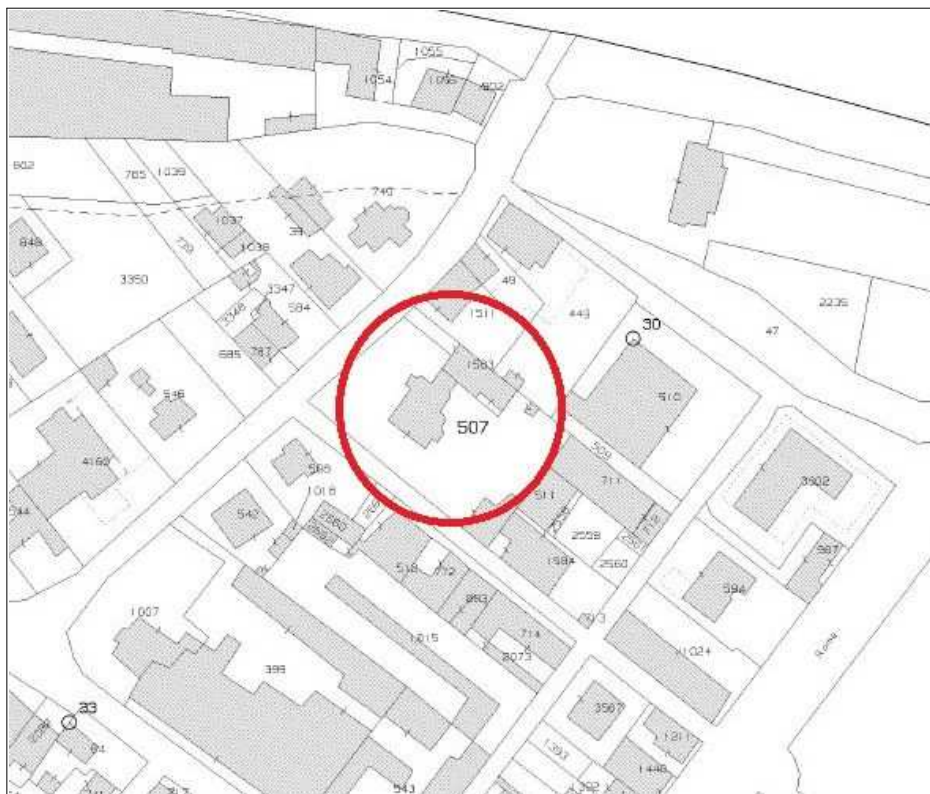
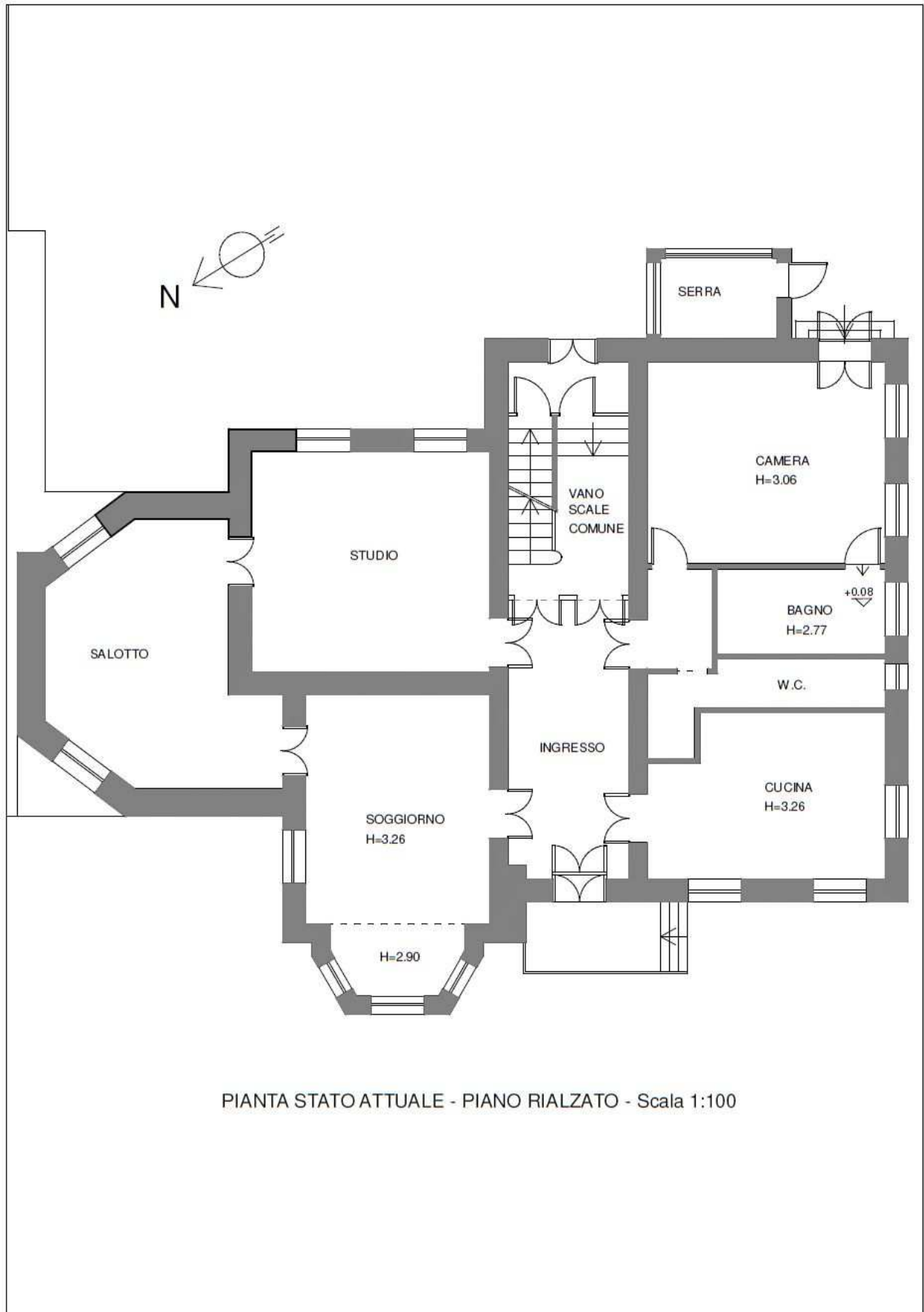


Figura 2. Estratto mappa catastale.



PIANTA STATO ATTUALE - PIANO RIALZATO - Scala 1:100

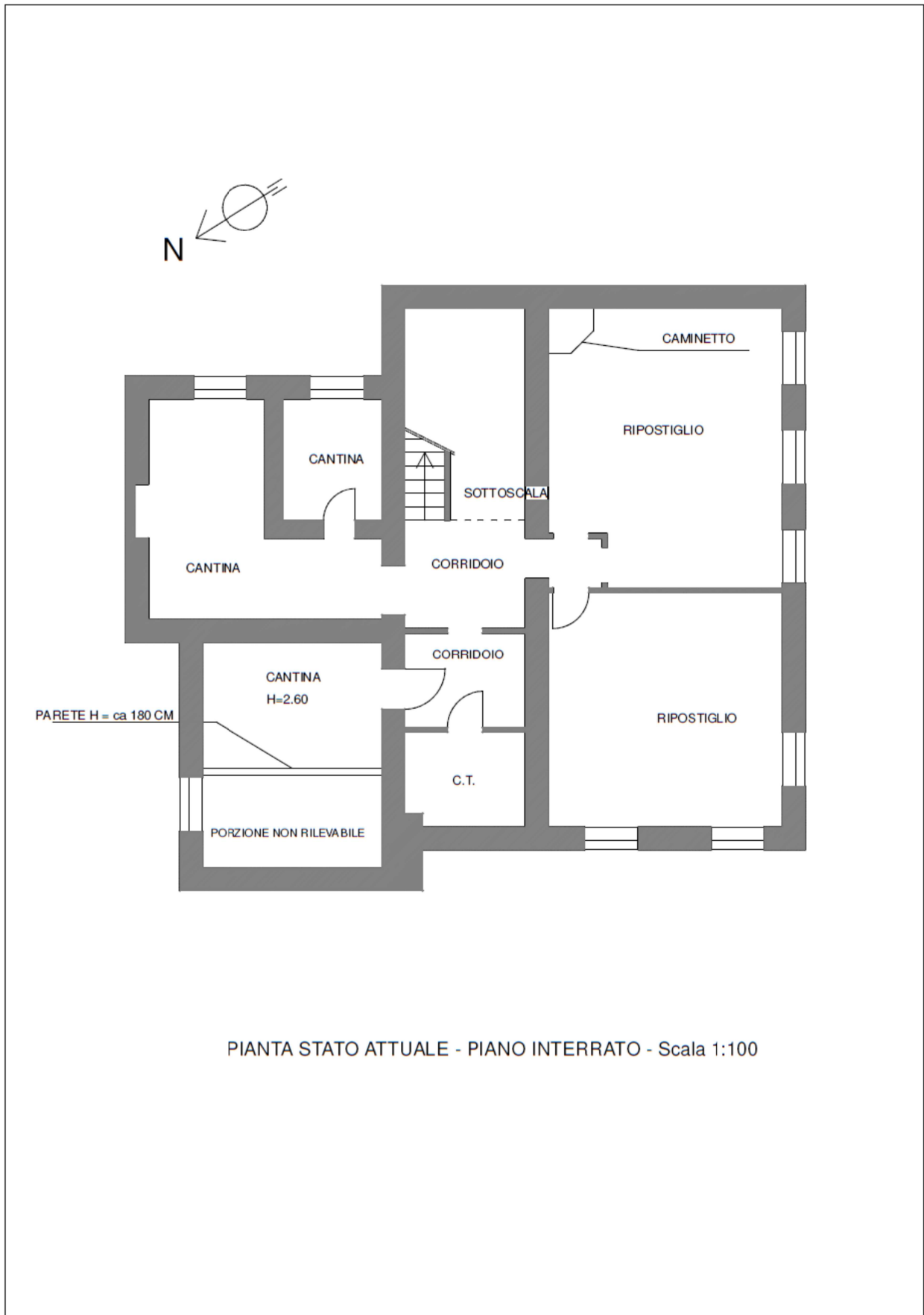


Figura 3. Planimetria immobili – da rilievo stato di fatto.

Foto Esterne dell'immobile



1



2



3



4



5

Foto interne – Piano rialzato



6



7



8



9



10



11

Foto interne – piano interrato – cantine



12



13



14

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile è provvisto di certificazione energetica, registrata in data 11/08/2024, e valida fino al 11/08/2034, codice identificativo 105343/2024.

L'appartamento risulta in classe energetica G, con Epgl.nren 257,27 Kwh/mq anno

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo, in data 09/08/2024, l'immobile risultava occupato dal sig. *****

Per l'unità immobiliare in oggetto, non risultano contratti di affitto registrati, come da Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 18/07/2024:

In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che:

*- ***** C.F.: ***** – da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio)*

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

L'immobile risulta occupato dal sig. *****, proprietario.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto della presente relazione è attualmente censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Schio, sezione Magrè, al Foglio 2, part. 507, sub. 6, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 10, sup. cat. 290 mq, Rendita € 1.032,91, via Rive Magrè n 13, piano S1-T

E' inoltre parte della procedura Esecutiva anche il giardino Comune ai sub. 6 e 7, posto sul lato Nord-Ovest del fabbricato residenziale, e censitocatastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Schio, sezione Magrè, al Foglio 2, part. 507, sub. 2, Bene Comune Non Censibile, via Rive Magrè n 13, piano T.

In visura catastale si evince come la "situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente", dal 01/01/1992 aveva i seguenti dati identificativi: Foglio 2, particella 1583, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, corrispondente alla partita 1000995. Con tale partita, però, da accesso agli atti effettuato in data 27/09/2024, e reiterata tramite l'accesso al mod. 58 in data 09/10/2024, presso gli Uffici del Catasto, UPT di Vicenza, la particella 1583 rimanda alla planimetria dell'immobile confinante, attualmente censito al sub. 5 del mappale 507, e non descrive graficamente l'immobile oggetto di stima.

5.2 Intestatari catastali storici

Dal 09/01/2002 ad oggi

- ***** *****, c.f. ***** *****, nato a ***** ***** (proprietà 1/1)

Dal 26/04/2000 al 09/01/2002

- ***** *****, nata a ***** *****, c.f. ***** *****

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dall'esame dell'atto di Pignoramento immobiliare e della visura catastale attuale dell'immobile, si ritiene di poter dichiarare la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali

5.4 Giudizio di conformità catastale

La Planimetria Catastale degli immobili, presentata in data 26/04/2000, pratica nr 68714, evidenzia alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto riguarda alcune modifiche interne all'unità immobiliare.

In particolare, in planimetria, si nota una diversa distribuzione nella zona bagni – cucina attuale.

Si evidenzia la presenza di una doccia nel bagno di dimensioni inferiori, che va a “chiudere” la porta di collegamento esistente in planimetria catastale, tra il primo locale a destra dell'ingresso (attuale cucina) con una diversa posizione della parete divisoria. Inoltre si nota l'eliminazione della parete divisoria nel bagno di maggiori dimensioni, con un localino adibito a ripostiglio, ora non più presente.

Nel locale di ingresso si nota una posizione diversa, e più interna, del serramento divisorio con la scala interna comune, e una lieve difformità nel portoncino di ingresso, dove è stato ricavato un secondo serramento, più interno.

Si nota, inoltre, la presenza di una seconda finestra nel locale denominato “serra”, sul lato interno.

Non appare presente, in planimetria, il serramento esistente (porta vetrata) di chiusura della rampa scale che scende verso le cantine, e la prima rampa comune, che sale verso l'interno, appare più larga.

La prima rampa scale (nr 3 alzate) appare più larga di quanto presente in planimetria.

Vi è una diversa destinazione dei locali al piano terra (rialzato) definiti “cucina” (utilizzata come camera) e ripostiglio, attualmente utilizzato come bagno di pertinenza della camera.

Le altezze di alcuni locali appaiono variate, per la presenza di controsoffitti, in particolare nella camera e nel bagno di pertinenza della stessa, nel quale anche la quota del pavimento è variata, con la presenza di uno scalino di cm 8, di rialzo rispetto alla pavimentazione interna del resto dell'unità immobiliare al piano rialzato.

Nelle cantine, non compare la parete divisoria presente nella cantina a Nord. Si tratta di una parete interna, di altezza inferiore all'altezza complessiva del locale, che la taglia trasversalmente e che non ha permesso il rilievo della situazione dietro di essa.

Si ritiene quindi che la planimetria catastale dell'immobile non sia conforme allo stato dei luoghi, e che vada aggiornata con opportuna variazione catastale.

Tale variazione, comprensiva di spese tecniche e per diritti di segreteria, può comportare un importo complessivo di € 1.000,00

Il tutto viene meglio evidenziato nelle tavole allegate alle pagine seguenti.

Per quanto riguarda la mappa catastale, essa appare coerente allo stato dei luoghi, anche se si può notare come l'edificio confinante, censito al Foglio 2, particella 507, sub. 5, venga ancora descritto in mappa con il mappale 1583, soppresso in data 26/04/2000. Inoltre, nell'atto di Donazione n. rep. 143.074 e n. racc. 8555 del Notaio Carraro Giulio, in data 09/01/2002, viene riportata l'esistenza di una denuncia di cambiamento presentata "all'Ufficio Tecnico erariale di Vicenza – Catasto terreni, in data 23/12/1998, nr 45308, mediante la quale i mappali n 507 di are 21 e ca 40 e 1583, di are due e ca 22, sono stati fusi generando il nuovo mappale 507 di are 23 e ca 62".

Nei registri catastali è presente anche un elaborato planimetrico, anche esso datato 26/04/2000, e verso il quale si possono fare alcune considerazioni:

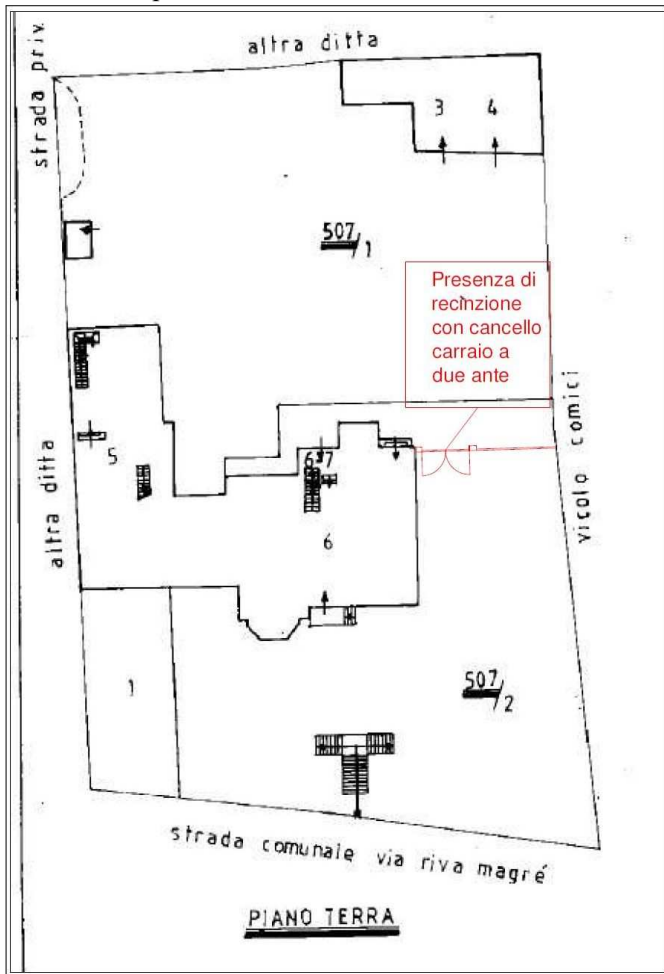
L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, descritta al catasto fabbricati del Comune di Schio, frazione Magrè, al Foglio 2, particella 507, sub. 6, possiede accesso esclusivo attraverso il giardino censito al Foglio 2, particella 507, sub. 2 (bene comune non censibile) anche esso oggetto della presente procedura esecutiva.

Tale giardino viene descritto nell'atto di donazione n. rep. 143.074 e n. racc. 8555 del Notaio Carraro Giulio, in data 09/01/2002, con il quale il sig. ***** è venuto in possesso dell'unità immobiliare censita al sub. 6 e "nella presente donazione dono comprese le proporzionali quote di proprietà spettanti alla porzione di immobile qui ceduta su tutte le parti comuni dell'immobile, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compreso il m.n. 507 sub. 2, bene comune non censibile comune ai m.n. 507 sub. 6 e 507 sub. 7"

Dall'esame dell'elaborato planimetrico, si può notare come il mappale censito al n. 507 sub 2, confini con l'unità immobiliare al sub. 6, lungo i lati Nord-Est e Nord-Ovest, e si prolunghi lungo il confine Sud, consentendo quindi l'accesso pedonale all'ingresso verso la scala interna, comune ai sub 6 e 7.

Come già segnalato, si fa presente che, esaminando la situazione attuale del giardino, in sede di sopralluogo, si è notata la presenza di una recinzione divisoria, in parte in muratura e dotata di ampio cancello carraio, che si sviluppa dallo spigolo Sud del fabbricato e raggiunge, perpendicolarmente, il confine verso il vicolo Comici.

Tale recinzione, che pare dividere il cortile comune ai sub. 6 e 7 da quello censito al sub. 1, di pertinenza dei sub. 3-4-5 (altra proprietà) non sembra quindi coincidere con il confine tra i due subalterni presente nell'elaborato planimetrico.



Elaborato Planimetrico - estratto



Recinzione divisoria interna con cancello carraio

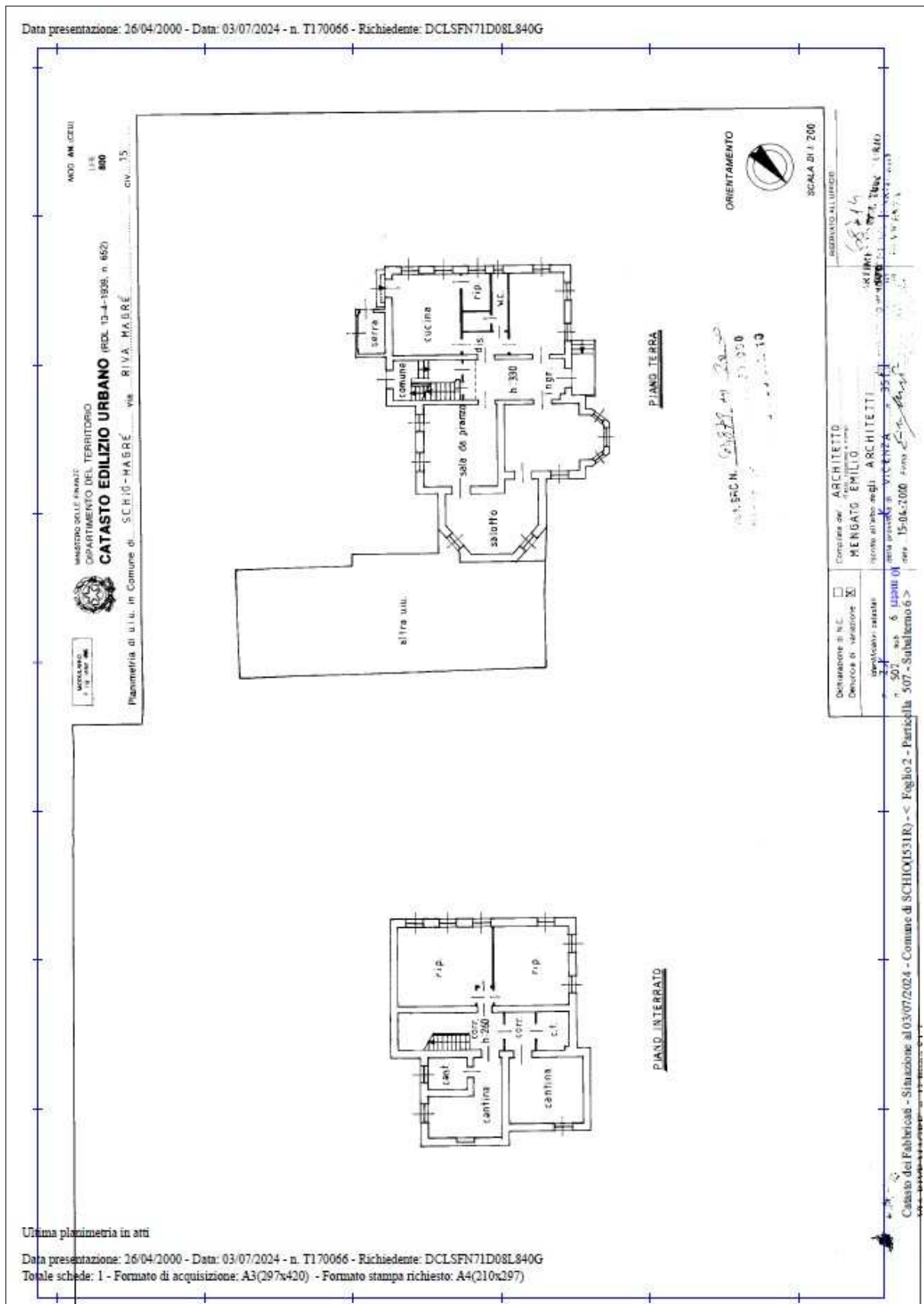
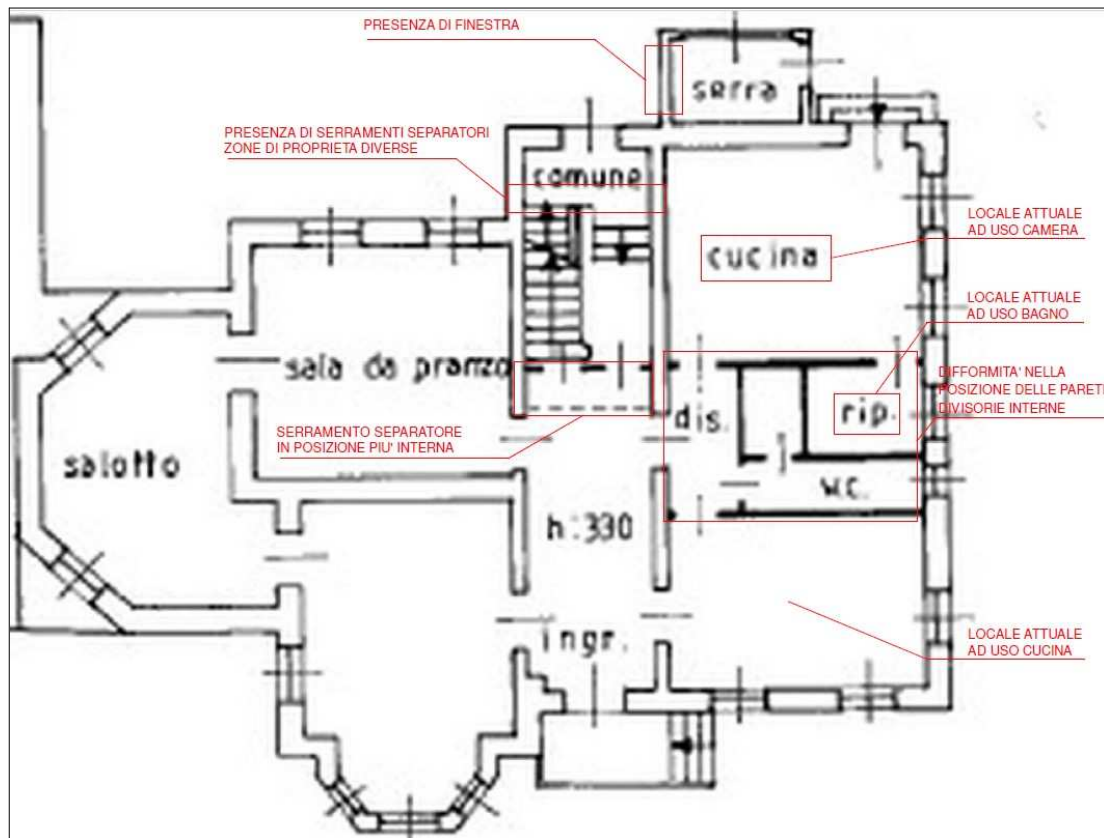
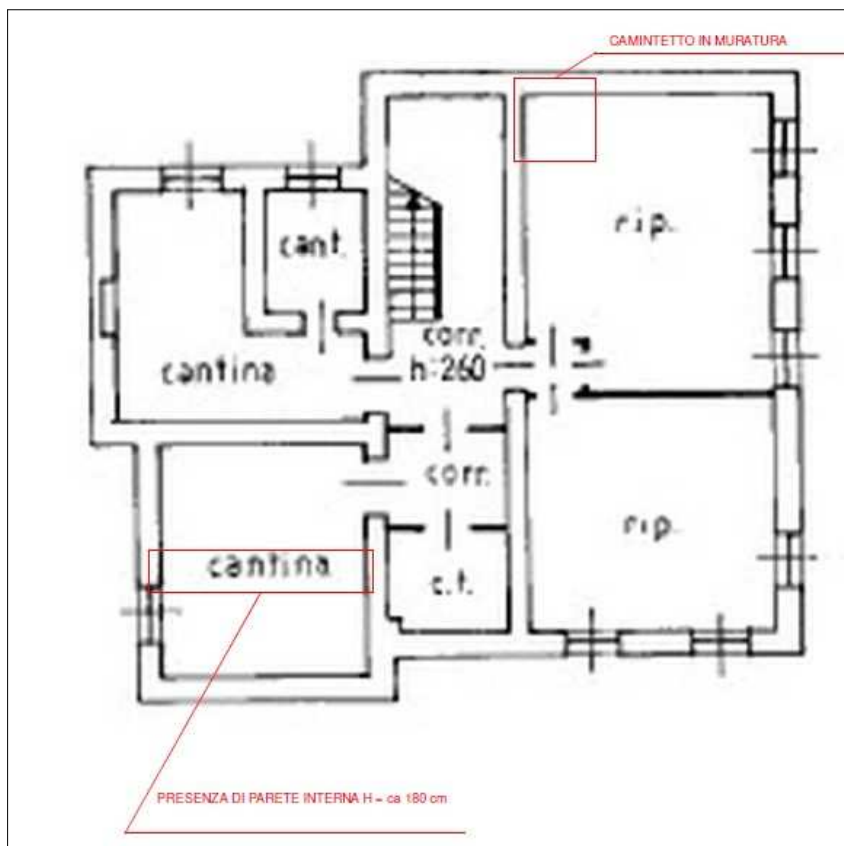


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Difformità tra Planimetria catastale e stato attuale dei luoghi: appartamento al piano rialzato



Cantine al piano interrato

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pervenuta in piena proprietà, in quota 1/1 in carico al sig. ***** , con atto di Donazione n. rep. 143074, n. racc. 8555, Notaio Carraro Giulio in Schio, in data 09/01/2002, con il quale la signora ***** , detta anche ***** , nata a ***** il ***** , c.f. ***** , donava al figlio ***** , nato a ***** , c.f. ***** la piena proprietà della porzione di immobile censita in Comune di Schio, Frazione Magrè, Foglio 2, m.n. 507, sub. 6, via Riva Magrè piano S1-T, cat. A/2, cl.2, vani 10, R.C. Euro 1032,91.

Nella donazione in oggetto erano *“comprese le proporzionali quote di proprietà spettanti alla porzione di immobile qui ceduta su tutte le parti comuni dell'immobile, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, ivi compreso il m.n. 507 sub. 2, bene comune non censibile comune ai m.n. 507 sub. 6 e 507 sub. 7”*

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 09/01/2002 ad oggi, l'immobile risulta in proprietà (con titolo di acquisto descritto al capitolo 6) del signor:

***** , nato a ***** , c.f. *****

Precedenti proprietari:

Dal 15/12/1973

- ***** in forza di decreto di trasferimento, registrato a Vicenza il 29/12/1973 al n. 2034 Atti Giudiziari, e dal 20/06/1974, atto rep. n. 60229 del Notaio Mario Bocchese di Vicenza, ivi registrato in 24/06/1974 al n 13358, Atti Privati.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerche d'archivio presso i registri del Comune di Schio, per reperire documentazione edilizio-urbanistica, contenente provvedimenti autorizzativi per la realizzazione iniziale o di eventuali modifiche apportate all'unità immobiliare oggetto di stima.

La richiesta di accesso agli atti è stata inoltrata tramite mail PEC in data 29/07/2024.

Non avendo ricevuto riscontri, in data 05/09/2024 il sottoscritto ha provveduto, dopo un precedente contatto telefonico, ad inviare, tramite mail PEC, un sollecito al Comune di Schio.

In data 19/09/2024 si sono ricevuti, tramite PEC, documenti autorizzativi presenti presso gli archivi del Comune di Schio, e riguardanti gli immobili in oggetto.

Le pratiche edilizie presenti negli archivi del Comune di Schio sono solamente due:

- Denuncia di Inizio Attività prot. nn 36578 del 08/11/1999, a nome ***** *****, riguardante unicamente lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio (di pertinenza dell'attuale appartamento censito al sub. 7, non oggetto della presente relazione)

- Permesso di Costruire PC/164/2005, codice pratica URB-46615-2004 del 13/07/2005, intestato a ***** ***** e ***** *****, riguardante il progetto di realizzazione di ingresso carraio e di garage interrato ("lavori di costruzione di una autorimessa interrata in un edificio ad uso residenziale")

Il permesso di costruire in oggetto prevedeva la realizzazione di un accesso carraio dal Vicolo Comici, strada laterale e perpendicolare a via Riva di Magrè, chiusa al traffico carraio verso Nord, ma raggiungibile da viale Roma, e che consentisse di raggiungere un garage interrato collegato direttamente alle cantine di pertinenza dell'attuale unità immobiliare censita al sub. 6, oggetto della presente procedura.

Relativamente al permesso di costruire in oggetto, venne presentata, in data 10/07/2006, una "comunicazione di inizio lavori"

Nonostante ciò, dalle evidenze del sopralluogo, la realizzazione dell'entrata dal Vicolo Comici e la realizzazione del garage interrato, non appare essere stata realizzata. Si osserva infatti come la parete in pietra, di confine tra la proprietà oggetto di stima e il Vicolo Comici, sia intatta, e, internamente, non sia stata rilevata la porta di collegamento ipotizzata tra una delle cantine interrate ed il locale ad uso autorimessa ipotizzato.

Non è presente, inoltre, negli archivi, alcuna dichiarazione di fine lavori o di collaudo.

Si ritiene, quindi, che l'opera prevista con il Permesso di Costruire PC/164/2005 non sia stata realizzata, e che lo stesso sia quindi decaduto, essendo superati abbondantemente i termini temporali dalla data di inizio lavori, per il termine degli stessi.

La documentazione autorizzativa reperita presso gli archivi del Comune di Schio, quindi, non contiene provvedimenti autorizzativi iniziali (il che appare logico visto l'età dell'immobile, risalente ai primissimi anni del XX secolo) né provvedimenti che abbiano autorizzato eventuali modifiche interne o successivi eventuali aumenti di volume.

In assenza di copie di tali provvedimenti autorizzativi, ai sensi dell'art. 9Bis del DPR 380/2001 (“.....Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti....” “Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia...”) si è dovuto necessariamente fare riferimento alla rappresentazione grafica dell'immobile, contenuta nella Planimetria Catastale di impianto, registrata in data 26/04/2000, che verrà considerata come “stato legittimo” dell'immobile.

Il sottoscritto ha comunque provveduto ad approfondire le ricerche presso l'Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, per reperire eventuali planimetrie catastali di impianto, o comunque precedenti alla planimetria attualmente in atti (in data 26/04/2000).

Per completare tale ricerca, il sottoscritto ha in primo luogo richiesto di poter visionare la planimetria di impianto, numero P 451/1972, così come riportato nella visura storica dell'attuale immobile oggetto della presente perizia (censito al Foglio 2, particella 507, sub. 6, sezione Magrè) dove viene riportato come, precedentemente, la “situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992” e la “situazione dell'unità immobiliare dal 10/04/1972” fosse riferita all'immobile censito al Foglio 2, particella 1583, e venga citata, come dati identificativi iniziali, il tipo “P” anno 1972, protocollo 451.

In data 27/09/2024, quindi, il sottoscritto si è recato presso gli Uffici Provinciali del territorio di Vicenza, per esaminare la documentazione richiesta, dove ha potuto notare una discrepanza tra quanto descritto in visura catastale storica dell'immobile, ed il numero di protocollo della planimetria cartacea in atti, che infatti risultava riguardare l'immobile affiancato, attualmente censito al sub 5, di altra proprietà, e non quello oggetto di procedura esecutiva.

Il sottoscritto ha provveduto, quindi, alla richiesta di accesso agli atti presso gli uffici dell'UPT di Vicenza, per la visura del modello 58, tramite il riferimento del numero di partita degli immobili, presente in visura storica.

Il nuovo accesso è avvenuto, in presenza, in data 09/10/2024. Non sono state reperite, in tale sede, planimetrie catastali precedenti a quanto già presente nell'archivio telematico (planimetria del 26/04/2000), nonostante una approfondita ricerca di archivio, anche con l'utilizzo di un numero di partita precedente, estrapolato dalla documentazione presente nella “busta”, al quale, però, non corrispondeva alcuna planimetria originaria.

Durante tale accesso, e dall'esame visivo della documentazione presente nella “busta” riferibile alla partita n 1000057, si sono rilevate: al Foglio 2, particella n 1583 è presente una planimetria del 10/04/1972, riguardante unicamente il fabbricato confinante (attuale sub. 5). Per quanto riguarda gli immobili censiti al Foglio 2, mappale 507, sub. 3-4-5-6-7 si è potuto notare come le planimetrie attualmente in atti, vengano definite come “nuova costruzione” per i sub. 3-4, mentre sono definite “denuncia di variazione” per i sub. 6 e 7.

All'interno della stessa documentazione, si è potuta rilevare una “domanda di voltura nel catasto edilizio urbano” (relativa alla Sentenza ai n.ri 7410/1423, registrata a Vicenza il 29/12/1973, vendita con Incanto) nella quale vengono richiamate due “partite” precedenti: partita 1007830, di vani 16 e partita 1007829 di vani 0.

Il sottoscritto ha quindi richiesto un approfondimento di ricerca negli archivi dell'Ufficio del territorio di Vicenza, relativamente alle due partite emerse dalle ricerche. Purtroppo, tali partite non corrispondevano ad alcuna documentazione planimetrica presente in archivio.

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver svolto le ricerche d'archivio in modo approfondito, per quanto possibile, e di non aver reperito alcuna planimetria catastale precedente alla planimetria

attualmente presente in atti, datata 26/04/2000, e che viene quindi considerata come prima rappresentazione planimetrica dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380 – 2001.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dall'esame e dal rilievo dello stato attuale dei luoghi, e dal confronto con la Planimetria catastale, emergono alcune difformità interne ed in facciata, già evidenziate al cap. 5.4 "conformità catastale" e che vengono riportate in seguito:

La Planimetria Catastale degli immobili, presentata in data 26/04/2000, pratica nr 68714, evidenzia alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, per quanto riguarda alcune modifiche interne all'unità immobiliare.

In particolare, in planimetria, si nota una diversa distribuzione nella zona bagni – cucina attuale.

Si evidenzia la presenza di una doccia nel bagno di dimensioni inferiori, che va a "chiudere" la porta di collegamento esistente in planimetria catastale, tra il primo locale a destra dell'ingresso (attuale cucina) con una diversa posizione della parete divisoria. Inoltre, si nota l'eliminazione della parete divisoria nel bagno di maggiori dimensioni, con un localino adibito a ripostiglio, ora non più presente.

Nel locale di ingresso si nota una posizione diversa, e più interna, del serramento divisorio con la scala interna comune, e una lieve difformità nel portoncino di ingresso, dove è stato ricavato un secondo serramento, più interno.

Si nota, inoltre, la presenza di una seconda finestra nel locale denominato "serra", sul lato interno.

Non appare presente, in planimetria, il serramento esistente (porta vetrata) di chiusura della rampa scale che scende verso le cantine, e la prima rampa comune, che sale verso l'interno, appare più larga.

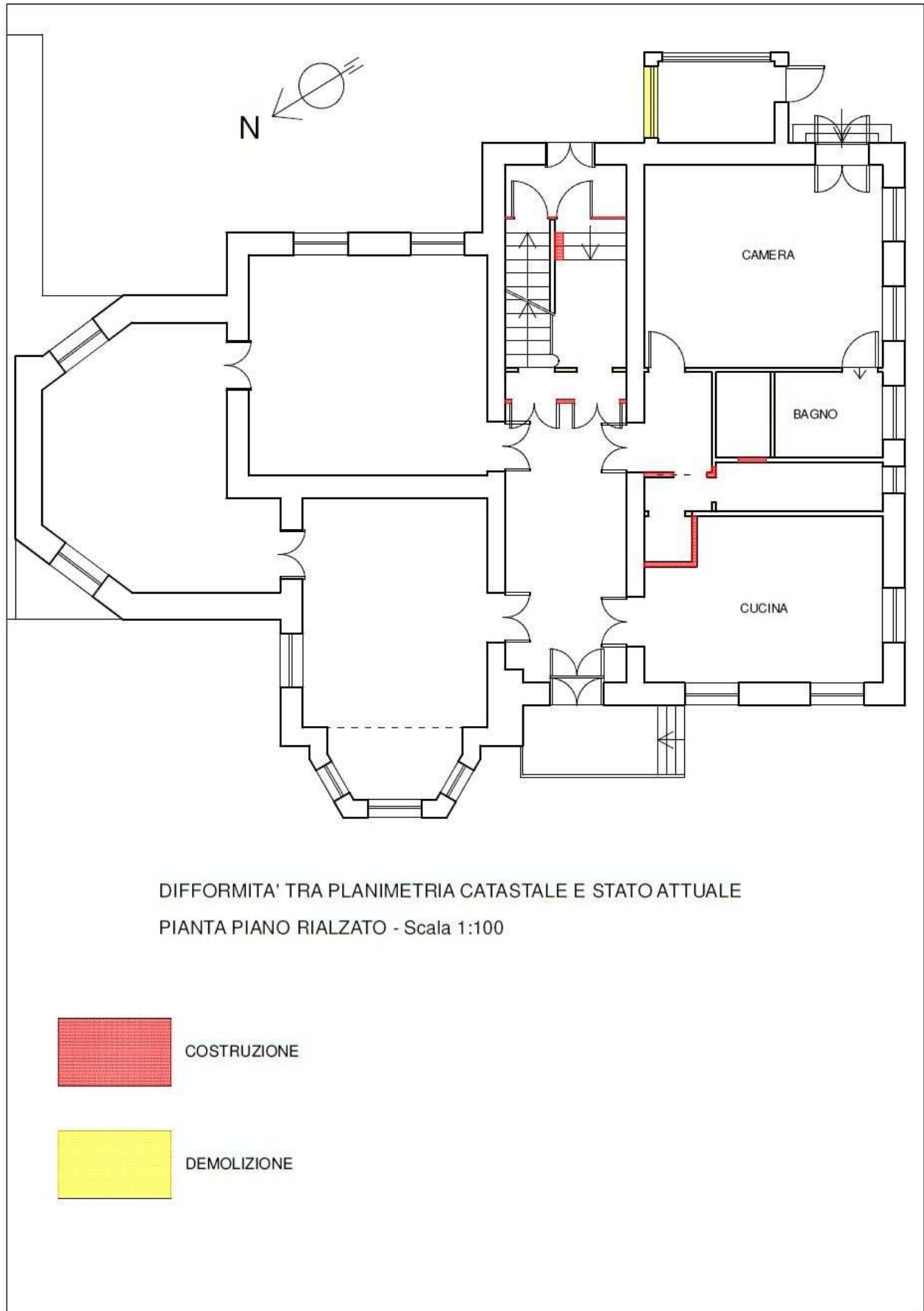
La prima rampa scale (nr 3 alzate) appare più larga di quanto presente in planimetria.

Vi è una diversa destinazione dei locali al piano terra (rialzato) definiti "cucina", mentre attualmente è utilizzata come camera, e ripostiglio, attualmente utilizzato come bagno di pertinenza della camera.

Le altezze di alcuni locali appaiono variate, per la presenza di controsoffitti, in particolare nella camera e nel bagno di pertinenza della stessa, nel quale anche la quota del pavimento è variata, con la presenza di uno scalino di cm 8, di rialzo rispetto alla pavimentazione interna del resto dell'unità immobiliare al piano rialzato.

Nelle cantine, non compare la parete divisoria presente nella cantina a Nord. Si tratta di una parete interna, di altezza inferiore all'altezza complessiva del locale, che la taglia trasversalmente e che non ha permesso il rilievo della situazione dietro di essa.

Si ricorda, infine, quanto già descritto al capitolo 5,4, ovvero la presenza, nel giardino comune, di una recinzione divisoria, con cancello carraio a due ante, non corrispondente alla divisione catastale visibile nell'elaborato planimetrico.



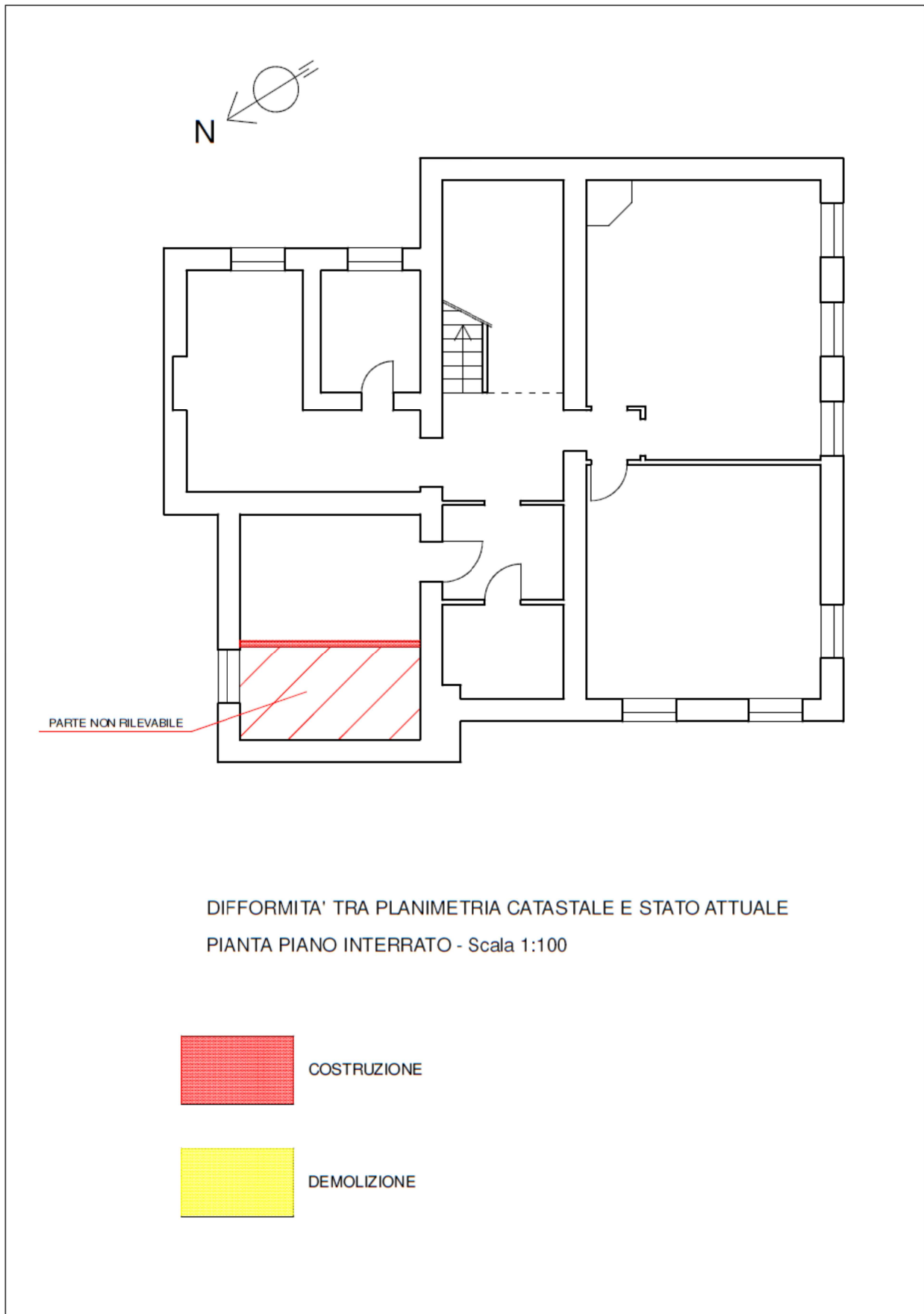


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

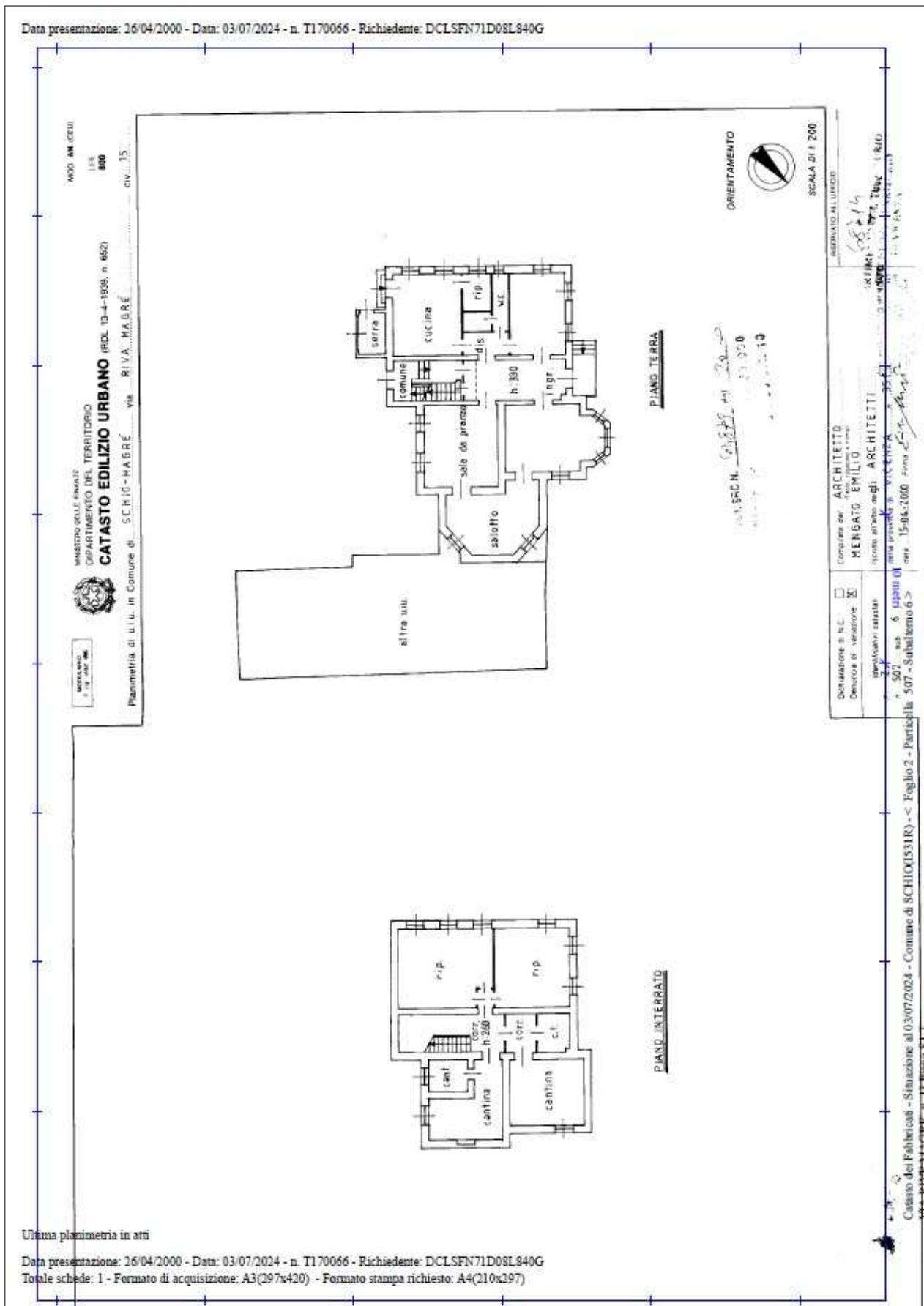


Figura 9. Stato legittimo – Planimetria Catastale dell’unità immobiliare

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si ritiene che le evidenziate modifiche interne ed in facciata (nel locale “serra”), rispetto alla rappresentazione grafica contenuta nella Planimetria catastale, siano sanabili ai sensi del DPR 380/2001, stanti anche le recentissime modifiche introdotte dal Decreto Legge 69/2024 convertito dalla Legge 105/2024, tramite pratica edilizia in sanatoria, che preveda un rilievo metrico degli stessi, una comparazione tra stato legittimo e stato attuale.

L’importo di tale pratica in sanatoria, comprensivo dell’oblazione da versare al Comune di Schio, per l’ottenimento della sanatoria, di una valutazione strutturale ai sensi della normativa antisismica (art. 34 bis comma 3 bis del DPR 380/2001) è valutabile in linea di massima in complessivi € **7.000,00**

Durante le operazioni ed i rilievi in sede di sopralluogo, si sono notate, all’interno degli immobili, alcune problematiche relative a prese e spine dell’impianto elettrico, sottotraccia, e non si possono escludere analoghe problematiche, relativamente all’impianto idraulico e termico.

Si ritiene, perciò, di dover prevedere una presa visione, da parte di tecnici specializzati, dell’impiantistica elettrica e dell’impiantistica termo-idraulica, con eventuale interventi puntuali e parziali di ripristino o aggiustamento.

Si sottolinea, inoltre, come nelle cantine di proprietà esclusiva del debitore esecutato, e nel locale “serra”, della stessa proprietà, oggetto della presente relazione, siano presenti contatori e impianti a servizio di entrambi gli appartamenti costituenti l’edificio bifamiliare, compreso quindi anche l’appartamento al piano superiore, non oggetto della presente procedura esecutiva.

La stessa caldaia, che gestisce l’impianto termico di entrambe le unità immobiliari è alloggiata in una delle cantine di pertinenza esclusiva del sub. 6.

Non sono stati rilevati sistemi di contabilizzazione delle calorie, che possano suddividere le spese per riscaldamento e acqua calda sanitaria tra i due appartamenti.

Il sottoscritto ritiene che si debbano prevedere eventuali spese per suddividere l’impianto termico tra le due unità abitative, con lo spostamento della caldaia e dei contatori, o la realizzazione di due impianti separati, o eventualmente la realizzazione di un sistema di contabilizzazione delle calorie, per poter determinare le future spese a carico di entrambe le unità.

Si prevede perciò, un importo per lo svolgimento di tali operazioni, da dedurre necessariamente dal valore di mercato di stima degli immobili, pari a:

- Presa visione ed eventuale intervento parziale su impianto elettrico: € **3.000,00**
- Presa visione ed eventuale intervento su impianto termo-idraulico: € **10.000,00**

7.4 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da

un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito. Non è quindi presente un amministratore.

Si segnala, in ogni caso, che i beni in esame fanno parte di un edificio bifamiliare, con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., e quindi potranno esservi spese per le manutenzioni di tali parti.

In particolare, come già sottolineato, occorre notare che sono presenti all'interno dei locali di proprietà esclusiva del sub. 6 (unità oggetto della presente procedura esecutiva) parti impiantistiche e contatori (gas ed elettrico) a servizio di entrambe le unità immobiliari costituenti la bifamiliare, e quindi anche dell'appartamento censito al sub.7, che risulta ancora intestato alla signora ***** ***** , deceduta in data 05/07/2024, e madre del debitore, sig. ***** ***** che, da ricerche anagrafiche effettuate, appare come figlio unico della signora ***** ***** .

Si segnala inoltre la presenza, a favore dei mappali censiti alla particella 507, sub 6 e sub 7, di una servitù di passaggio, con ogni mezzo, attraverso il mappale 509 (strada privata). La servitù venne sancita con "scrittura privata con sottoscrizione autentica", notaio Giulio Carraro in Schio, rep. 135083 del 22/12/2000, e trascritta presso Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare di Schio, in data 22/01/2001 ai n.ri di RG n 724, e RP 524. Nella sezione D (ulteriori informazioni) viene specificato che:

“***** ***** quale piena proprietaria del mappale 509, concede a ***** ***** il diritto personale di passaggio pedonale con ogni mezzo attraverso detto mappale per accedere alla sua proprietà mappali numeri 507 sub. 6 e 507 sub. 7. Tale diritto personale durerà fintantoché ***** ***** non avrà possibilità di accesso da Vicolo Comici”

Al riguardo della servitù di passaggio in oggetto, occorre fare alcune considerazioni:

- La signora ***** ***** , in data 22/12/2000 risultava proprietaria degli immobili censiti catastalmente al Comune di Schio, Foglio 2, particella 507, sub. 6 (donato in seguito, in data 09/01/2002, al sig. ***** *****) e sub. 7. Inoltre risultava usufruttuaria, con nuda proprietà in carico a soggetti terzi non eseguiti, degli immobili censiti al Foglio 2, particella 507, sub 3 – 4 – 5 e del terreno comune a questi subalterni, censito al Foglio 2, particella 507, sub 1, che divide fisicamente la particella 509 dai sub 6 e 7 (per raggiungere i quali, occorre attraversare il sub. 1)

- La signora ***** ***** è deceduta in data 05/07/2024, e quindi si è proceduto alla “RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 05/07/2024 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 17927.1/2024 - Pratica n. VI0140850 in atti dal 07/08/2024 “per quanto riguarda i beni censiti al Foglio 2, particella 507, sub 1-3-4-5, che risultano quindi attualmente di proprietà di soggetti terzi estranei alla procedura.

Quindi, allo stato attuale, i subalterni 6 e 7 del mappale 507, ed il mappale 509, oggetto della Servitù di passaggio trascritta in data 22/01/2001 ai nn.ri 724/524, risultano separati dal giardino censito al mappale 507, sub. 1, di altra proprietà.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/10/2025)

a. ISCRIZIONE del 30/12/2013 - Registro Particolare 1352 Registro Generale 11035
Pubblico ufficiale Carraro Giovanna, Repertorio 31/16 del 18/12/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

b. TRASCRIZIONE del 20/05/2024 - Registro Particolare 3949 Registro Generale 4966
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1273 del 15/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(Riferita all'abitazione censita al Comune di Schio, sez. Magrè, Foglio 2, particella 507, sub. 6)

c. TRASCRIZIONE del 02/07/2025 – Registro Particolare 6976, Registro Generale 5522,
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3320 del 19/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(riferita al giardino censito al Comune di Schio, sez. Magrè, Foglio 2, particella 507, sub. 2)

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2, ai punti a) b) e c).

Resteranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, oltre agli oneri conseguenti al fatto che l'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio bifamiliare con parti comuni, meglio specificate al paragrafo 8.1

A seguito di ispezioni ipotecarie sull'immobile in oggetto, non sono stati rilevati altri particolari vincoli od oneri, oltre a quelli già descritti.

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite, non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo, quali censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito.

Non risulta essere presente un amministratore.

Si segnala, in ogni caso, che i beni in esame fanno parte di un edificio bifamiliare, con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., e quindi potranno esservi spese per le manutenzioni di tali parti.

Si ribadisce quanto già esposto riguardo la presenza della caldaia comune ai due appartamenti e di contatori gas ed energia elettrica, alloggiati dentro locali di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva (cantine e serra) e che non è stata rilevata la presenza di un sistema di contabilizzazione delle calorie per la suddivisione delle spese per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)

Ricordando che “La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per “importo stimato” si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato, determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile

dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati.

Il normale valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transizione (Notaio, imposte ecc..) e le spese di trascrizione

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

Nel calcolo della superficie commerciale, come da indicazioni dell’Agenzia delle Entrate (Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni tecniche) non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare, facente parte di un condominio, giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell’edificio. (“*Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell’appartamento*”)

12.2 Stima del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni presenti nel precedente capitolo, si conferma il valore di stima degli immobili già determinato e depositato con Perizia Estimativa del 07/11/2024:

Per la stima del valore di mercato dell’immobile oggetto della presente Procedura esecutiva, si è proceduto ad un’attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari della zona e, successivamente, si è realizzata una comparazione dei valori di vendita di appartamenti recentemente compravenduti nella zona, ove risiede immobile da stimare.

Comparabile 1: Edificio unifamiliare su due livelli, costituito da appartamento tricamere con cucina separata e due bagni, al piano primo, con ripostiglio e garage al piano primo e cantina al piano interrato (sup. Cat. complessiva Mq 213), edificato nel 1968, sito in Vicolo Folladori a Magrè di Schio. La compravendita del comparabile 1 è stata realizzata in data 11/09/2024, per la cifra di € 243.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Magi Lorenzo in Schio, rep. 7878, Racc. 6291). Gli immobili di cui al Comparabile 1, distano circa 390 metri dall’immobile oggetto di stima, e sono situati nello stesso quartiere.

Comparabile 2: Edificio unifamiliare su due livelli, con cucina separata e due bagni, al piano terra e primo, con cantine e lavanderia al piano interrato (locali H= 225) , garage esterno (cons. mq 12) e area di pertinenza esclusiva. Immobile realizzato nel 1953 e parzialmente ristrutturato nel 2010, sito in Via Almerico da Schio, di superficie commerciale complessiva pari a mq con compravendita realizzata in data 11/06/2024, per la cifra di € 300.000,00. Gli immobili di cui al Comparabile 2, distano circa 600 metri dall’immobile oggetto di stima.

Comparabile 3: Appartamento bicamere con un bagno, al piano secondo (e ultimo) di edificio condominiale, con cantina e garage al piano seminterrato, edificato nel 1989, sito in Via Brescia a Schio, con

compravendita realizzata in data 12/12/2023, per la cifra di € 120.000,00 (Atto di Compravendita, Notaio Gianfranco Di Marco in Vicenza, rep. 76403, racc. 39755). Gli immobili di cui al Comparabile 3, distano circa 500 metri dall'immobile oggetto di stima, e sono situati nello stesso quartiere.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e calcoli, il sottoscritto esperto ha:

- Definito il “segmento di mercato”
- Definito, sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”
- Indicato i rapporti mercantili
- Calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi e cantine, mentre ha omogeneizzato la superficie del terreno esclusivo di cui beneficiano il Comparabili nr 1 e 2, con un rapporto mercantile del 10%, nella superficie commerciale dell'appartamento dello stesso comparabile
- Sono stati definiti i prezzi marginali

Ottenendo come risultato finale, utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di mq 239, risulta essere di

€ 236.000,00 (diconsi Euro duecentotrentaseimila)

pari ad un valore unitario di circa €/mq 987

Si allegano, di seguito, le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottate

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile 1	comparabile 2	Comparabile 3	
prezzo totale €	243.000,00 €	300.000,00 €	120.000,00 €	
Data (mesi)	11/09/2024	11/06/2024	12/12/2023	31/10/2024
Superficie principale (mq) SEL	197	222	93,3	196,11
Balconi (mq)	31	13	8,2	11,2
Cantina (Mq)	72	89	7,6	155,54
n bagni	2	3	1	2
contesto	2	1	0	4
Stato di manutenzione (n)	1	2	3	0
n camere	3	4	2	1
Edificio unifamiliare	1	1	0	0
Box per auto (0-1)	1	1	1	0
<i>superficie commerciale</i>	225	249	98	239
<i>Rapporti mercantili</i>	<i>importo</i>			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%			
Rapporto mercantile dei balconi	33%			
rapporto mercantile delle cantine	25%			
Costo di intervento da un livello di manutenzione al successivo	18.000,00 €			
costo camera ulteriore	8.000,00 €			
prezzo medio di un box auto	12.000,00 €			
costo bagno ulteriore	12.000,00 €			

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	607,50 €	€/mese	
Prezzo data B	750,00 €	€/mese	
Prezzo data C	300,00 €	€/mese	
Prezzo superficie principale A	1.078,90 €	€/mq	PREZZO MARG
Prezzo superficie principale B	1.207,05 €	€/mq	1.078,90 €
Prezzo superficie principale C	1.225,67 €	€/mq	SEL
Prezzo balconi	356,04 €	€/mq	
Prezzo cantine	269,72 €	€/mq	
Stato di conservazione	18.000,00 €		
terza camera	8.000,00 €		
box auto	12.000,00 €		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
prezzo di mercato e caratteristica	contratto						
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzo totale (€) e SEL		243.000,00 €		300.000,00 €		120.000,00 €	
Data (mesi)	1,67	1.012,50 €	4,73	3.550,00 €	10,80	3.240,00 €	31/10/2024
Superficie principale (mq)	197	-960,22 €	222	-27.932,65 €	92	112.323,98 €	196,11
Balconi (mq)	31	-7.049,51 €	12	-4.272,43 €	8,2	1.068,11 €	11,2
Cantina (mq)	72	22.532,77 €	87	18.486,90 €	7,2	40.010,90 €	155,54
n camere	3	-16.000,00 €	4	-24.000,00 €	2	-8.000,00 €	1
Stato di manutenzione (n)	1	-18.000,00 €	2	-36.000,00 €	3	-54.000,00 €	0
n bagni	2	0,00 €	2	0,00 €	1	12.000,00 €	2
Box auto (0-1)	1	-12.000,00 €	1	-12.000,00 €	1	-12.000,00 €	0
qualità contesto	2		1		0		4
Edificio unifamiliare	1		1		0		0
Prezzi corretti		212.535,53 €		217.831,82 €		214.642,99 €	
		VALORE MEDIO		215.003,45 €		2,49%	
						VERO	

SISTEMA DI STIMA							
Prezzo di mercato e caratteristica	contratto						
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject
prezzi corretti MCA		212.535,53 €		217.831,82 €		214.642,99 €	
qualità contesto	2	15.888,87	1	10.592,58	0	21.185,16	4
Edificio unifamiliare	1	7.403,74	1	7.403,74	0	0,00	0
Prezzi corretti con SdS		235.828,14		235.828,14		235.828,14	

SISTEMA DI STIMA			
	qualità contesto	edificio unifamiliare	
A	1	1	
B	2	1	
C	0	0	
Subject	4	0	
Matrice delle differenze			
	costante	qualità contesto	edificio unifamiliare
A	1	-3	1
B	1	-2	1
C	1	-4	0
Matrice inversa			
	costante	qualità contesto	edificio unifamiliare
A	-4	4	1
B	-1	1	0
C	2	-1	-1
Matrice del prodotto			
	Prezzi corretti dall'MCA	Prezzi corretti dal sistema di stima	
A	€ 212.535,53	Valore di stima	€ 235.828,14
B	€ 217.831,82	valore contesto	€ 5.296,29
C	€ 214.642,99	valore unifamiliare	-€ 7.403,74

Valore di Stima	€ 235.828,14
Valore di stima arrotondato	€ 236.000,00

- Principali bollettini ed osservatori del mercato immobiliare

Per completare e verificare il valore di stima ricavato dalla comparazione con recenti compravendite di immobili nella zona, si è provveduto all'esame di alcuni dei principali osservatori dei mercati immobiliari :

- Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, del mese di Maggio 2024 (e relativo alle rivelazioni dei prezzi dell'anno 2023) per la zona del Comune di Schio, "resto del territorio", che comprende le zone esterne al centro storico, stima per immobili residenziali da ristrutturare, senza necessità di interventi statici, un prezzo unitario minimo di €/mq 425 ed un prezzo unitario massimo di €/mq 850, mentre per unità immobiliari "ristrutturate a nuovo" prevede un valore variabile da €/mq 1225 ad €/mq 1600.

- Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, relativamente al Comune di Schio, fascia/zona semicentrale/Magrè, che ricomprende l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, propone, per abitazioni "civili", in stato conservativo "normale" valori unitari di vendita che vanno da €/mq 1000 ad €/mq 1350.

- Il sito "borsinoimmobiliare.it" propone, per la zona, valori variabili da €/mq 1054 ad €/mq 1308, per abitazioni stabili in fascia media, mentre per abitazioni stabili di prima fascia, propone valori unitari variabili da €/mq 1200 ad €/mq 1491.

Sulla base di queste valutazioni unitarie, e considerando le caratteristiche di pregio architettonico e nelle finiture dell'unità immobiliare in oggetto, ma anche le condizioni manutentive, che presentano problematiche, e necessitano di interventi migliorativi o riparatori, è ipotizzabile che, con un intervento generale di ristrutturazione interna, l'unità immobiliare possa raggiungere un livello di valore unitario pari al massimo previsto per la zona, secondo la valutazione della camera di commercio di Vicenza, ovvero un valore pari ad €/mq 1600.

Tale valore, una volta realizzato l'intervento di ristrutturazione interna (senza interventi di tipo statico) e considerando una superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare, pari a mq 239, comporterebbe un valore finale, ad immobile ristrutturato, pari ad € 382.000,00 (valore arrotondato)

Valutando le condizioni manutentive dell'unità immobiliare, si può stimare sommariamente che, per una ristrutturazione interna integrale occorrono interventi di : sostituzione serramenti esterni con modelli ad alto isolamento e realizzati su misura, viste le caratteristiche dei fori, sostituzione delle porte interne con modelli su misura e con porzioni vetrate, sostituzione o riverniciatura e sistemazione delle pavimentazioni interne (ad esclusione del secondo bagno di recente realizzazione), ritinteggiatura completa interna, con interventi di rimozione delle porzioni ammalorate, anche con rimozione di malte e intonaco preesistenti, rifacimento integrale dell'impianto elettrico ed ammodernamento dell'impianto termico e idraulico.

Escludendo quindi interventi sulle facciate esterni (di proprietà comune) ed interventi di natura statica, si può ipotizzare una spesa complessiva per le opere descritte, pari a circa € 150.000.

Stimando, quindi, il valore dell'immobile una volta ristrutturato, pari ad €/mq 1600 x mq 239 = € 382.000, e sottraendo da questo valore le spese ipotizzabili per l'ammodernamento complessivo , pari ad € 150.000, si ottiene un valore di stima, all'attualità, pari ad € 382.000 - € 150.000 = € 232.000, ovvero un valore unitario di stima pari ad €/mq 970, che conferma sostanzialmente quanto valutato con il metodo comparativo e si pone in linea con i valori unitari dei principali listini riportati.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di mercato stimato nel capitolo precedente, va ridotto al fine di tener conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A., cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- Costi per la regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00
- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica	€ 7.000,00
- Costi per presa visione ed adeguamento impiantistico (imp. elettrico)	€ 3.000,00
- Costi per adeguamento impianto termo-idraulico	€ 10.000,00

Si può quindi determinare un valore di mercato degli immobili al netto dei costi descritti:

€ 236.000,00 - (€1.000,00 + € 7.000,00 + € 3.000,00 + 10.000,00) = € 215.000,00
(diconsi Euro duecentoquindicimila/00)

(Valore di mercato dell'unità immobiliare al netto delle spese per regolarizzazione catastale, urbanistica ed impiantistica)

Considerando che:

- La presente Perizia ha come scopo la vendita forzata dei beni pignorati
- L'esperto, sulla scorta del valore di mercato determinato, propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna del 15% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Determinazione del prezzo a base d'asta:

€ 215.000,00 - (€ 215.000,00 x 0,15) = € 182.750,00

e, arrotondando = € 183.000,00

Il prezzo a base d'asta dei beni è pari ad € 183.000,00 (diconsi Euro centottantatremila)

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto di donazione del 09/01/2002 (Rep. 143074 – Racc. 8555, Notaio Carraro Giulio in Schio) con il quale il debitore è entrato in possesso dell'immobile oggetto della presente relazione, viene attribuito a quanto donato un valore di € 109.000,00

12.5 Giudizio di vendibilità

Per esprimere un giudizio di vendibilità occorre fare alcune considerazioni:

L'unità immobiliare appare in condizioni manutentive appena sufficienti, con evidenti problematiche legate all'umidità interna (presenza di muffe su soffitti e pareti) e qualche crepo presente sulle pareti esterne. A parte la zona bagni e camera matrimoniale, il livello manutentivo delle finiture appare mediocre, e nei locali interrati (cantine) sono evidenti infiltrazioni e distacchi di intonaco dalle pareti.

Allo stesso tempo, però, l'unità immobiliare sorge all'interno di un immobile con caratteristiche architettoniche ricercate, di inizio 1900, con finiture esterne di pregio, e circondata da ampio giardino, pur di proprietà comune (zona ingresso) o di altri (sul retro).

Occorre poi ribadire le problematiche già descritte nei capitoli precedenti, legate alla attuale gestione "comune" dell'impianto termico, con presenza di caldaia e contatore gas comuni alle due unità immobiliari, costituenti la bifamiliare sovrapposta, all'interno della proprietà esclusiva dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Inoltre, appare in dubbio la possibilità di poter accedere al giardino comune (sub. 2), con automezzi, vista l'assenza di accesso carraio diretto, con la presenza di una servitù di passaggio personale della signora ***** a favore delle unità immobiliari censite al Foglio 2, mapp. 507, subalterni 6 e 7, e contro il mappale censito al Foglio 2, part. 509. Per raggiungere il giardino di pertinenza dei sub. 6 e 7 (giardino descritto al sub. 2) si dovrebbe comunque ora attraversare una porzione di giardino censita al sub. 1, che, a seguito del decesso della signora ***** è ora in piena proprietà di soggetti terzi non esegutati.

Per le ragioni esposte, si ritiene di dare un giudizio di vendibilità sufficiente, relativamente all'unità immobiliare in oggetto.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare pignorata, per tipologia e caratteristiche, non è comodamente divisibile in quote.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dall'esame del Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di famiglia, ricevuto dal Comune di Schio in data 22/07/2024, si evince che il debitore, sig. ***** risulta nato il ***** e risulta iscritto all'indirizzo: Via Riva di Magrè 15, interno 1, in Comune di Schio

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dall'esame del Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di famiglia, e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, ricevuti dal Comune di Schio in data 22/07/2024, si evince come il debitore, sig. ***** , risulti aver coniugato con la signora ***** , nata il ***** , con la quale ha contratto matrimonio in Schio in data 26/11/1983.

Nelle "annotazioni dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, si può leggere che:

*"Con atto in data 17/07/1997, rep. nr. 13314 a rogito del Notaio dr. Gianluca Rosa di Piovene Rocchette, gli sposi ***** nato in ***** e ***** il ***** , residenti in Schio e in Toscolano (Bs) hanno scelto il regime della separazione dei beni."*

15. LOTTI

Trattasi di Lotto Unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si rimanda alle osservazioni già illustrate nella presente relazione, per sottolineare le problematiche rilevate, ed in particolare:

- esistenza di impiantistica condominiale (caldaia e contatori) alloggiata all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, ma a servizio anche dell'unità immobiliare al piano superiore, estranea alla procedura.
- assenza di accesso carraio diretto al giardino comune di proprietà (sub. 2)
- Accesso all'unità immobiliare presente al piano superiore, non oggetto di pignoramento, consentito unicamente attraverso il percorso interno, descritto come proprietà comune, censita al Foglio2, particella 507, sub. 2, che, sul posto, appare divisa dalla presenza di un cancello carraio e recinzione, posizionata in luogo differente dal confine visibile in elaborato planimetrico.

Vicenza 08/11/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Stefano De Cal

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Elaborato planimetrico e recinzione interna esistente
5. Documentazione catastale e sovrapposizione ortofoto e mappa
6. Atto di Donazione immobile
7. Nota Trascrizione atto di donazione immobile
8. Ispezione ipotecaria immobile
9. Iscrizione di Ipoteca 30 12 2013
10. Nota Trascrizione Pignoramento
11. Nota Trascrizione Servitù di passaggio a favore
12. Nota Trascrizione cessione di nuda proprietà sub. 3-4-5-1
13. Pratica edilizia: D.I.A. 36578 – 1999
14. Pratica Edilizia : Permesso di Costruire 46615 – 2004
15. Tabelle di stima del bene MCA
16. Atto acquisto Comparativo 1
17. Atto acquisto Comparativo 2
18. Atto acquisto Comparativo 3
19. Certificato Contestuale : residenza, stato civile, stato di famiglia
20. Estratto per riassunto atto di matrimonio
21. Certificato stato di famiglia storico ***** *****
22. Certificato stato di famiglia storico ***** *****
23. Certificato di morte ***** *****
24. Estratto di Piano degli Interventi Comune di Schio
25. Attestazione assenza contratti di affitto registrati
26. Visura catastale sub. 2, Bene Comune Non Censibile