

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

Contro

Sig. Xxxxx Xxxxxe Xxxxx Xxxxx Xxxxx
(già Xxxxx Xxxxx Xxxxx)

N. Gen. Rep. **457/2017**

Procedure riunite: **532/2017 e 161/2020**

Giudice Dr.ssa Sonia Pantano
Custode Giudiziario: A.T.S. ANVIPES-IVGVI

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Schio – Via Baratto

Lotto 3 di 3 n. 0.103

Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834
C.F. CSNRL79R14L840N - P.Iva 04020580249

con studio presso QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
telefono: +39 347 9327986
e-mail: carlo.casonato@gmail.com
PEC: carlo.casonato@ingpec.eu

Giudice Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Carlo Casonato
Custode: A.T.S. ANVIPES-IVGVI

SCHEMA SINTETICA E INDICE - GRUPPO 0 LOTTO N. 3 (DI TRE) n. 0.103

Procedura Es. Imm. n. **457/2017 R.G.**

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 03.05.2022

Esperto ing. Carlo Casonato

Diritto pignorato (cfr pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/2;

Tipologia bene (cfr pag. 11): negozio con locale laboratorio al piano terra, garage e n. 4 posti auto esterni all'interno di un condominio denominato "La Corte" in Comune di Schio.

Ubicazione (cfr pag. 11): Schio (VI), via Baratto n. 44-D (negozio sub 45);

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17): in Comune di Schio, C.F. Fg. 12:

- m.n. 364 sub 15, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 mq, sup. cat. 18 mq, R. 52,89 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 37, cat. C/6, cl. 2, cons. 20 mq, sup. cat. 21 mq, R. 56,81 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 38, cat. C/6, cl. 2, cons. 20 mq, sup. cat. 21 mq, R. 56,81 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 39, cat. C/6, cl. 2, cons. 19 mq, sup. cat. 20 mq, R. 53,97 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 43, cat. C/6, cl. 2, cons. 15 mq, sup. cat. 15 mq, R. 42,61 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 45, cat. C/1, cl. 5, cons. 58 mq, sup. cat. 63 mq, R. 1.596,57 €, Via Baratto piano T;

Metri quadri (cfr pag. 33): commerciali circa 103 mq;

Stato (cfr pag. 17): buono;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 21): vi sono alcune difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi descritte nel cap. 6 e considerate nel ribasso percentuale;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 35): € 109.077,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): non sono stati reperiti atti di compravendita di beni simili nella zona ove è ubicato il bene oggetto di perizia.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 571,45 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 36): € 42.900,00 per la quota pignorata pari a 1/2

Valore credito (cfr all creditore precedente.): pignoramento RG 457/2017 € 4.652.573,58 - pignoramento RG 161/2020 € 799.351,81 (da atti di precetto);

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 36): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 36): non noti

Iniziativa di vendita (cfr pag. 36): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 27): al momento del sopralluogo il negozio risultava libero.

Titolo di occupazione (cfr pag. 27): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.): **il pignoramento colpisce la quota di 1/2 al solo sig Xxxxx Xxxxx, mentre è stato verificato che la quota di 1/6 dei beni pignorati risulta acquistata in regime di comunione dei beni con la moglie sig.ra Xxxxx Xxxxx.**

ALLEGATI LOTTO 3

- All 1 Note e atto di provenienza dei beni;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica: concessioni edilizie e agibilità;
- All 11 CDU;
- All 12 Confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificati anagrafici esecutato;
- All 14 Certificati anagrafici comproprietaria;
- All 15 Regolamento condominiale;
- All 16 Atto d'obbligo.

QUESITO e GIURAMENTO

"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".

Per mezzo di giuramento telematico in data 07.01.2021, a seguito di nomina del Giudice Dott. Sonia Pantano, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito presso la Conservatoria di Vicenza sez Schio copia dell'atto e delle note di provenienza dei beni in oggetto;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Schio: la richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 10.11.2020 e, a seguito visione fisica del faldone, la documentazione relativa al bene pignorato è stata scansionata e inviata dall'Ufficio all'indirizzo di posta elettronica del sottoscritto Esperto Stimatore;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti gli immobili: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate non ha riscontrato la presenza di contratti;

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all 12](#).

Il Custode, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 05.02.2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito il sottoscritto ha trovato nei luoghi il custode giudiziario IVGVI, con cui precedentemente si era concordata la visita.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del 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;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata in data 19.01.2021 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note.

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il compendio oggetto di pignoramento assegnato al presente Gruppo è costituito n. 2 appartamenti al piano primo, n. 1 negozio con locale laboratorio al piano terra, n. 3 garage al piano terra e n. 7 posti auto scoperti al piano terra in Comune di Schio. Tutti gli immobili fanno parte di un condominio denominato "La Corte".

Il sottoscritto ha individuato n. 3 lotti in cui suddividere il compendio pignorato assegnato.

Il lotto 1 consiste in un appartamento (sub 30), un garage (sub 16) e un posto auto (sub 42).

Il lotto 2 consiste in un appartamento (sub 29), un garage (sub 17) e due posti auto (sub 40 e 41).

Il lotto 3 consiste in un negozio con locale laboratorio (sub 45), un garage (sub 15) e quattro posti auto (sub 37, 38, 39 e 43).

La presente relazione è relativa al lotto 3.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **non** corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

1) In forza di atto di compravendita notaio Bonato del 20.06.2000 rep 4.572, i seguenti beni (tra gli altri) passano da Xxxxx Xxxxx, ai sig.ri Xxxxx Xxxxxe sig.ra Xxxxx Xxxxx Xxxxx per la **quota di 1/6** ciascuno ([all 1](#)): **Comune di Schio, C.F. Foglio 12,**

- **m.n. 364 sub 15, cat. C/6;**
- m.n. 364 sub 16, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 17, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 29, cat. A/2;
- m.n. 364 sub 30, cat. A/2;
- **m.n. 364 sub 37, cat. C/6;**
- **m.n. 364 sub 38, cat. C/6;**
- **m.n. 364 sub 39, cat. C/6;**
- m.n. 364 sub 40, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 41, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 42, cat. C/6;
- **m.n. 364 sub 43, cat. C/6;**

- **m.n. 364 sub 45, cat. C/1;**

2) Per successione del sig. Xxxxx Xxxxx, deceduto in data 11.11.1997, giusta dichiarazione di successione registrata il 02/12/1998 rep. 8/659, trascritta a Schio il 25/02/1999 ai nn. 2445/1914 e successiva denuncia di successione modificativa presentata a Schio il 22/02/2002 al n. 5/681 trascritta a Schio il 30/04/2002 ai nn. 4478/3247 i beni (tra gli altri) in:

Comune di Schio, Fg. 12, m.n. 364 subb. 36, 37, 38, 39, 40, 17, 18, 24, 22, 29, 15, 16, 30, 35, 41, 42, 43, 44 passavano in proprietà ai sig.ri:

- Xxxxx Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3;
- Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3;
- **Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3.**

Nota: il negozio sub 45 viene originato dalla fusione dei sub 18 e 24 con pratica “VARIAZIONE del 04/12/2007 protocollo n. VI0471712 in atti dal 04/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33861.1/2007)”

Pignoramento:

(RG 457/2017) Nota di trascrizione del 05/06/2020 - relativamente solo all'unità negoziale n. 2

Contro sig. Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà e per la **quota di 1/2:**

in **Comune di Schio, C.F. Foglio 12,**

- **m.n. 364 sub 15, cat. C/6;**
- m.n. 364 sub 16, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 17, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 29, cat. A/2, cons. 3 vani;
- m.n. 364 sub 30, cat. A/2, cons. 1,5 vani;
- **m.n. 364 sub 37, cat. C/6;**
- **m.n. 364 sub 38, cat. C/6;**
- **m.n. 364 sub 39, cat. C/6;**
- m.n. 364 sub 40, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 41, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 42, cat. C/6;
- **m.n. 364 sub 43, cat. C/6;**
- **m.n. 364 sub 45, cat. C/1;**

(RG 532/2017) La nota di trascrizione del 04.08.2017 è solo contro la Ditta Xxxxx Xxxxx Xxxxx

(RG 161/2020) Nota di trascrizione del 11.07.2017 relativamente solo all'unità negoziale n. 1

Contro sig. Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà e per la **quota di 1/2:**

in **Comune di Schio, C.F. Foglio 12,**

- **m.n. 364 sub 15, cat. C/6;**
- m.n. 364 sub 16, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 17, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 29, cat. A/2, cons. 3 vani;

- m.n. 364 sub 30, cat. A/2, cons. 1,5 vani;
- **m.n. 364 sub 37, cat. C/6;**
- **m.n. 364 sub 38, cat. C/6;**
- **m.n. 364 sub 39, cat. C/6;**
- m.n. 364 sub 40, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 41, cat. C/6;
- m.n. 364 sub 42, cat. C/6;
- **m.n. 364 sub 43, cat. C/6;**
- **m.n. 364 sub 45, cat. C/1;**

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (11/07/2017):

Intestato a Xxxxx Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà per la quota di 1/2, a Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà per la quota di 1/3 e per la piena proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/6:

in **Comune di Schio, C.F. Foglio 12,**

- **m.n. 364 sub 15, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 mq, sup. cat. 18 mq, R. 52,89 €, Via Baratto piano T;**
- m.n. 364 sub 16, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 mq, sup. cat. 19 mq, R. 52,89 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 17, cat. C/6, cl. 3, cons. 15 mq, sup. cat. 20 mq, R. 49,58 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 29, cat. A/2, cl. 3, cons. 3 vani, sup. cat. tot. 69 mq, R. 364,10 €, Via Baratto piano 1;
- m.n. 364 sub 30, cat. A/2, cl. 3, cons. 1,5 vani, sup. cat. tot. 39 mq, R. 182,05 €, Via Baratto piano 1;

Intestato a Xxxxx Xxxxx Xxxxx e a Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà e per la **quota di 1/2** ciascuno:

in **Comune di Schio, C.F. Foglio 12,**

- **m.n. 364 sub 37, cat. C/6, cl. 2, cons. 20 mq, sup. cat. 21 mq, R. 56,81 €, Via Baratto piano T;**
- **m.n. 364 sub 38, cat. C/6, cl. 2, cons. 20 mq, sup. cat. 21 mq, R. 56,81 €, Via Baratto piano T;**
- **m.n. 364 sub 39, cat. C/6, cl. 2, cons. 19 mq, sup. cat. 20 mq, R. 53,97 €, Via Baratto piano T;**
- m.n. 364 sub 40, cat. C/6, cl. 2, cons. 21 mq, sup. cat. 21 mq, R. 59,65 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 41, cat. C/6, cl. 2, cons. 18 mq, sup. cat. 18 mq, R. 51,13 €, Via Baratto piano T;
- m.n. 364 sub 42, cat. C/6, cl. 2, cons. 18 mq, sup. cat. 18 mq, R. 51,13 €, Via Baratto piano T;
- **m.n. 364 sub 43, cat. C/6, cl. 2, cons. 15 mq, sup. cat. 15 mq, R. 42,61 €, Via Baratto piano T;**
- **m.n. 364 sub 45, cat. C/1, cl. 5, cons. 58 mq, sup. cat. 63 mq, R. 1.596,57 €, Via Baratto piano T;**

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra l'atto di compravendita e l'atto di pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale rilevata.

Il negozio sub 45 viene originato dalla fusione dei sub 18 e 24 con pratica "VARIAZIONE del 04/12/2007 protocollo n. VI0471712 in atti dal 04/12/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33861.1/2007)"

NOTA: come segnalato con deposito in PCT in data 12.07.2021, risulta quanto segue:

Con **atto di compravendita** notaio Bonato Alberto del 06/06/2000 (**all 1**) rep. 4572 il sig. Xxxxx Xxxxx **acquista dalla sorella Xxxxx Xxxxx 1/6 delle quote** di proprietà dei beni pignorati.

In occasione dell'atto "**il sig. Xxxxx Xxxxx dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni**".

Da ricerca anagrafica risulta che il sig. Xxxxx Xxxxx e la sig.ra Xxxxx Xxxxx hanno contratto matrimonio il giorno 25.07.1992.

L'atto di matrimonio non riporta annotazioni sul regime patrimoniale scelto (**all 13**).

Successivamente con provvedimento del Tribunale di VICENZA n. 790/2014 in data 21.03.2014 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Pertanto, i beni acquistati dal sig. Xxxxx Xxxxx con **atto di compravendita** notaio Bonato Alberto del 06/06/2000, nel quale **dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, dalla documentazione reperita risultano essere acquistati all'interno del matrimonio in regime di comunione dei beni** (quota 1/6).

Il sig. Xxxxx Xxxxx ha fornito copia della sentenza di separazione datata 14.02.2005 (**all 13**). L'atto di matrimonio riporta il provvedimento del Tribunale di VICENZA n. 790/2014 in data 21.03.2014 con il quale è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (**all 17**).

Si rimanda al parere del custode giudiziario

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale rilevata.

La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento riporta, per l'esecutato sig. Xxxxx Xxxxx, la piena proprietà per la quota di 1/2.

Le intestazioni catastali di alcuni subalterni riportano, per l'esecutato sig. Xxxxx Xxxxx, la piena proprietà per la quota di 1/3 e la piena proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/6 (la cui somma corrisponde alla quota di 1/2), altri riportano la piena proprietà e per la quota di 1/2.

Coerenze (mappa wegis [all 2](#))

Nel Fg. 12 del Comune di Schio:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 364 confina** con: m.n. 362, m.n. 2345, m.n. 1371, m.n. 1700, m.n. 2273, m.n. 373, m.n. 1684, m.n. 1834, m.n. 1833, m.n. 705, m.n. 366, strada pubblica (salvo più precisi).

Nel Fg. 12 del Comune di Schio:

Relativamente all'elaborato planimetrico (**all 3**), in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 364 sub 15 al piano terra confina** con: m.n. 364 sub 10 (BCNC - Corte), m.n. 364 sub 16, m.n. 365, m.n. 364 sub 14 (salvo più precisi);
- il **m.n. 364 sub 37 al piano terra confina** con: m.n. 364 sub 10 (BCNC - Corte), m.n. 364 sub 38, m.n. 705, m.n. 364 sub 36 (salvo più precisi);
- il **m.n. 364 sub 38 al piano terra confina** con: m.n. 364 sub 10 (BCNC - Corte), m.n. 364 sub 39, m.n. 705, m.n. 364 sub 37 (salvo più precisi);

- il **m.n. 364 sub 39 al piano terra confina** con: m.n. 364 sub 10 (BCNC - Corte), m.n. 364 sub 40, m.n. 1833, m.n. 705, m.n. 364 sub 38 (salvo più precisi);
- il **m.n. 364 sub 43 al piano terra confina** con: m.n. 374, m.n. 364 sub 44, m.n. 364 sub 10 (BCNC - Corte), m.n. 364 sub 42 (salvo più precisi);
- il **m.n. 364 sub 45 al piano terra confina** con: m.n. 835, m.n. 1371, m.n. 364 sub 19, m.n. 364 sub 10 (BCNC - Corte), m.n. 364 sub 12 (BCNC – Vano scala), m.n. 364 sub 23 (salvo più precisi).



All. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Il lotto è situato all'interno di un condominio denominato "La Corte" in Comune di Schio.

Ubicazione:

Gli immobili sono situati in Comune di Schio in pieno centro storico. L'area circostante è fornita di tutti i principali servizi essenziali quali ad esempio fermate del trasporto pubblico, scuole, poste, chiese, bar e ristoranti.

L'accesso sia pedonale che carraio a tutti gli immobili avviene attraverso la corte comune (sub 10) la quale comunica direttamente con la pubblica via Baratto.

Descrizione:

Dalla corte (sub 10) è possibile accedere al negozio (sub 45) direttamente al piano terra.
I garage e i posti auto esterni al piano terra sono anch'essi accessibili direttamente dalla corte comune (sub 10). All'interno della corte comune sub 10 è presente un cancello carraio che separa gli accessi alle u.i. dall'accesso ai posti auto/garage.

Il negozio al piano terra (sub 45) è composto da una sala centrale che comunica da una parte con un locale laboratorio e dall'altra con i servizi igienici (antibagno e bagno);

Si sono rilevate a campione le seguenti altezze dei locali:

Negozio: area negozio e bagno: 300 cm; laboratorio: min. 216 cm, max. 355 cm;

Garage: min. 289 cm, max. 384 cm.



Foto 1: ingresso corte comune da via Baratto



PT – Corte comune (sub 10)
Foto 2: vista esterna fabbricato



PT – Corte comune (sub 10)
Foto 3: vista esterna fabbricato



Negozio sub 45 – PT
Foto 4: locale laboratorio



Negozio sub 45 – PT
Foto 5: locale principale negozio



Negozio sub 45 – PT
Foto 6: locale principale negozio



Negozio sub 45 – PT
Foto 7: antibagno/ripostiglio



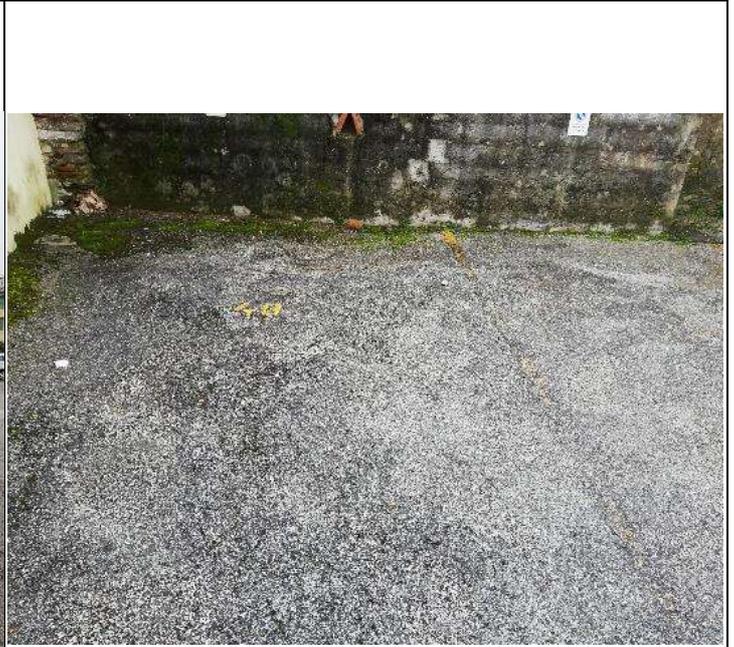
Negozio sub 45 – PT
Foto 8: bagno



PT
Foto 9: garage sub 15 (dx), 16 (centro) e 17 (sx)



PT
Foto 10: posti auto esterni



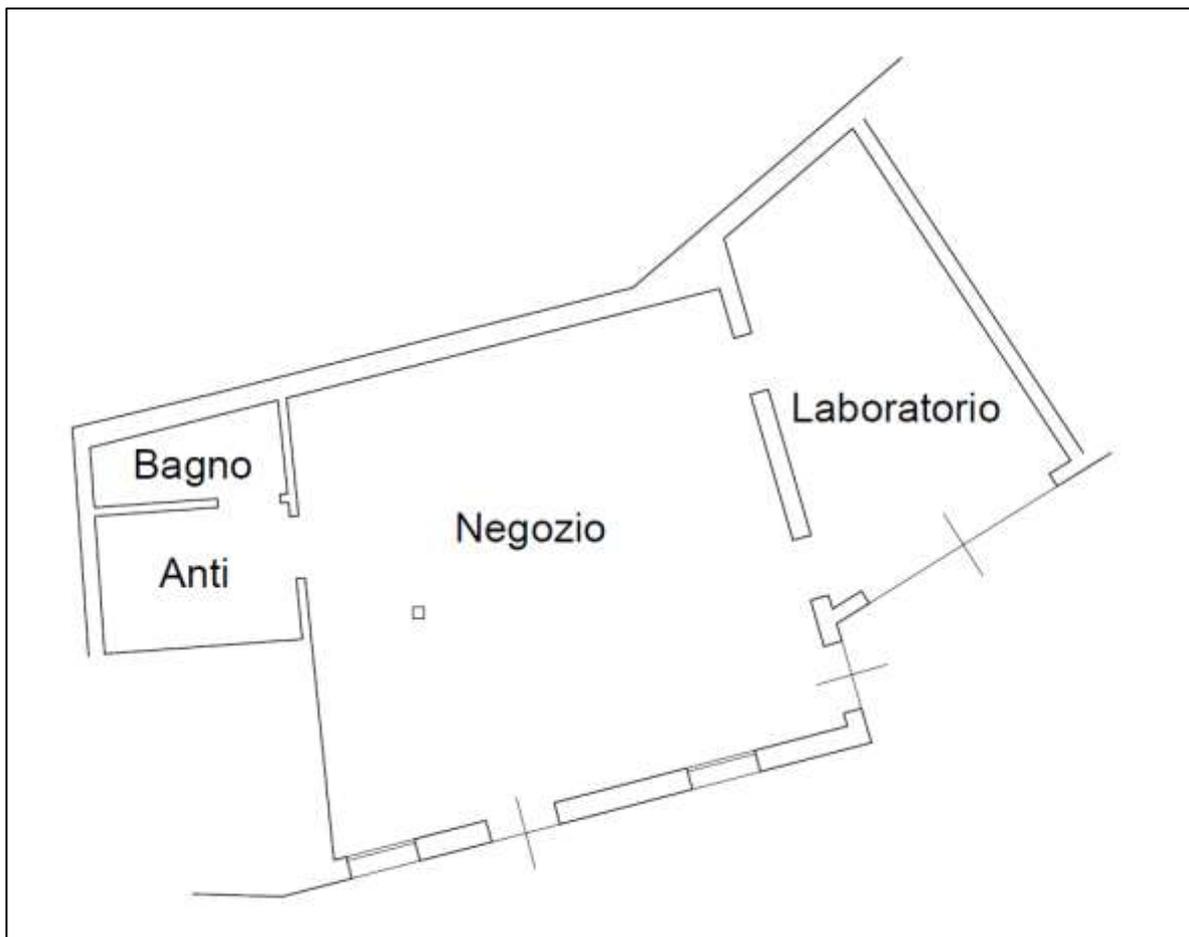
PT

Foto 11: posti auto esterni

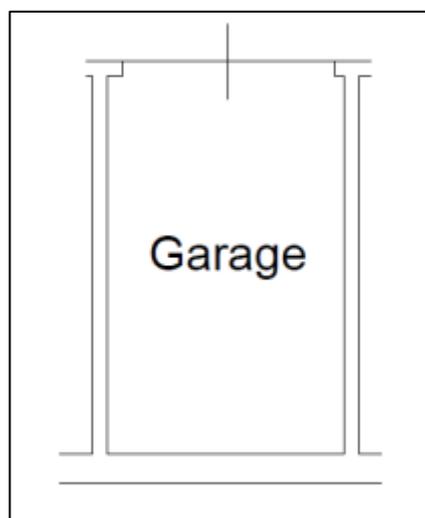
Documentazione fotografica [all 6](#)

PT

Foto 12: particolare pavimentazione esterna



Negozio sub 45 – piano terra



Garage sub 15 – piano terra

Schema dello stato dei luoghi [all 7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

I posti auto non sono stati oggetto di rilievo in quanto non presenti separazioni fisiche che lo delimitino.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Nel negozio l'impianto di riscaldamento è autonomo. La distribuzione del calore è prevista per mezzo di riscaldamento a termosifoni.

Non è nota la presenza degli impianti di distribuzione del gas metano e di illuminazione.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive del negozio sub 45 risultano buone.

Le condizioni manutentive del garage sub 15 risultano buone.

Le condizioni manutentive dei posti auto esterni sub 37, 38, 39 e 43 risultano buone.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista, non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE. ([all 8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 22.02.2021 ([all 4](#))

Intestato a Xxxxx Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà per la quota di 1/2, a Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà per la quota di 1/3 e per la per la piena proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/6:

in Comune di Schio, C.F. Foglio 12,

- m.n. 364 sub 15, cat. C/6, cl. 3, cons. 16 mq, sup. cat. 18 mq, R. 52,89 €, Via Baratto piano T;

Intestato a Xxxxx Xxxxx Xxxxx e a Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno:

in Comune di Schio, C.F. Foglio 12,

- m.n. 364 sub 37, cat. C/6, cl. 2, cons. 20 mq, sup. cat. 21 mq, R. 56,81 €, Via Baratto piano T;

- m.n. 364 sub 38, cat. C/6, cl. 2, cons. 20 mq, sup. cat. 21 mq, R. 56,81 €, Via Baratto piano T;

- m.n. 364 sub 39, cat. C/6, cl. 2, cons. 19 mq, sup. cat. 20 mq, R. 53,97 €, Via Baratto piano T;

- m.n. 364 sub 43, cat. C/6, cl. 2, cons. 15 mq, sup. cat. 15 mq, R. 42,61 €, Via Baratto piano T;

- m.n. 364 sub 45, cat. C/1, cl. 5, cons. 58 mq, sup. cat. 63 mq, R. 1.596,57 €, Via Baratto piano T;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all 4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Schio, al Catasto Terreni, Foglio 12,

- il mappale **364**, ente urbano, deriva da Impianto meccanografico del 31/12/1974 e viene successivamente identificato con:
 - TIPO MAPPALE del 20/12/1985 protocollo n. VI0084575 in atti dal 09/06/2015 143618 (n. 6.1/2015);
 - TIPO MAPPALE del 20/12/1985 protocollo n. VI0084578 in atti dal 09/06/2015 143618 (n. 7.1/2015);

Catasto Fabbricati:

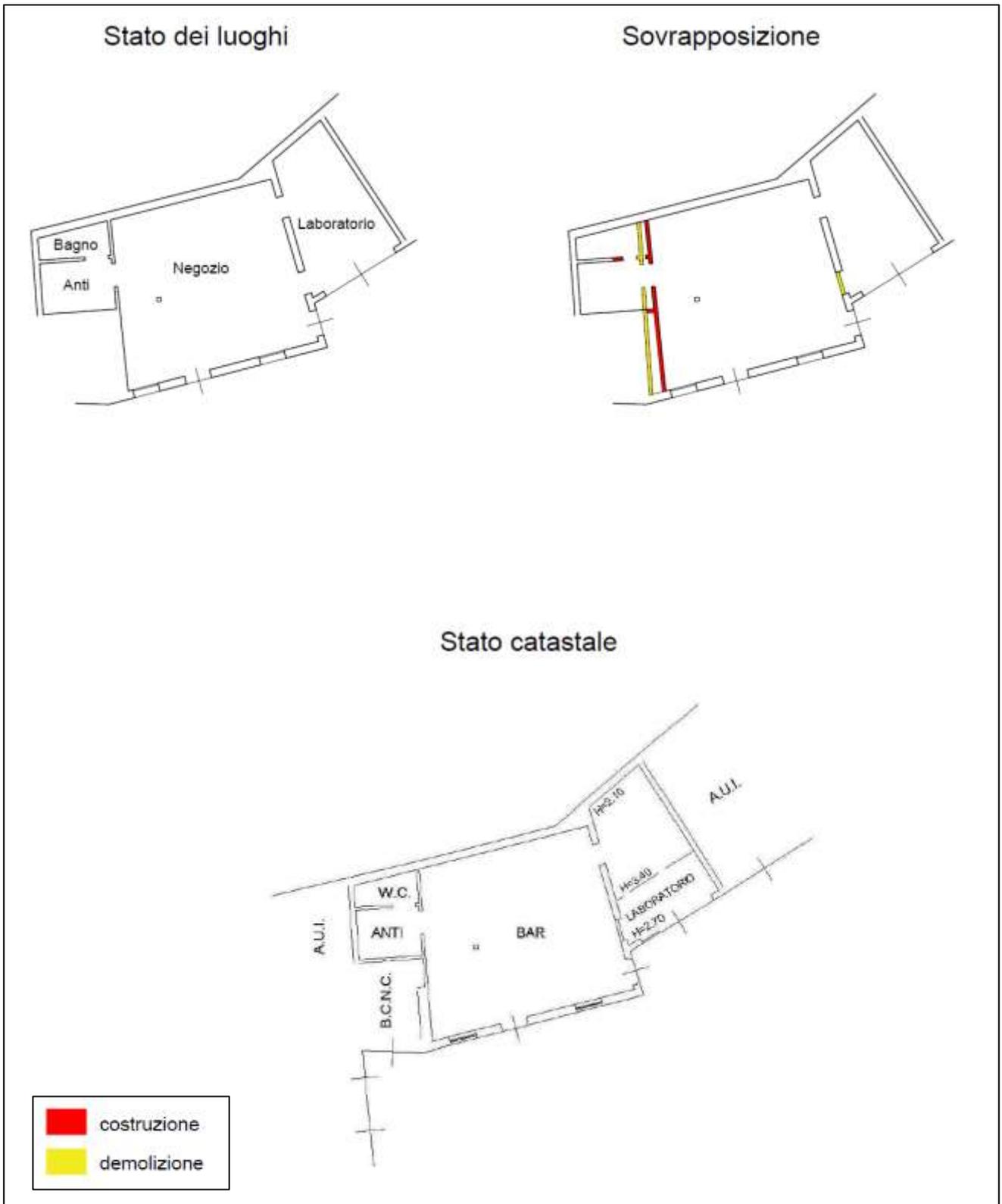
Nel Comune di Schio, al Catasto Fabbricati, Foglio 12,

- il mappale **364 sub 15** si genera con VARIAZIONE del 09/08/1991 protocollo n. 14895 in atti dal 14/03/2000 DIVISIONE- FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE (n. 5599.1/1991), e viene definito successivamente con:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il mappale **364 sub 45** si genera con VARIAZIONE del 04/12/2007 protocollo n. VI0471712 in atti dal 04/12/2007 FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 33861.1/2007), e viene definito successivamente con:
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/12/2008 protocollo n. VI0417958 in atti dal 04/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20497.1/2008)
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- i mappali **364 sub 37, 38, 39 e 43** si generano con VARIAZIONE del 09/08/1991 protocollo n. 14895 in atti dal 14/03/2000 DIVISIONE- FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE (n. 5599.1/1991), e vengono definiti successivamente con:
 - VARIAZIONE del 09/08/1991 protocollo n. 84092 in atti dal 12/03/2001 DA BCNC A POSTO AUTO (n. 5599.1/1991);
 - (ALTRE) del 09/08/1991 protocollo n. 84121 in atti dal 12/03/2001 ERRATA REG. MECC. (n. 5599.1/1991);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

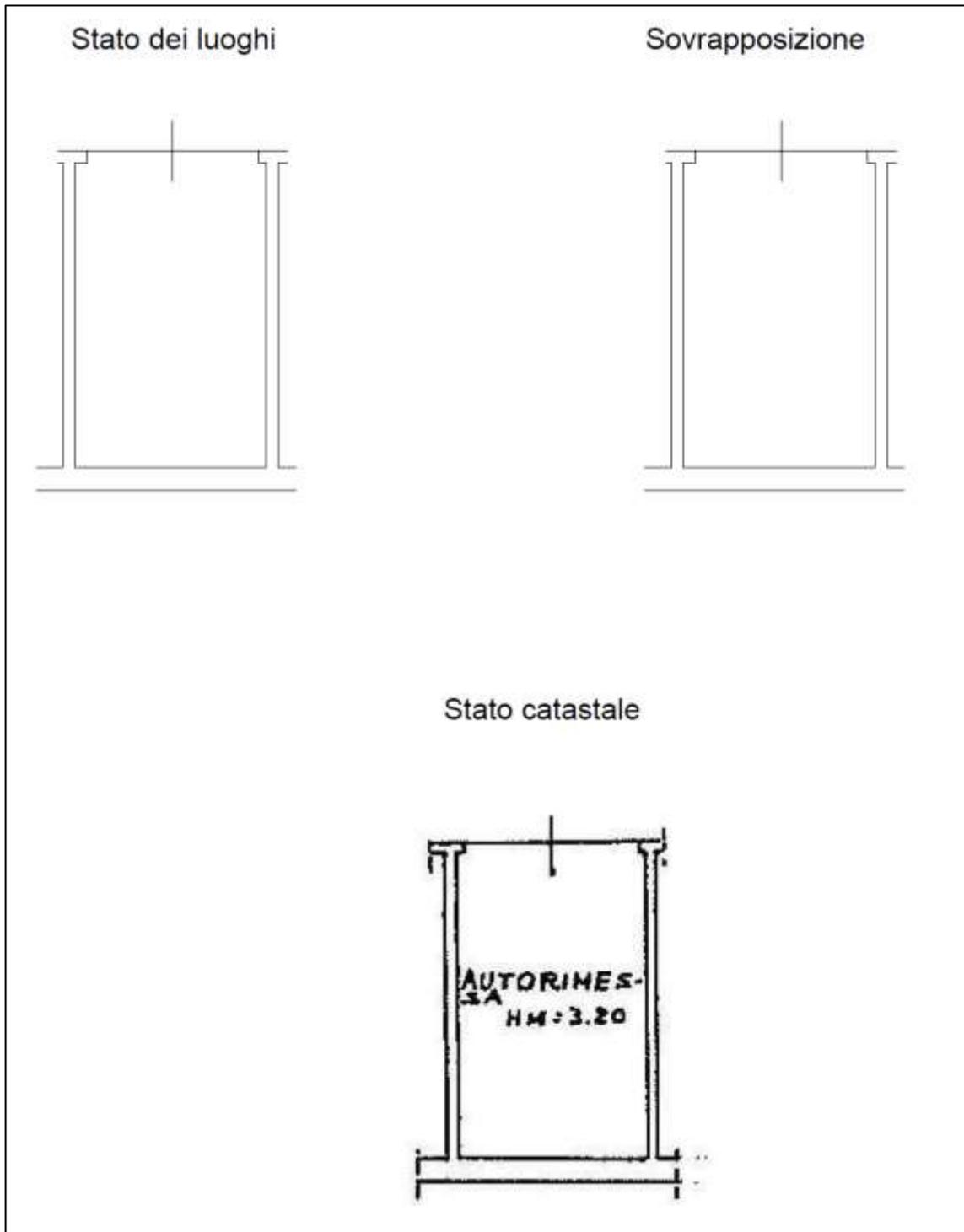
Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negoziato di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variations catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (05/06/2020):

nessuna



Negozio sub 45 – piano terra



Garage sub 15 – piano terra

*In **all 9** è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.*

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

Ulteriormente le quote di diritto reale indicate in visure catastali non corrispondono a quanto desumibile dagli atti di provenienza.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto n 3.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

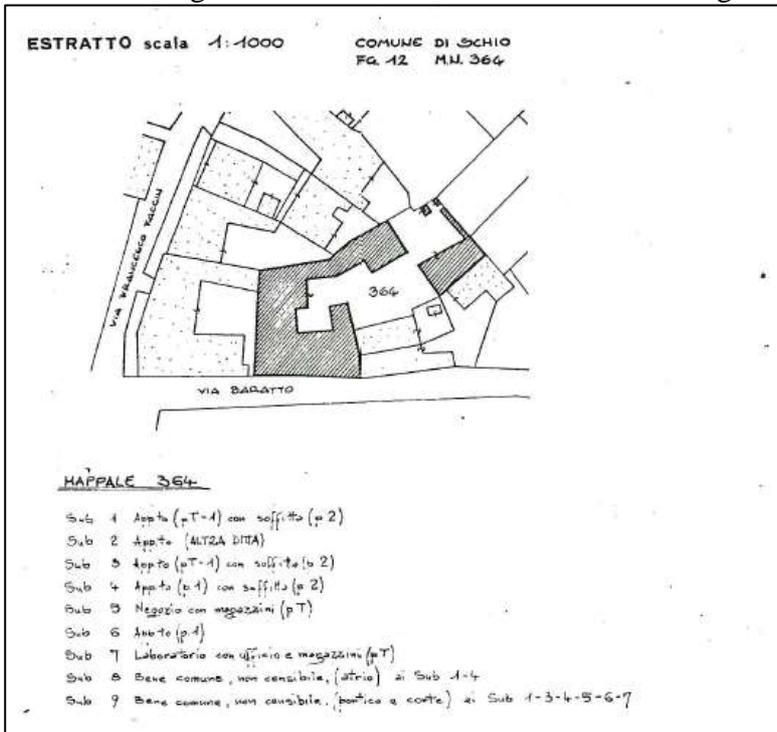
Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

Xxxxx Xxxxx per la piena proprietà, in forza di atto di permuta del 22.05.1986, notaio Giulio Carrara, rep. n. 15953, trascritto il 20.06.1986 ai nn. 3785/3096.

Beni acquisiti dal sig. Xxxxx Xxxxx:

Comune di Schio, Fg. 12, m.n. 364 subb. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e m.n. 373 area urbana di pertinenza di detti immobili.

Nella nota il sig. Xxxxx Xxxxx dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.



Per successione del sig. Xxxxx Xxxxx, deceduto in data 11.11.1997, giusta dichiarazione di successione registrata il 02/12/1998 rep. 8/659, trascritta a Schio il 25/02/1999 ai nn. 2445/1914 attraverso la quale i beni (tra gli altri) in

Comune di Schio, Fg. 12, m.n. 364 subb. 36, 37, 38, 39, 40, 17, 18, 24, 22, 29, 15, 16, 30, 35, 41, 42, 43, 44

passavano in proprietà ai sig.ri:

Xxxxx Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3

Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3

Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3

E successiva denuncia di successione modificativa presentata a Schio il 22/02/2002 al n. 5/681 trascritta a Schio il 30/04/2002 ai nn. 4478/3247 attraverso la quale i beni (tra gli altri) in

Comune di Schio, Fg. 12, m.n. 364 subb. 36, 37, 38, 39, 40, 17, 18, 24, 22, 29, 15, 16, 30, 35, 41, 42, 43, 44, oltre ai terreni al Fg. 11 m.n. 191, 189

passavano in proprietà ai sig.ri:

Xxxxx Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3

Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3

Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/3

Nota 1: è presente una ulteriore TRASCRIZIONE del 10/09/2002 - Registro Particolare 6913 Registro Generale 9602 - Pubblico ufficiale Ufficio Del Registro Repertorio 31/685 del 22/08/2002; atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - in cui viene nuovamente modificata la denuncia di successione, ma riguarda altri beni.

Nota 2: risulta trascritta in data 21.08.2020 ai nn. 7619/5601 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notar Vetrano Simone Maurizio del 03.03.2003.

Beni in Comune di Schio Fg. 11, mm.nn 189, 191, 2015, 2017, 2022, 2305.

I beni elencati nella sezione B della nota di trascrizione non comprendono i beni della presente relazione. Nella sezione D della nota di trascrizione è altresì riportato che: <<L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.>>

Si rimanda al parere del custode giudiziario

NB: risulta TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/08/2020 - Registro Particolare 5601 Registro Generale 7619 Pubblico ufficiale SIMONE MAURIZIO VETRANO Repertorio 21911 del 03/03/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

A favore: sig.ra Xxxxx Xxxxx Xxxxx, sig.ra Xxxxx Xxxxx Xxxxx, sig. Xxxxx Xxxxx

Contro: sig. Xxxxx Xxxxx

Immobili colpiti, fra gli altri: fg 11 mn 189, 191, 2015, 2017, 2022, 2305. In calce alla nota di trascrizione si evince quanto segue: *“Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. Xxxxx Xxxxx, nato a Malo 05/12/1926 e deceduto in data 11/11/1997, da parte del coniuge, Xxxxx Xxxxx Xxxxx, e dei figli, Xxxxx Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx, nascente da compravendita per atto pubblico amministrativo del Comune di Schio in data 03/03 /2003, rep. 21911, trascritto in data 11/03/2003 ai nn. 2857/2118. Titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 11/03/2003 ai nn. 2857/2118, cui abbiassi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.”*

Per atto di compravendita notaio Bonato Alberto del 06/06/2000 rep. 4572, trascritto a Schio il 26/06/2000 ai nn. 5841/4156 Xxxxx Xxxxx cede la propria quota indivisa di 2/6 (corrispondente alla quota di 1/3) ai sig.ri Xxxxx Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx che acquistano la quota indivisa di 1/6 ciascuno, diventando proprietari complessivamente:

Xxxxx Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/2

Xxxxx Xxxxx per la quota di 1/2

Nota: la quota di 1/6 in capo al sig Xxxxx Xxxxx è acquistata in regime di comunione legale dei beni con la consorte sigra Xxxxx Xxxxx.

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Schio è stata inviata a mezzo e mail dall'Ufficio Tecnico la seguente documentazione (**all 10**):

- **Autorizzazione prot. n. 14287/586/tec 86 n. 507 reg. in data 10.06.1986** per lavori di manutenzione straordinaria di un edificio ad uso residenziale, fg 12 mn 364. L'autorizzazione riguarda i lavori di manutenzione del tetto, l'alleggerimento dei solai e il risanamento delle fondazioni.
- **Concessione edilizia prot. n. 14061/777/tec/87 n. 656 reg. del 02.07.1987**, manutenzione straordinaria al coperto di un edificio ad uso residenziale. Fg. 12 mn 364 sub 2;
- **Concessione edilizia prot. n. 10282/437/tec/88 n. 444 reg. del 03.05.1988** per lavori di ristrutturazione di un edificio e cambio di destinazione d'uso al piano terra in attuazione del piano di recupero di iniziativa privata. Fg 12 mn 364, 373. Delibera approvazione piano e atto d'obbligo (**all 16**). L'autorizzazione riporta le seguenti prescrizioni:

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni speciali:
SI PRESCRIVE L'ASPIRAZIONE FORZATA NEI SERVIZI E NEI RIPOSTI
GLI CIECHI ED ADEGUATA AREAZIONE NELLE CENTRALI TERMICHE.
SI RICORDA, INOLTRE, L'OSSERVANZA DEL D.M.1.2.86 PUBBLICATO
NELLA G.U. NR.38 DEL 15.2.86 CHE DETTA NORME DI SICUREZZA AN
TINCENDIO PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DI AUTORIMESSE E
SIMILI.

- **Autorizzazione edilizia in sanatoria prot 12002/977/tec/88 n. 1072 reg. del 26.09.1988** per lavori di manutenzione straordinaria di un edificio ad uso residenziale, variante in sanatoria alla concessione edilizia n. 656 del 02.07.1987. Fg 12 mn 364.
- **Concessione edilizia prot. 10274/406/tec/91 n. 910 reg. del 13.06.1991** per lavori di ristrutturazione di un edificio ad uso commerciale e residenziale. Variante alla C.E. n. 444 del 03.05.1988 e ristrutturazione con cambio d'uso del piano terra da residenziale a commerciale del fabbricato verso strada non inserito nel piano di recupero. Fg. 12 mn 364, 373. L'autorizzazione riporta le seguenti prescrizioni:

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni speciali:
 IN DEROGA A QUANTO SOPRA ESPOSTO, LA PRESENTE CONC. ED. NON
 FA DECORRERE I TERMINI DI INIZIO E FINE LAVORI STABILITI
 NELLA CONC. ORIGINARIA N. 444 DEL 3.5.88.
 SI RICONFERMA L'OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI SPECIALI RIPOR-
 TATE NELLA CONC. SOPRACITATA.
 NEI MONOLOCALI L'ANGOLO COTTURA DOVRA' ESSERE AD OPPORTUNA
 DISTANZA DAI WC.

- **Concessione edilizia in sanatoria prot. 22631/959/tec/91 n. 1167 reg. del 26.07.1991** per sanatoria per modifiche prospettiche e aumento altezze dei vani nel sottotetto relativamente ai lavori di ristrutturazione di un edificio autorizzato con C.E. n. 444 del 03.05.1988. Fg 12 mn 364, 373. L'autorizzazione riporta le seguenti prescrizioni:

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni speciali:
 LA PRESENTE CONCESSIONE EDILIZIA VIENE RILASCIATA IN SANATO-
 RIA AI SENSI DELL'ART. 97 - 3° COMMA DELLA LEGGE REG.N.61/85
 NELLE DUE CAMERE E NEL BAGNO AL 2° PIANO GLI ONERI VENGONO
 CALCOLATI PER INTERO SENZA TENER CONTO DELLE PARETI IN QUAN-
 TO COSTITUITE DA CARTONGESSO.

- **Agibilità prot. 20463/16/tec/02.07.91 n. 98 reg. del 26.07.1991** relativa alle seguenti Concessioni edilizie:

Vista la concessione edilizia nr. 0444 in data 03.05.88
 avente per oggetto:
 LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI UN EDIFICIO E CAMBIO DI DESTINAZIONE
 D'USO AL PIANO TERRA IN ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIA-
 TIVA PRIVATA
 e successive:
 - nr. 0656 del 02.07.87 (manutenzione straordinaria porz.edificio)
 - nr. 1072 del 26.09.88 (in sanatoria - variante manutenz.straord.)
 - nr. 0910 del 13.06.91 (in sanatoria - variante ristruttur.manutenz.)
 - nr. 1167 del 26.07.91 (in sanatoria - variante ristruttur.manutenz.)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

PIANI	UNITA'				VANI		
	NR.	NR.	NR.	NR.	ABI-	AGI-	ALTRI
	AL-	NE-	UF-	AL-	TA-	BI-	X 1/3
	LOG-	GO-	FI-	TRE	BILI	LI	
	GI	ZI	CI				
TERRA	00	03	00	00	00	07	17
PRIMO	07	00	00	00	18	00	15
SECONDO	03	00	00	00	09	00	07
TOTALE	010	003	000	000	027	007	013

- **Condono Edilizio - Concessione edilizia in sanatoria prot. 10283/tec/86 00 n. 661 reg. del 19.11.1997** per la realizzazione di un deposito e soprastante U.I. residenziale. Lavori su Unità Immobiliare non oggetto del presente pignoramento.
- **Condono Edilizio - Concessione edilizia in sanatoria prot. 10283/tec/86 01 n. 662 reg. del 19.11.1997** per la realizzazione di una porzione di laboratorio ad uso artigianale al piano terra.
- **Condono Edilizio - Concessione edilizia in sanatoria prot. 10283/tec/86 02 n. 663 reg. del 19.11.1997** per la realizzazione di annessi e magazzino ad uso artigianale.
- **Concessione edilizia in sanatoria n 29647/1610/tec/91 n. 84 reg. del 24.01.1992** per lavori di apertura di una porta di collegamento tra il negozio ed il garage con cambio di destinazione d'uso da accessorio residenziale a commerciale. Fg 12 mn 364. L'autorizzazione riporta le seguenti prescrizioni:

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni speciali:
DOVRA' ESSERE INSTALLATA LA PORTA TAGLIAFUOCO, TRA IL GARAGE
ED IL NEGOZIO A NORMA DI LEGGE

- **D.I.A. in sanatoria 10586/07 del 16 feb. 2007** per cambio di destinazione d'uso di una autorimessa.
- **Richiesta di agibilità n 71229/07 del 5 dic. 2007** per i lavori di sanatoria per cambio di destinazione d'uso da accessorio utile di un vano ad uso commerciale autorizzato con C.E. 84 del 21/01/1992 e autorizzati con DIA in sanatoria prot. 10586/07 del 16 feb 2007.

Nota: l'agibilità non risulta rilasciata, a seguito della richiesta. Il Comune di Schio con comunicazione del 25.02.2008 richiedeva integrazioni al Direttore Lavori che lo stesso non ha depositato motivando la propria posizione. Non sono stati reperiti ulteriori documenti che comprovino la formalizzazione dell'agibilità e/o la concretizzazione del silenzio assenso.

- **Comunicazione preventiva per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria soggetti ad attività edilizia libera n. 32364/11 del 31.05.2011** per manutenzione straordinaria della copertura del condominio "La corte".

il tutto è riportato in [all 10](#).

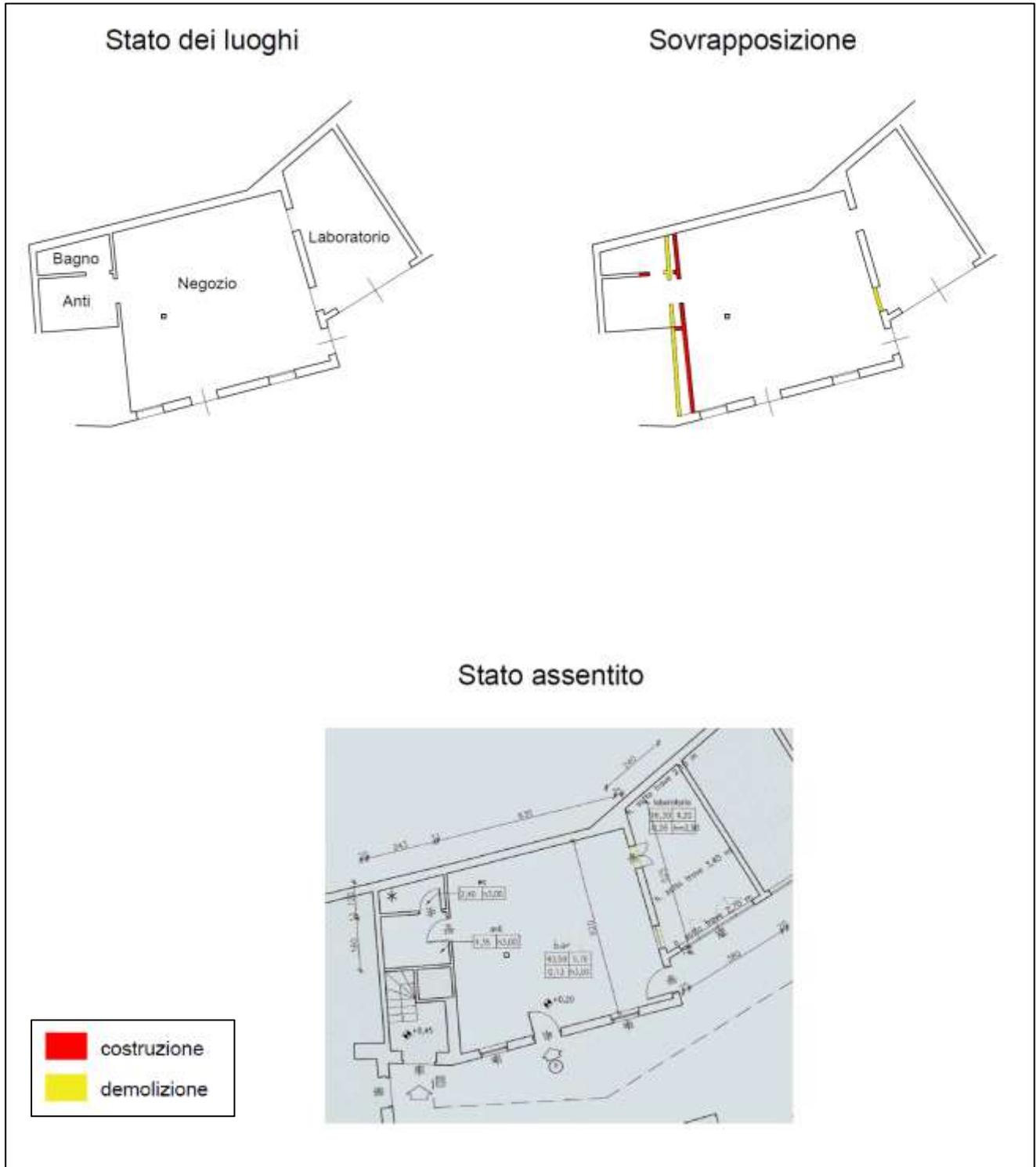
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all 11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

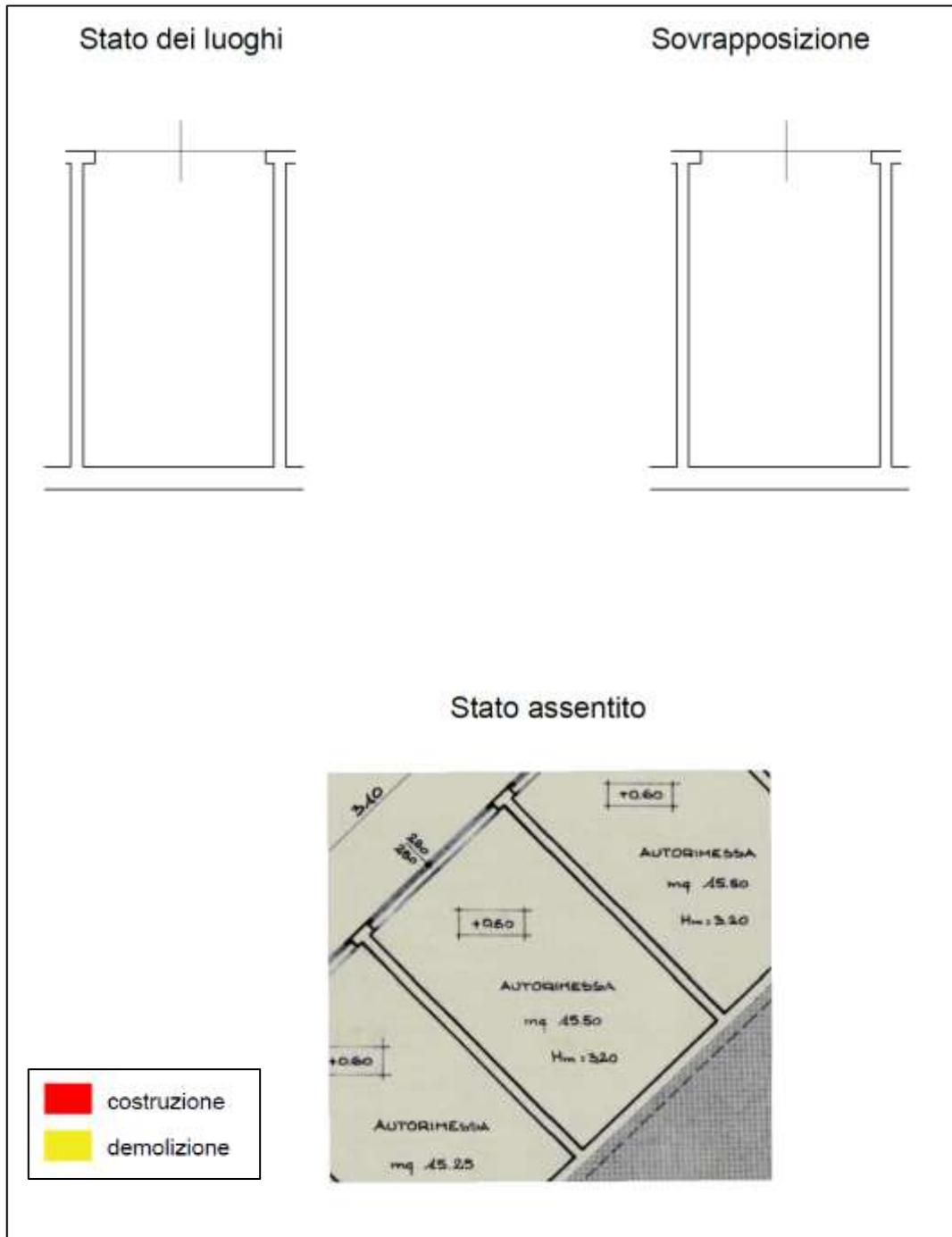
Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.



Nezozio sub 45 – piano terra



Garage sub 15 – piano terra

In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante dall'accesso agli atti.

A seguito della richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato al sottoscritto le licenze edilizie descritte precedentemente e le relative tavole grafiche.

Le tavole grafiche non riportano misure esaustive dei luoghi.

Fra lo stato dei luoghi e le ultime tavole grafiche assentite (D.I.A. in sanatoria 10586/07 del 16 feb. 2007) si sono rilevate difformità riportate in all. 9.1.

Le modifiche interne rilevate sono sanabili con pratica edilizia da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Schio.

Non è stata reperita l'agibilità dei locali in quanto, a fronte della richiesta n 71229/07 del 05.12.2007, il Comune di Schio, con comunicazione del 25.02.2008, richiedeva integrazioni al Direttore Lavori. Lo stesso non ha depositato quanto richiesto motivando la propria posizione. Non sono stati reperiti ulteriori documenti che comprovino la formalizzazione dell'agibilità e/o la formazione del silenzio assenso.

Al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, viene applicata una percentuale di deprezzamento del 20%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

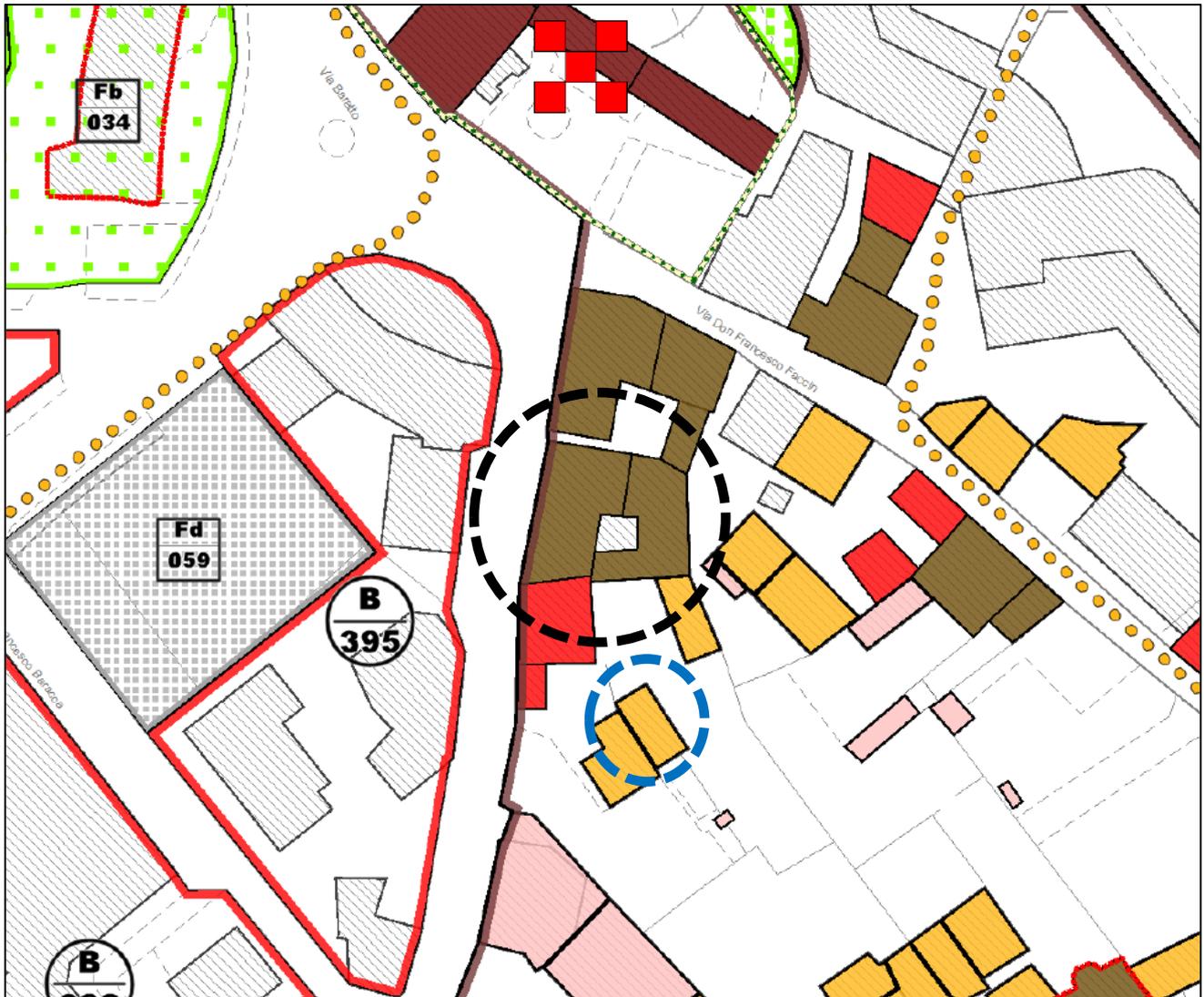
Al momento del sopralluogo:

- Il negozio al PT (sub 45) risultava libero;
- Il garage risultava libero, in parte utilizzato come deposito di materiale di vario genere.
- I posti auto esterni erano in parte occupati da auto di cui non si conoscono i proprietari ed in parte liberi.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non note, oltre alle 3 procedure riunite;
- B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non risultano trascrizioni di domande giudiziarie;
- C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** separazione giudiziale n. 790/2014 in data 21.03.2014 che non coinvolge i beni oggetto della presente relazione;
- D) Vincoli storico artistici:** Il fabbricato comprensivo del negozio risulta essere “un edificio di interesse storico-architettonico-ambientale avente 'Categoria di intervento n° 1’”. Il fabbricato comprensivo dei garage risulta essere un “un edificio di interesse storico-architettonico-ambientale avente 'Categoria di intervento n° 4’”. Si rimanda a quanto indicato in CDU.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Schio, reperibili dal sito internet istituzionale:



Zonizzazione e Vincoli – estratto

Il cerchio in tratteggio nero individua il fabbricato relativo al negozio ed agli appartamenti (sub 29, 30 e 45)

Il cerchio in tratteggio blu individua il fabbricato relativo ai garage (sub 15, 16 e 17)



Zona A - Storica

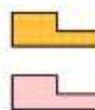
Edifici di interesse storico-architettonico-ambientale. Categorie di intervento:



Cat. 1 - Restauro filologico

Cat. 2 - Restauro e Risanamento Conservativo

Cat. 3 - Restauro volto alla riqualificazione d'insieme



Cat. 4 - Ristrutturazione edilizia anche con modific della sagoma

Cat. 5 - Ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o sostituzione edilizia

E) Regolamento condominiale: vedi [all. 15](#);

F) Atti impositivi di servitù: l'amministratore di condominio ha riferito che *"non risultano servitù sulle parti comuni"*

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso:

- Atto d'obbligo per il Piano di Recupero di Iniziativa Privata relativa al fabbricato ubicato in via Baratto c.v. 40-42-44 a Schio - Comune Censuario di Schio - sez. A - fg. 12 - mappali n.ri 364 e 373 - notaio Carraro Giulio di Schio, autenticato in data 02.05.1988 al rep. n. 29.245, trascrizione 3620/2880 del 31.05.1988 ([all.18](#)). All'intero di tale atto d'obbligo *"l'impresa Edile 'Xxxxx Xxxxx', precisa e si obbliga"*, tra gli altri, all'allacciamento ai pubblici servizi (*"la ditta operante il recupero dovrà provvedere a sua cura e spese e seguendo le direttive del Comune ad allacciare ai pubblici servizi tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione"*), a destinare gli edifici ad uso commerciale ed autorimesse al PT e ad uso residenziale il piano P1, a corrispondere al Comune l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione determinati con la delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 24.01.1986 divenuta esecutiva il 26.02.1986.
- Atto di citazione del 19.09.1989 notificato il 25.09.1989 n. 3072 cron. Uff. Giud. Pretura di Schio: all'intero di tale atto si evince, tra gli altri, quanto segue:
 - *"il fondo attoreo contraddistinto in catasto alla sez. A fg. XII del Comun e d i Schio m.n. 366 (ex 366/A) e n. 705 (ex 705/a) gode di servitù di veduta diretta e obliqua a carico dei fondi contraddistinti in Catasto Comune di Schio alla sez. A fg. XII mm.nn.364 sub 1, 364 sub 3, 364 sub 4, 364 sub 5, 364 sub 6, 364 sub 7, 364 sub 8, 364 sub 9, 373;"*
 - *"condannarsi pertanto a Xxxxx Xxxxx ad arretrare la propria costruzione in guisa da rispettare la distanza di cui all'art. 2° comma cod. civ."*
 - *"condannarsi Xxxxx Xxxxx a ritirare il tombino per lo scarico delle acque piovane in guisa da rispettare il disposto di cui all'art. 891 cod. civ."*
 - *"sia condannato Xxxxx Xxxxx al risarcimento del danno subito dalla parte attrice nella misura che sarà quantificata in corso di causa"*
 - *"sentenza provvisoriamente esecutiva"*.

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate ([all 11](#)).

SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Aggiornamento alla data del 03.02.2021 e 09.03.2022 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2016 - Registro Particolare 1029 Registro Generale 6730
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2317/2016 del 19/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

A favore: Banca Popolare dell'Alto Adige scpa

Contro; sig. Xxxxx Xxxxx

Immobili colpiti: fg 12 mn 364 sub 36, 37, 38, 39, 40, 17, 45 (ex subb 18 e 24), 22, 29, 15, 16, 30, 35, 41, 42, 43, 44, fg 14 mn 656 sub 3, 4, 5, 6, 7

ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2016 - Registro Particolare 1030 Registro Generale 6731
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2317/2016 del 19/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**

A favore: Banca Popolare dell'Alto Adige scpa

Contro: sig. Xxxxx Xxxxx

Immobili colpiti: fg 12 mn 364 sub 36, 37, 38, 39, 40, 17, 45 (ex subb 18 e 24), 22, 29, 15, 16, 30, 35, 41, 42, 43, 44, fg 14 mn 656 sub 3, 4, 5, 6, 7

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2017 - Registro Particolare 5073 Registro Generale 6776
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 5292/2017 del 19/06/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SCHIO(VI)

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena SPA

Contro: sig. Xxxxx Xxxxxe Xxxxx Xxxxx Xxxxx

Immobili colpiti, fra gli altri: fg 12 mn 364 sub 37, 38, 39, 40, 17, 45 (ex subb 18 e 24), 29, 15, 16, 30, 41, 42, 43, fg 14 mn 656 sub 3, 4, 5, 6, 7

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/06/2020 - Registro Particolare 3331 Registro Generale 4558
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1425/2020 del 05/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Tiberius SPV S.R.L.

Contro: sig. Xxxxx Xxxxxe Xxxxx Xxxxx Xxxxx

Immobili colpiti, fra gli altri: fg 12 mn 364 sub 37, 38, 39, 40, 17, 45 (ex subb 18 e 24), 29, 15, 16, 30, 41, 42, 43, fg 14 mn 656 sub 1, 3, 4, 5, 6, 7

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano

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

In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di un cartello informativo esposto all'interno della corte, con l'indicazione dell'Amministratore condominiale, Studio Pietrobelli-Amministrazioni Condominiali.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a contattare lo Studio Pietrobelli, ricevendo in data 30.03.2021 dal sig. Mirco Pietrobelli le seguenti informazioni relative all'intera proprietà dei beni pignorati in Via Baratto.

Successivamente il sottoscritto ha rischiato all'Amministratore di aggiornare e suddividere per Lotti i dati precedentemente forniti: richiesta formulata con email in data 20 gennaio 2022 (e successive richieste di sollecito riscontro sia telefoniche che a mezzo e-mail) rimasta, alla data della presente, inevasa.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): *“le spese annue di ordinaria gestione ammontano ad euro 1.650/1.700 circa per l'intera quota di proprietà e quindi per metà quota euro 825/850”.*

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *“attualmente nessuna delibera è stata presa per spese straordinarie”*

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: *“alla data odierna il Condominio vanta un credito scaduto il 15/12/20 di euro 862,93 e in scadenza al 15/4/21 per euro 957,76 relativamente a spese condominiali su bilancio preventivo 2020/2021 per il periodo 31/7/2020 - 1/8/21. Detti importi si riferiscono all'intera quota;”*

Eventuali dotazioni condominiali: Come da regolamento di condominio, relazione e documentazione fotografica;

Eventuali cause in corso: *“attualmente nessuna causa in corso nei confronti del Sig. Xxxxx Xxxxx”*

L'amministratore ha inoltre fornito il regolamento di condominio, **all 15**

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati ricercati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell'Agenzia del Territorio non è risultata la presenza di atti di compravendita riguardanti attività commerciali di categoria catastale C/1, aventi superfici e rendita simili, da poter quindi comparare, con il bene oggetto di stima (subject) - Ispezione n. T66900 del 09/07/2021.

Si rileva che negli ultimi 2 anni il mercato immobiliare ha registrato una tendenza in riduzione nel volume di compravendite di attività commerciali e produttive, ragionevolmente legata al periodo di emergenza sanitaria covid-19.

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare; è stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

La superficie commerciale convenzionale (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella.

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale negozio	PRI	75	100%	75	Quantitativa
	Sup. autorimessa	GAR	19	50%	9,5	Quantitativa
	Sup. posti auto	AUT	73	25%	18,25	Quantitativa
	Tot		167		102,75	
	Totale Superficie Commerciale					103

Quotazione tratta da "O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Territorio":

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VICENZA
Comune: SCHIO
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO CITTADINO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Ottimo	1450	1850	L
Negozi	NORMALE	1000	1350	L

Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare":

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 958	Valore medio Euro 1.197	Valore massimo Euro 1.436	Valuta questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 836	Valore medio Euro 982	Valore massimo Euro 1.128	Valuta questo immobile

Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it e casa.it, sono stati reperiti annunci relativi alla vendita di attività commerciali simili ubicati nella zona del centro del Comune di Schio, le cui risultanze sono riassunte nella seguente tabella:

Tipologia immobile	Prezzo	Sup. commerciale	€/mq
Annuncio 1: Negozio PT	115.000 €	125 mq	920
Annuncio 2: Negozio PT	32.000 €	41 mq	780
Annuncio 3: Negozio (bar) PT	95.000 €	70 mq	1.357
		Media	1.019 €/mq

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

Negozi	Min	Max	Med
OMI – Negozio: stato normale	1.000,00	1.350,00	1.175,00
Borsino Immobiliare	836,00	1.128,00	982,00
Annunci immobiliari			1.019,00
		Media	1.058,67
		Arrotondati	1.059,00

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Negozio	103	1.059,00	109.077,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 109.077,00

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine 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*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

- le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
- messa in vendita in quota del bene;
- etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 20% sul più probabile valore di mercato, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato del bene è pari a € 109.077,00
- riduzione, proposta, 20% pari a - € 21.815,40

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi stimati per rifacimento planimetria catastale - € 1.500,00
- Costi relativi alle difformità urbanistiche
Compresi nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 85.761,60

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 85.800,00

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

La quota pignorata è pari a 1/2 della piena proprietà.

La percentuale di ribasso dell'intero considera altresì, in via puramente indicativa, le problematiche relative alla messa in vendita di una quota del bene anziché dell'intero.

Il valore di tale quota corrisponde quindi a

Lotto 3 sub 45, 15, 37, 38, 39, 43		
Valore di vendita forzata proposto arrotondato		85.800,00 €
Proprietà	Quota pignorata	Valore Quota Xxxxx Xxxxx
Xxxxx Xxxxx	1/2	42.900,00 €

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allegano i certificati anagrafici relativi all'esecutato (**all 13**), i certificati anagrafici della comproprietaria (**all 14**).

Con atto di compravendita notaio Bonato Alberto del 06/06/2000 rep. 4572 il sig. Xxxxx Xxxxx acquista dalla sorella Xxxxx Xxxxx quota di 1/6 di proprietà dei beni pignorati.

In occasione dell'atto "il sig. Xxxxx Xxxxx dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni".

Da ricerca anagrafica risulta che il sig. Xxxxx Xxxxx e la sig.ra Xxxxx Xxxxx hanno contratto matrimonio il giorno 25.07.1992.

L'atto di matrimonio non riporta annotazioni sul regime patrimoniale scelto.

Successivamente con provvedimento del Tribunale di VICENZA n. 790/2014 in data 21.03.2014 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Pertanto, i beni acquistati dal sig. Xxxxx Xxxxx con atto di compravendita notaio Bonato Alberto del 06/06/2000, nel quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni, dalla documentazione reperita risultano essere acquistati all'interno del matrimonio in regime di comunione dei beni (quota 1/6).

Vicenza, 30 marzo 2022

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato