

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

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

Contro

Sig. Xxx e Xxx S.r.l.
(già xxx S.p.a.)

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 Fra Giovanni da Schio

GRUPPO A - Lotto UNICO n 1.100

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710
C.F. GRRLYC77C544459L - P.Iva 03628630240

con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7
telefono: 0445.491573
fax: 0445.497561
e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it
PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu

Giudice Dr.ssa Sonia Pantano
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: A.T.S. ANVIPES-IVGVI
1 di 62

SCHEMA SINTETICA E INDICE - GRUPPO A LOTTO UNICO n 1.100

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. Ludovica Guerrato Trissino

Diritto pignorato (cfr pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/4;

Tipologia bene (cfr pag. 10): il lotto è composto da un fabbricato residenziale/magazzino avente due piani fuori terra e uno interrato, comprensivo di garage, e di ulteriore fabbricato ad uso catastale magazzino. All'interno del fabbricato principale sono presenti due unità immobiliari residenziali distinte.

Ubicazione (cfr pag. 10): Schio (VI), via Fra Giovanni da Schio nn. 14 e 16;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 22): in Schio, C.F. Fg. 14:

- m.n. 656 sub 1, BCNC (corte e portico) ai sub 2-3-4 e 5;
- m.n. 656 sub 3, cat. A/7, cl. 3, cons. 10,5 vani, sup. cat. tot. 291 mq, rend. € 1.437,04, Via Frate Giovanni da Schio n. 14, p S1-T-1;
- m.n. 656 sub 4, cat. C/6, cl. 2, cons. 30 mq, sup. cat. tot. 33 mq, rend. € 85,22, Via Frate Giovanni da Schio n. 14, p S1;
- m.n. 656 sub 5, cat. C/6, cl. 2, cons. 53 mq, sup. cat. tot. 58 mq, rend. € 150,55, Via Frate Giovanni da Schio n. 14, p S1;
- m.n. 656 sub 6, cat. C/2, cl. 3, cons. 385 mq, sup. cat. tot. 437 mq, rend. € 1.014,06, Via Frate Giovanni da Schio, p S1-1;
- m.n. 656 sub 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 104 mq, rend. € 619,75, Via Frate Giovanni da Schio, p T;

Metri quadri (cfr pag. 20): commerciali circa 566 mq;

Stato (cfr pag. 22): buono (abitativo);

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 33): vi sono 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. 21): dell'intero € 394.955,45

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): sono stati reperiti atti di compravendita per abitazioni di tipo civile: 19.02.2021 €230.000,00, 19.02.2021 €70.000,00, 28.04.2021 €67.000,00;

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 351,39 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 22): € 68.000,00 per la quota di 1/4

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. 61): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 61): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 61): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 44): al momento del sopralluogo i beni identificati al sub 3 erano occupati dalla comproprietaria sig.ra Xxx, mentre i beni identificati al sub. 7 risultano occupati dall'ex moglie dell'esecutato, sig.ra Xxx.

Gli altri subalterni identificati come magazzini e garage, posti all'interno dello stesso mappale, risultavano utilizzati dagli stessi proprietari/occupanti.

Titolo di occupazione (cfr pag. 44): sul sub. 7, sig.ra Xxx, in forza della sentenza di separazione giudiziale fra i coniugi con provvedimento del Tribunale di VICENZA n. 790/2014 in data 21.03.2014.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.): **il pignoramento colpisce la quota di 1/4 al solo sig Xxx, mentre è stato verificato che la quota di 1/12 dei beni pignorati risultano acquistati in regime di comunione dei beni con la moglie sig.ra Xxx.**

ALLEGATI LOTTO

- 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 MCA e confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificati anagrafici esecutato;
- All 14 Certificati anagrafici comproprietaria;
- All 15 Certificati anagrafici occupante sub 7;
- All 16 Sentenza separazione 790-2014
- All 17 Vincolo destinazione d'uso nota 1974
- All 18 Atto notaio Bonato anno 1998

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 23.10.2020, a seguito di nomina del Giudice Dott. Sonia Pantano, il sottoscritto esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, 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 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 la documentazione relativa al bene pignorato è stata scansionata e inviata dall'Ufficio all'indirizzo di posta elettronica del sottoscritto Esperto Stimatore; successivamente in data 21.07.2021 si è svolta videoconferenza con tecnico comunale al fine di valutare la sanabilità delle difformità riscontrate.
- E' stata richiesta ulteriore integrazione dei documenti amministrativi con e mail in data 07 02 2022 e tali integrazioni sono pervenute con pec in data 10 02 2022.
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

La sottoscritta 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 15.03.2021 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 A.T.S. ANVIPES-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 18/02/2021 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 è costituito da un fabbricato residenziale in Comune di Schio avente due piani fuori terra e uno interrato, comprensivo di due garage e di ulteriore fabbricato ad uso magazzino. All'interno del fabbricato sono presenti due unità immobiliari residenziali distinte e indipendenti, nonché un magazzino.

Fa parte del compendio anche l'area esterna a detti immobili identificata in planimetria catastale come mn 656 sub 1, bcnc. Il pignoramento EI 161/2020 colpisce tale mappale, il pignoramento EI 457/2017 non colpisce tale mappale.

Il lotto è unico: la divisione in più lotti non garantisce la comoda divisibilità.

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:

- In forza di atto di compravendita notaio Bonato del 20/06/2000 rep. 4572, i seguenti beni passano da Xxx Xxx al **sig. Xxx** e alla sig.ra Xxx **per la quota di 1/12** ciascuno ([all 1](#)):
Comune di Schio, C.F. fg. 14,
 - m.n. 656 sub 3, cat. A/7, cons. 10,5 vani;
 - m.n. 656 sub 4, cat. C/6;
 - m.n. 656 sub 5, cat. C/6;
 - m.n. 656 sub 6, cat. C/2;
 - m.n. 656 sub 7, cat. A/2, cons. 3 vani;nonché il m.n. 656 sub 1 BCNC (corte – portico).
- Per successione del sig. Xxx, 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. 14, m.n. 656 subb. 7, 6, 4, 5, 3 passano in proprietà ai sig.ri:

- Xxx per la quota di 1/6;
- Xxx Xxx per la quota di 1/6;
- **Xxx per la quota di 1/6.**

Pignoramento:

- Nota di trascrizione del 05/06/2020 – RG 161/2020- relativamente solo all'unità negoziale n. 3
Contro il sig. Xxx per la piena proprietà e per la quota di 1/4:
in Comune di Schio, C.F. Foglio 14,
 - m.n. 656 sub 1, cat. X - Fabbricato;
 - m.n. 656 sub 3, cat. A/7, cons. 10,5 vani;
 - m.n. 656 sub 4, cat. C/6;
 - m.n. 656 sub 5, cat. C/6;
 - m.n. 656 sub 6, cat. C/2;
 - m.n. 656 sub 7, cat. A/2, cons. 3 vani;
- Nota di trascrizione del 11/07/2017 - RG 457/2017- relativamente solo all'unità negoziale n. 2
Contro il sig. Xxx per la piena proprietà e per la quota di 1/4:
in Comune di Schio, C.F. Foglio 14,
 - m.n. 656 sub 3, cat. A/7;
 - m.n. 656 sub 4, cat. C/6;
 - m.n. 656 sub 5, cat. C/6;
 - m.n. 656 sub 6, cat. C/2;
 - m.n. 656 sub 7, cat. A/2;

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

Intestato a Xxx per la piena proprietà e per la quota di 750/1000, a Xxx per la piena proprietà e per la quota di 1/12 in regime di separazione dei beni e a Xxx per la piena proprietà e per la quota di 1/6:
in Comune di Schio, C.F. Foglio 14,

- m. n. 656 sub 3, cat. A/7, cl. 3, cons. 10,5 vani, sup. cat. tot. 291 mq, rend. € 1.437,04;
- m. n. 656 sub 4, cat. C/6, cl. 2, cons. 30 mq, sup. cat. tot. 33 mq, rend. € 85,22;
- m. n. 656 sub 5, cat. C/6, cl. 2, cons. 53 mq, sup. cat. tot. 58 mq, rend. € 150,55;
- m. n. 656 sub 6, cat. C/2, cl. 3, cons. 385 mq, sup. cat. tot. 437 mq, rend. € 1.014,06;
- m. n. 656 sub 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 104 mq, rend. € 619,75;

Nota: alla data di trascrizione del pignoramento non era presente in banca dati catastale il mn 656 sub 1;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

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

Il mn 656 sub 1 è indicato in atto di compravendita come BCNC (corte – portico), nel pignoramento 05.06.2020 come cat. X – Fabbricato. Nel pignoramento 11/07/2017 il sub 1 non è citato. Da elaborato planimetrico, rilevato dalla banca dati catastale, il sub 1 risulta BCNC corte portico.

Nota: con **atto di compravendita** notaio Bonato Alberto del 06/06/2000 (**all 1**) rep. 4572 il sig. **Xxx acquista dalla sorella Xxx Xxx 1/12 quote** di proprietà dei beni pignorati.

In occasione dell'atto "**il sig. Xxx dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni**". Da ricerca anagrafica risulta che il sig. Xxx e la sig.ra Xxx 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. Xxx 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 1/12).

Infine il sig. Xxx 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 16**).

Si rimanda al parere del custode giudiziario

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

La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento riporta, per l'esecutato sig. Xxx, la piena proprietà per la quota di 1/4. Le intestazioni catastali riportano, per l'esecutato sig. Xxx, la piena proprietà per la quota di 1/6 e la piena proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/12. La somma corrisponde alla piena proprietà per la quota di 1/4.

Relativamente al sub 1, si rimanda a quanto già indicato nel paragrafo precedente, così come per la comunione dei beni del sig xxx nel momento dell'acquisto di 1/12 di quota dei beni.

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

Nel Fg. 14 del Comune di Schio:

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

il **m.n. 656 confina** con: m.n. 2304, pubblica via, m.n. 679, m.n. 676, m.n. 674, m.n. 672, m.n. 660, m.n. 658, m.n. 1336, m.n. 1623, (salvo più precisi).

È presente un elaborato planimetrico ma lo stesso risulta antecedente all'attuale numerazione dei subalterni che compongono l'immobile. Non vengono quindi indicate le coerenze rispetto all'elaborato planimetrico in quanto fornirebbero informazioni non aggiornate.



All. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale.

Nota: nella mappa catastale è indicato come corpo unico la parte residenziale e la parte di tettoie/magazzini sul retro. Allo stato attuale dei luoghi verificato durante il sopralluogo i due corpi (magazzini/abitazione) sono separati. Sarà pertanto necessario predisporre un nuovo inserimento in mappa degli immobili, attraverso un rilievo strumentale a cura di tecnico specializzato. I costi indicativi per tali operazioni sono compresi, ai fini del deprezzamento a base d'asta, dell'abbattimento percentuale applicato.

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato residenziale in Comune di Schio avente due piani fuori terra e uno interrato, comprensivo di autorimesse/magazzini e di ulteriore fabbricato ad uso magazzino. All'interno del fabbricato sono presenti due unità immobiliari residenziali distinte e indipendenti.

La scrivente ha optato per proporre un lotto unico, pur comprendendo al proprio interno 2 ui abitative, 2 garage e magazzini, in quanto l'edificio è stato realizzato e modificato negli anni come un unico corpo e le promiscuità fra le differenti unità accatastate sono tali da non consentire una comoda divisibilità.

Ubicazione:

Gli immobili sono situati in Comune di Schio in 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.

Gli accessi, sia pedonali (civici 14 e 16) che carrai, sono tutti situati sul lato rivolto a sud-est in corrispondenza del confine tra il mappale 656 e la pubblica via Fra Giovanni da Schio.

Descrizione:

Il mappale comprende 6 subalterni:

- m.n. 656 sub 1: BCNC (corte e portico);
- m.n. 656 sub 3: (civico n. 14) unità immobiliare di cat. A/7 ubicata su 3 piani (P-1, PT e P1);
- m.n. 656 sub 4: garage al P-1;
- m.n. 656 sub 5: garage al P-1;
- m.n. 656 sub 6: magazzini ubicati in parte al P-1, in parte al PT e in parte al P1;
- m.n. 656 sub 7: (civico n. 16) unità immobiliare di cat. A/2 ubicata su un unico piano (PT);

Nota: il m 656 sub 1 risulta pignorato nelle EI 161/2020 mentre non è citato nella EI 457/2017. Trattandosi di BCNC viene considerato facente parte del compendio pignorato. Si rimanda al parere del custode giudiziario.

Il lotto presenta due accessi pedonali e due accessi carrai tutti su via Fra Giovanni da Schio.

L'unità abitativa di cui al sub 3 è accessibile pedonalmente dall'accesso pedonale posto più a nord. Dal cancello su via Fra Giovanni da Schio si può raggiungere la porta dell'abitazione al PT mediante un piccolo vialetto. Al PT si trovano: l'ingresso, due stanze, un WC e le scale interne che conducono al piano seminterrato e al piano primo. Sul lato posteriore del fabbricato è presente una porta che funge da ingresso secondario dell'abitazione. Salite le scale, al P1, è presente il soggiorno dal quale si può accedere ad una terrazza posizionata sull'angolo sud-est. Dal soggiorno, mediante un piccolo disimpegno, si raggiunge la cucina la quale comunica a sua volta con un piccolo ripostiglio. Dalla cucina si accede ad un poggiolo che si affaccia sui lati rivolti a nord ed est del fabbricato. Sempre dal soggiorno è possibile accedere alla zona notte mediante un disimpegno che porta a due camere da letto, due bagni ed un'ulteriore stanza. Da quest'ultima stanza e dalle camere da letto, mediante porte finestre, è possibile accedere al poggiolo posto sul retro dell'edificio. Al piano interrato sono presenti un locale cantina e un locale lavanderia oltre ad un wc ricavato nel sottoscala. Il sub 3 (abitazione) comunica direttamente al piano interrato con il sub 6 (magazzini). Si fa notare che catastalmente, considerando la planimetria del sub 6, è indispensabile transitare attraverso i locali "magazzino" per raggiungere la cantina e la lavanderia dal vano scale dell'abitazione. Sempre al piano interrato è presente la centrale termica accessibile da una porta esterna.

Al piano seminterrato sono presenti ulteriormente il sub 6 (magazzini) e il sub 4 (garage), formanti un unico tra loro. È altresì presente al piano seminterrato un ulteriore garage, sub 5, accessibile in modo indipendente. I magazzini sub 6 sono posti sia al piano interrato dell'abitazione, sia al piano terra, in aderenza al confine del lotto verso ovest. I magazzini presentano un accesso pedonale collegato mediante una scala esterna che porta sul lato dell'abitazione rivolto a sud. Parte dei magazzini si presenta allo stato grezzo.

L'unità abitativa di cui al sub 7 è accessibile pedonalmente mediante l'accesso pedonale più a sud. Dal cancello su via Fra Giovanni da Schio, mediante un piccolo vialetto, si può raggiungere l'ingresso dell'abitazione posto sul lato sud del fabbricato. Tale unità abitativa, sviluppata interamente al PT, è composta da un ingresso che porta alla zona giorno caratterizzata dal locale cucina, dal soggiorno e da un WC con antibagno. La zona notte, collegata mediante un disimpegno centrale, è composta due camere, un bagno e un ripostiglio. Da tale ripostiglio e dalle camere è possibile accedere mediante porte finestre al poggiolo posto sul lato posteriore del fabbricato. Da tale poggiolo è possibile uscire sul retro mediante alcuni gradini.

Infine sono presenti dei locali magazzino facenti parte sempre del sub 6 costruiti a confine sul lato ovest del mappale, ovvero sul retro del fabbricato centrale contenente le unità abitative. Tali magazzini, che si sviluppano al PT e al P1, sono allo stato dei luoghi al grezzo. Essi sono accessibili in auto dall'accesso carraio su via Fra Giovanni posto sull'angolo sud-est del mappale.

Si sono rilevate a campione le seguenti altezze dei locali:

Locale	Altezze (cm)		
	Misurata	Assentito	Catastale
Appart. sub 3, piano -1: cantina	328	220	335
Appart. sub 3, piano -1: lavanderia	279	220	275
Appart. sub 3, piano T: ingresso	274	280	275
Appart. sub 3, piano T: sgombero	245	250	245
Appart. sub 3, piano 1: cucina, soggiorno, corridoio	278	280	275
Garage sub 4, piano -1:	364	350	365
Garage sub 5, piano -1:	202	205	200
Magazzini sub 6, piano -1: locali sotto appart. Sub. 3 e 7	335	350	335
Magazzini sub 6, piano T: locali sul retro: SEZ. AA	325 (media)	270	270
Magazzini sub 6, piano 1: locali sul retro: SEZ. AA	Non presente P1	240 (media)	240 (media)
Magazzini sub 6, piano T: locali sul retro: SEZ. BB	325 (media)	350 (media)	350 (media)
Magazzini sub 6, piano T: locali sul retro: SEZ. CC	261	495 (media)	495 (media)
Magazzini sub 6, piano 1: locali sul retro: SEZ. CC	235 (media)	Non presente P1	Non presente P1
Appart. sub 7, piano T: camere	277	270	270
Appart. sub 7, piano T: sala-cucina	276	270	270

Relativamente alle destinazioni d'uso, si osserva che con atto notaio Ferrigato del 1974 (vedi all 17) i mappali fg 14 n 663/1, 663/2 e 662, parte del lotto di sedime del costruito, sono stati vincolati esclusivamente alla costruzione di una casa di civile abitazione non di lusso.

Successivamente con condono n 1143 del 23 07 1991 è stata modificata la destinazione d'uso di parte del piano interrato da residenziale in artigianale.

Per i magazzini esterni accatastati quali C2 unitamente all'interrato, non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa alla loro costruzione e nel condono edilizio non ne è richiesta la variazione di destinazione d'uso, atteso che parte del sedime in cui sorgono è gravato dall'atto di vincolo del 1974.

Essendo accatastati unitamente al piano interrato verranno considerati ai fini estimativi come artigianali, specificando che non sono state reperite pratiche edilizie originarie di costruzione degli stessi che confermino questa destinazione urbanistica.



Foto 1: esterno



Foto 2: esterno



Foto 3: esterno (retro)



Foto 4: abitazione n.1 (sub 3) – PT
Ingresso



Foto 5: abitazione n.1 (sub 3) – PT
Scale interne



Foto 6: abitazione n.1 (sub 3) – PT
Sgombero



Foto 7: abitazione n.1 (sub 3) – P1
Soggiorno



Foto 8: abitazione n.1 (sub 3) – P1
Cucina



Foto 9: abitazione n.1 (sub 3) – P1
Camera da letto n. 1

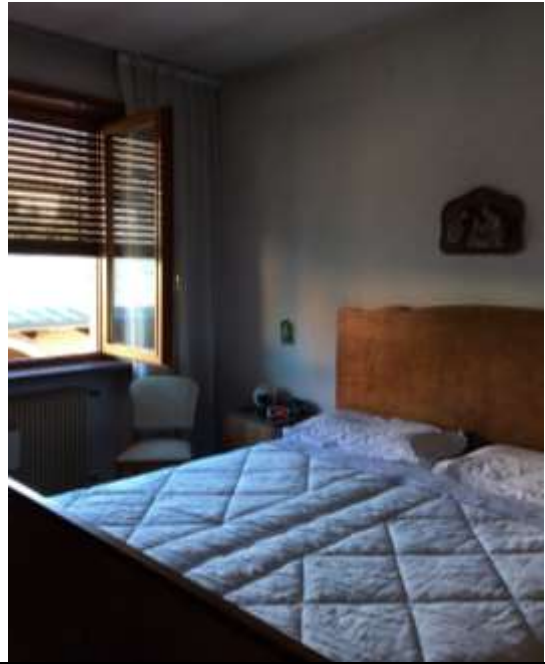


Foto 10: abitazione n.1 (sub 3) – P1
Camera da letto n. 2



Foto 11: abitazione n.1 (sub 3) – P1
Bagno n. 1

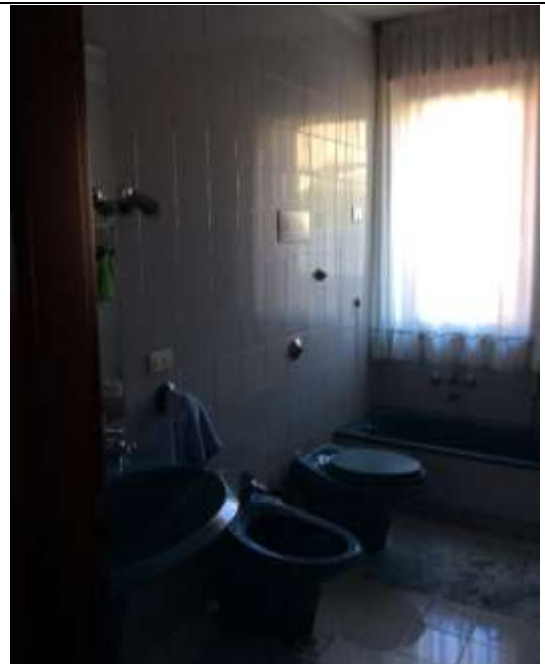


Foto 12: abitazione n.1 (sub 3) – P1
Bagno n. 2



Foto 13: abitazione n.1 (sub 3) – P-1
Cantina

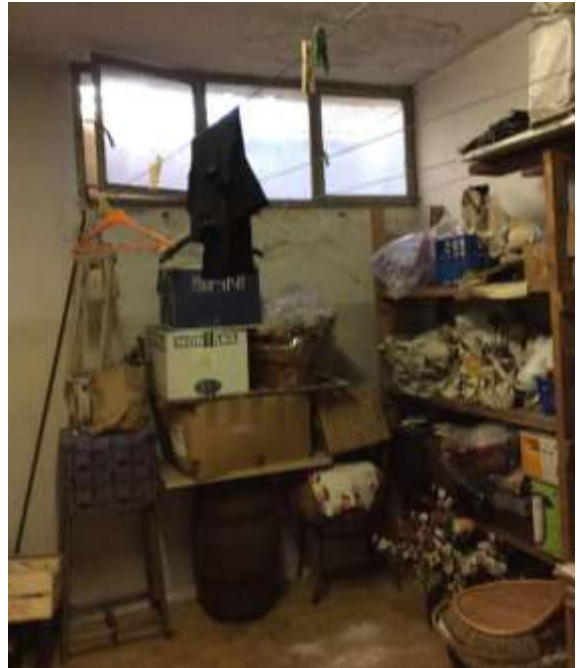


Foto 14: abitazione n.1 (sub 3) – P-1
Lavanderia



Foto 15: abitazione n.2 (sub 7) – PT
Ingresso



Foto 16: abitazione n.2 (sub 7) – PT
Cucina



Foto 17: abitazione n.2 (sub 7) – PT
Soggiorno

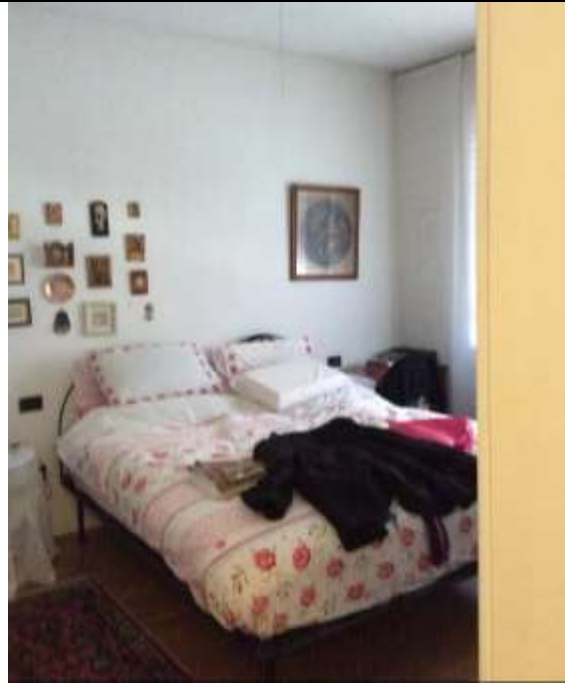


Foto 18: abitazione n.2 (sub 7) – PT
Camera da letto n. 1



Foto 19: abitazione n.2 (sub 7) – PT
Camera da letto n. 2

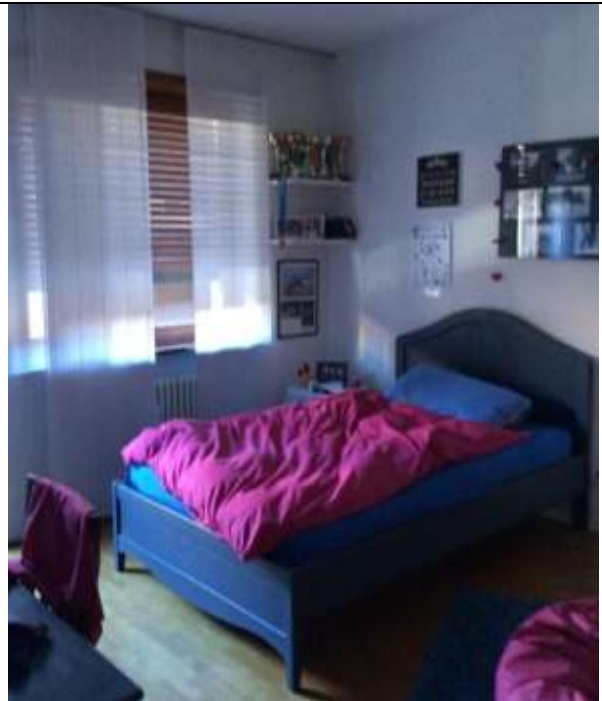


Foto 20: abitazione n.2 (sub 7) – PT
Camera da letto n. 3

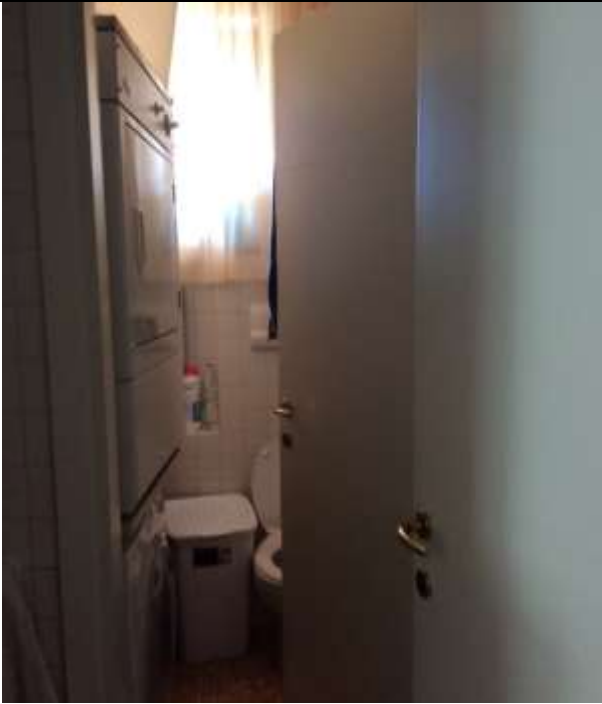


Foto 21: abitazione n.2 (sub 7) – PT
Antibagno e WC



Foto 22: abitazione n.2 (sub 7) – PT
Bagno



Foto 23: P-1 (sub 4)
Garage



Foto 24: P-1 (sub 5)
Garage



Foto 25: Centrale termica relativa all'abitazione n. 1 (sub 3)



Foto 26: Caldaia abitazione n. 2 (sub 7)

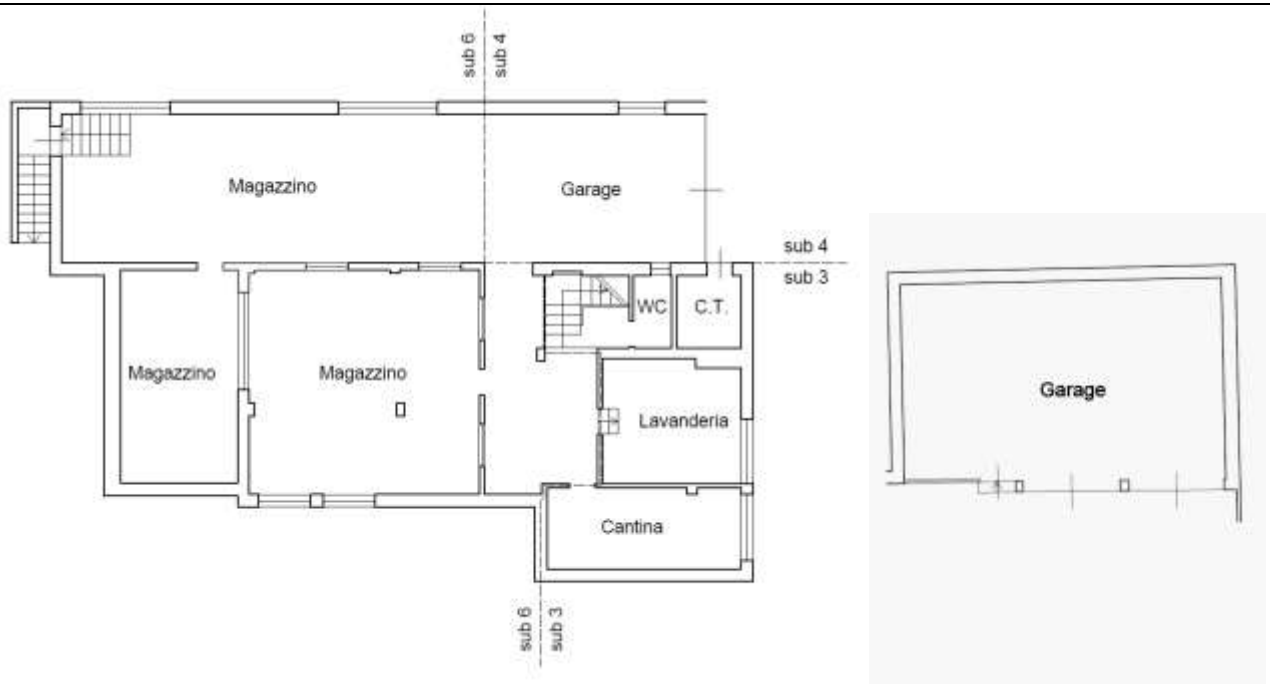


Foto 27: Magazzini (sub 6)
P-1 edificio abitazioni

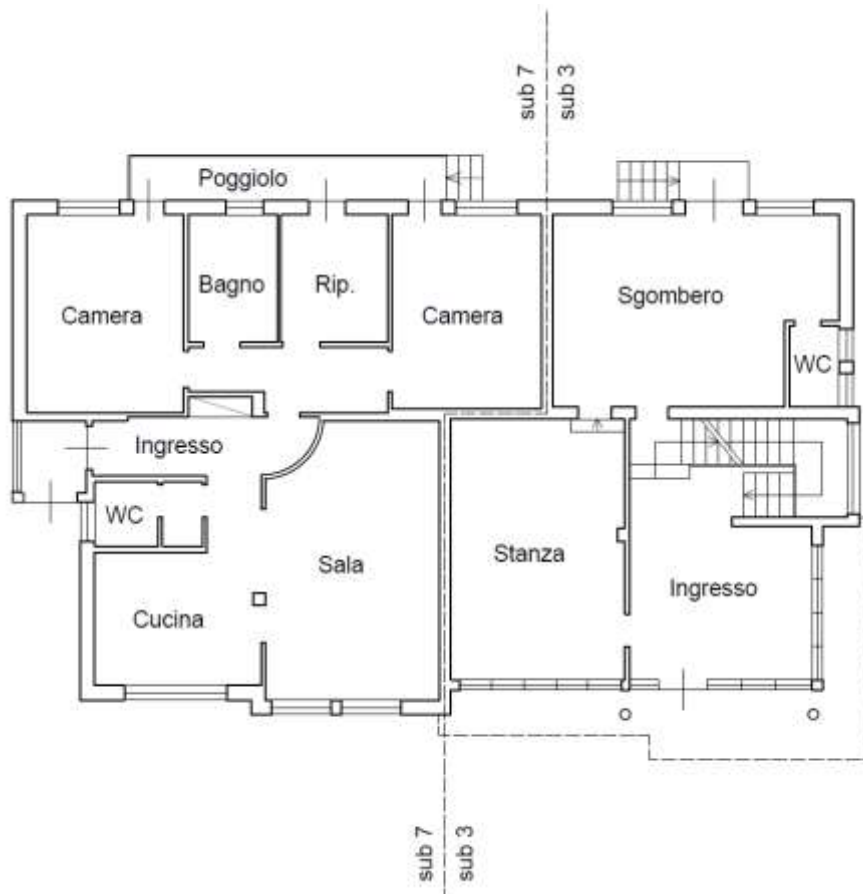


Foto 28: Magazzini (sub 6)
PT e P1 – fabbricato posto sul retro edificio abitazioni

Documentazione fotografica [all 6](#)



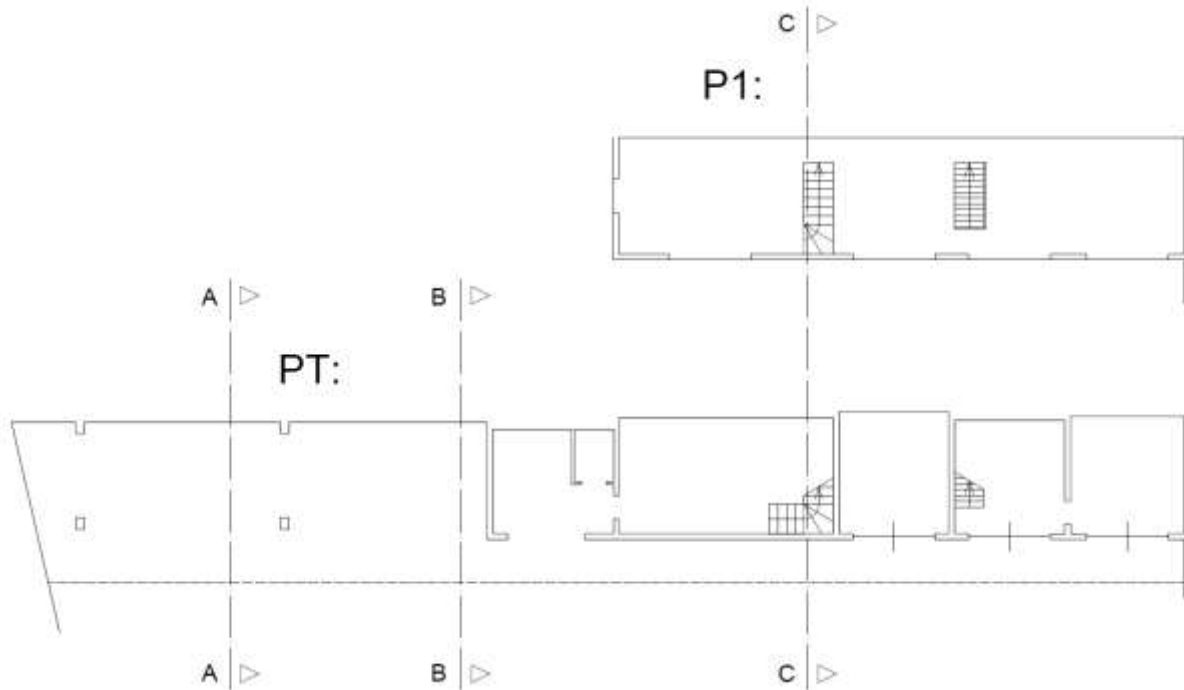
PIANO SEMINTERRATO (sub 3, 4, 5, 6)



PIANO TERRA (sub 3, 7)



PIANO PRIMO (sub 3)



MAGAZZINI SUL RETRO (sub 6)

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.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per il sub 3, appartamento, l'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata nel locale al piano interrato: la sig.ra Xxx in corso di sopralluogo ha informato che nel ripostiglio della cucina è presente una caldaia / scaldabagno a gas.

Per il sub 7, appartamento, l'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata all'esterno sul retro del fabbricato.

I magazzini posti sul retro si presentano allo stato grezzo.

Le abitazioni sono dotate di impianto elettrico e idrotermosanitario.

I garage sono dotati di impianto di illuminazione, non ne è noto il funzionamento.

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

Si rileva che l'immobile è stato costruito come un unico e, di conseguenza, è presumibile che fra i vari subalterni ci siano impianti in comune/ servitù di passaggio di sottoservizi.

Non è nota la modalità di smaltimento delle acque reflue delle varie ui.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive degli immobili residenziali risultano buone, i magazzini esterni risultano allo stato grezzo.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

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

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE per il sub 3 e per il sub 7. ([all 8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 17.05.2021 e del 14.02.2022 ([all 4](#))

Intestato a Xxx per la piena proprietà e per la quota di 750/1000, a Xxx per la piena proprietà e per la quota di 1/12 in regime di separazione dei beni e a Xxx per la piena proprietà e per la quota di 1/6:
in Comune di Schio, C.F. Foglio 14,

- m. n. 656 sub 3, cat. A/7, cl. 3, cons. 10,5 vani, sup. cat. tot. 291 mq, rend. € 1.437,04;
- m. n. 656 sub 4, cat. C/6, cl. 2, cons. 30 mq, sup. cat. tot. 33 mq, rend. € 85,22;
- m. n. 656 sub 5, cat. C/6, cl. 2, cons. 53 mq, sup. cat. tot. 58 mq, rend. € 150,55;
- m. n. 656 sub 6, cat. C/2, cl. 3, cons. 385 mq, sup. cat. tot. 437 mq, rend. € 1.014,06;
- m. n. 656 sub 7, cat. A/2, cl. 2, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 104 mq, rend. € 619,75.

Senza intestati:

in Comune di Schio, C.F. Foglio 14,

- m. n. 656 sub 1, bcnc (corte e portico) ai sub 2 (ora sub 6 e sub 7) -3-4 e 5.

Nota: a seguito di visione della busta di impianto, la scrivente ha fatto richiesta all'Ufficio del Territorio di aggiornamento in banca dati dell'elaborato planimetrico visionato in busta di impianto. In data 12 10 2021 è stato acquisito l'elaborato cartaceo riportante data 18 11 1985, e, di conseguenza, è stata aggiornata in banca dati la visura del mn 656 sub 1.

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 14,

- il mappale **656**, SEMINATIVO, cl 2, di are 2,66, è così identificato dall'impianto meccanografico del 31/12/1974, e viene identificato successivamente:
 - con "Variazione del 28/05/2014 protocollo n. VI0074303 in atti dal 28/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5324.1/2014)" diviene ENTE URBANO di are 10,78;

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Schio, al Catasto Fabbricati, Foglio 14,

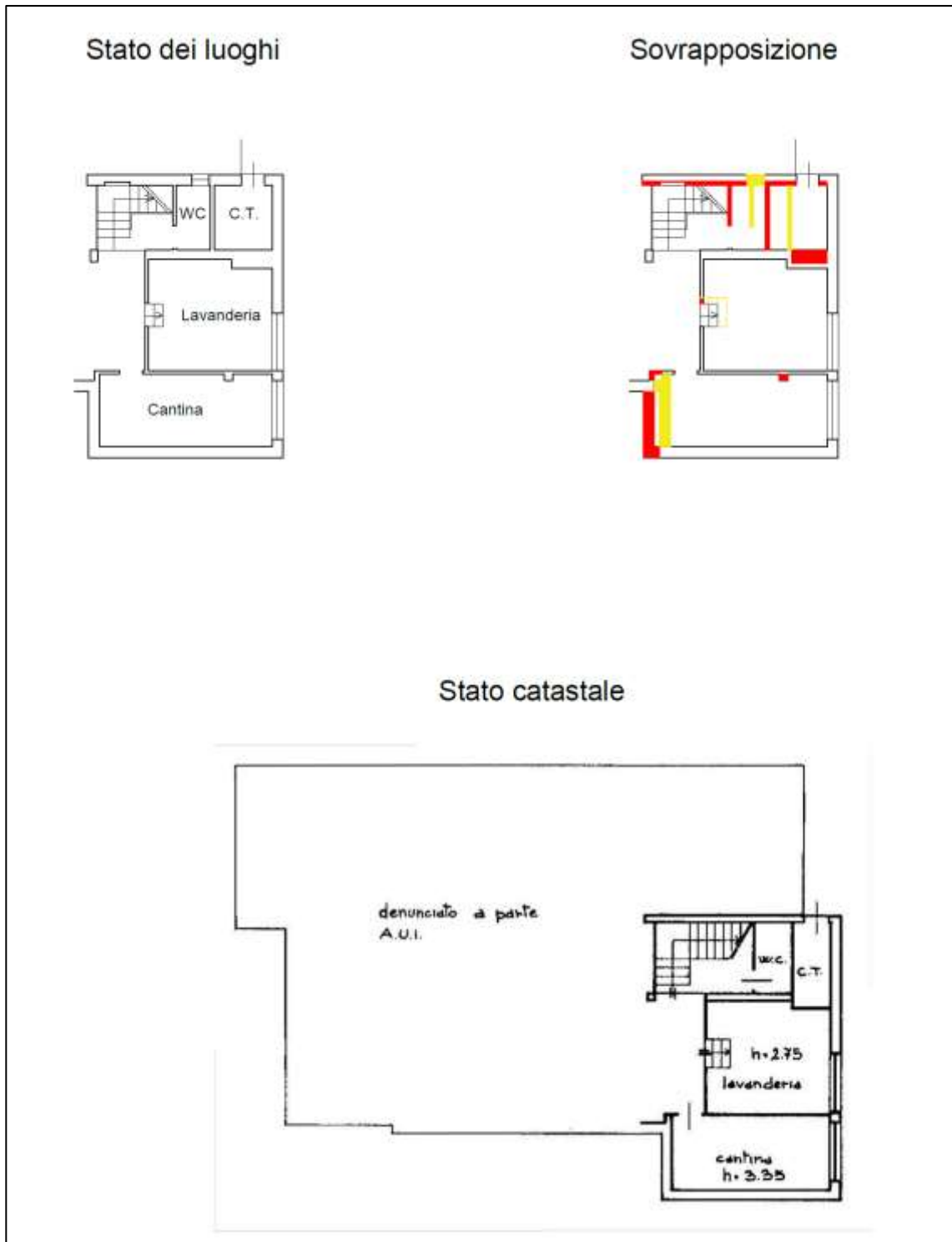
- il mappale **656 sub 1** risulta "Bene comune non censibile" ed è identificato con VARIAZIONE del 18/11/1985 Pratica n. VI0101405 in atti dal 12/10/2021 MANCATA ACQUISIZIONE B.C.N.C. (n. 9137.1/1985).
- il mappale **656 sub 3** è identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene definito successivamente con:
 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 9137A/1985);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 protocollo n. VI0305175 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 188462.1/2014);
 - VARIAZIONE del 01/10/2015 protocollo n. VI0143571 in atti dal 01/10/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 70801.1/2015);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il mappale **656 sub 4** è identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene definito successivamente con:
 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 9137A/1985);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 protocollo n. VI0305176 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 188463.1/2014);
 - VARIAZIONE del 01/10/2015 protocollo n. VI0143575 in atti dal 01/10/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 70803.1/2015);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- il mappale **656 sub 5** è identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene definito successivamente con:
 - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 9137A/1985);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 protocollo n. VI0305177 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 188464.1/2014);
 - VARIAZIONE del 01/10/2015 protocollo n. VI0143578 in atti dal 01/10/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 70805.1/2015);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il mappale **656 sub 6** è originato dal mn 656 sub 2 con VARIAZIONE del 16/02/1993 protocollo n. 14213 in atti dal 14/03/2000 DIVISIONE- MAGAZZINO- RESIDENZIALE (n. 847.1/1993) e viene definito successivamente con:
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 protocollo n. VI0305185 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 188472.1/2014);
 - VARIAZIONE del 01/10/2015 protocollo n. VI0143579 in atti dal 01/10/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 70806.1/2015);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il mappale **656 sub 7** è originato dal mn 656 sub 2 con VARIAZIONE del 16/02/1993 protocollo n. 14213 in atti dal 14/03/2000 DIVISIONE- MAGAZZINO- RESIDENZIALE (n. 847.1/1993) e viene definito successivamente con:
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2014 protocollo n. VI0305186 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 188473.1/2014);
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (primo pignoramento: 11/07/2017):

È stato inserito in banca dati il subalterno 1 con “VARIAZIONE del 18/11/1985 Pratica n. VI0101405 in atti dal 12/10/2021 MANCATA ACQUISIZIONE B.C.N.C. (n. 9137.1/1985)”



*Fig. 14 part. 656 sub. 3
Piano seminterrato*

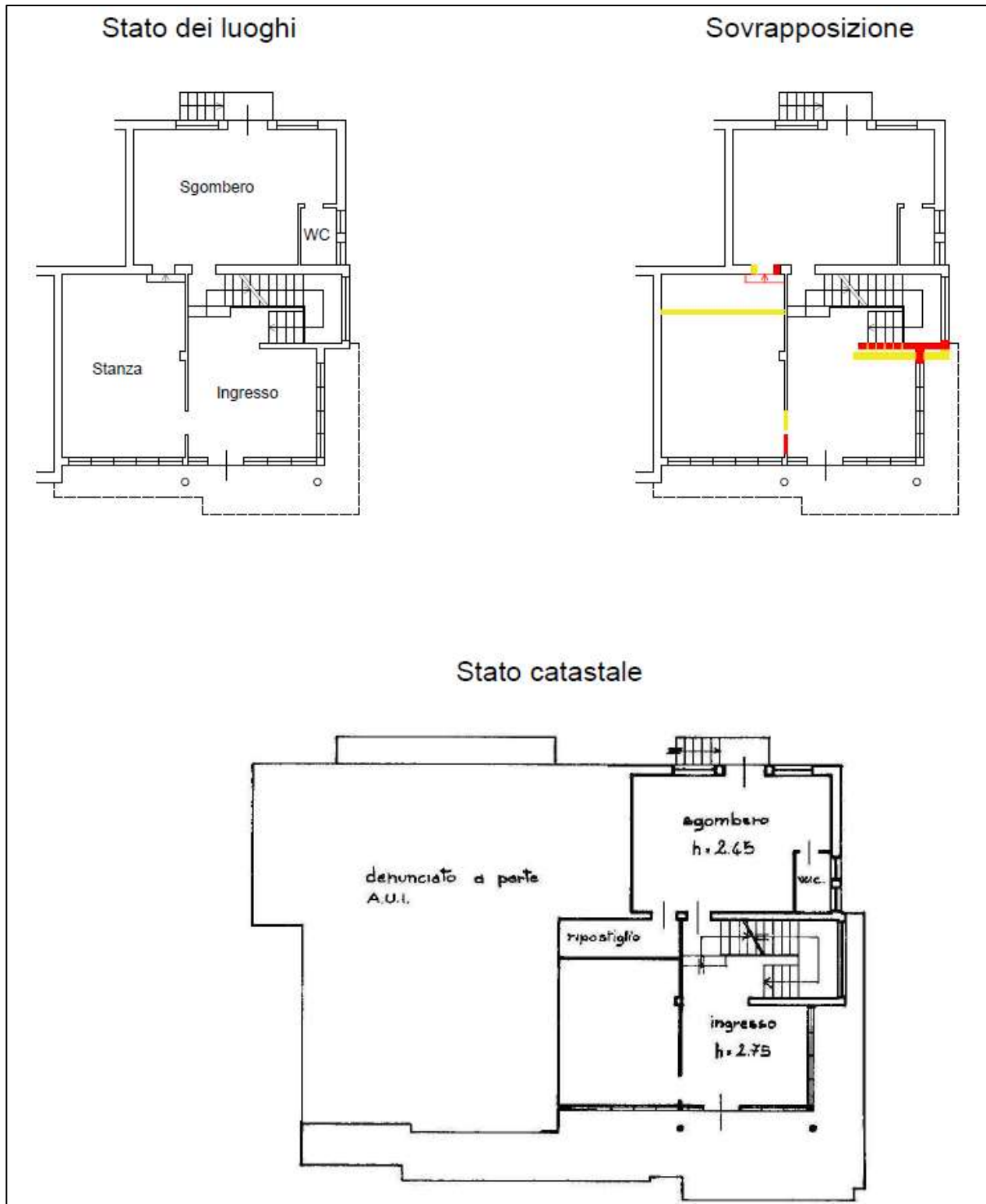


Fig. 14 part. 656 sub. 3
Piano terra



*Fig. 14 part. 656 sub. 3
Piano primo*

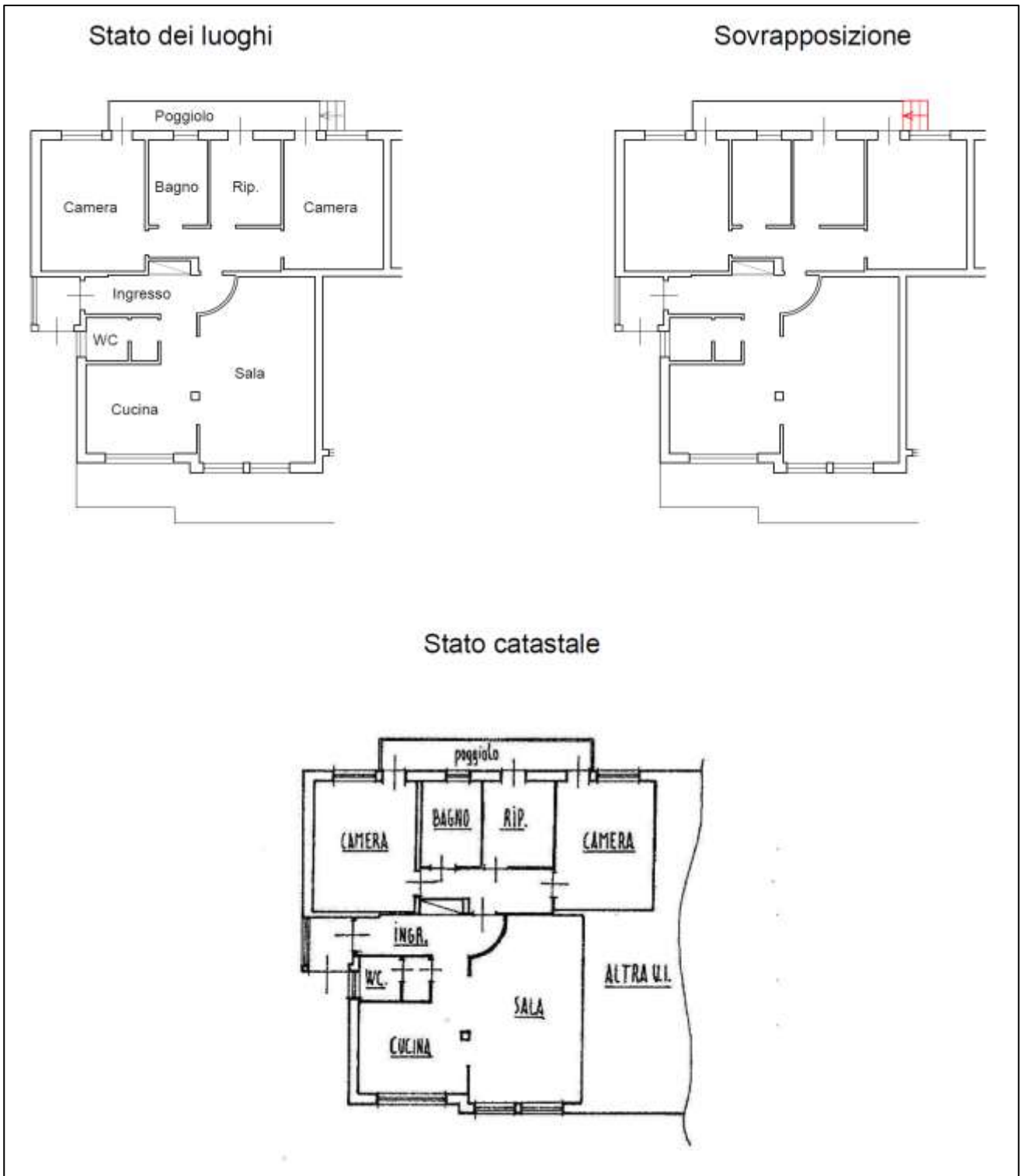
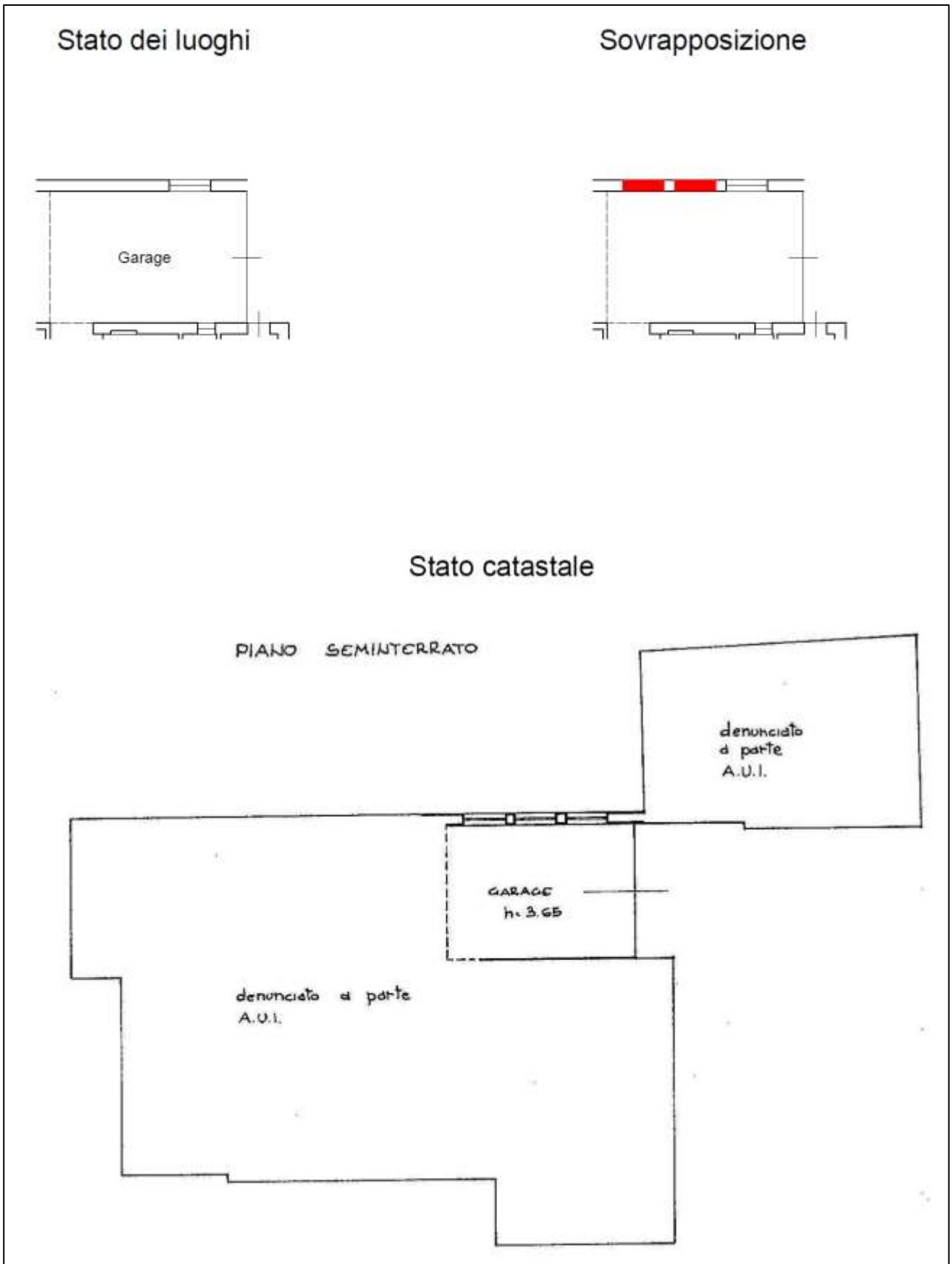
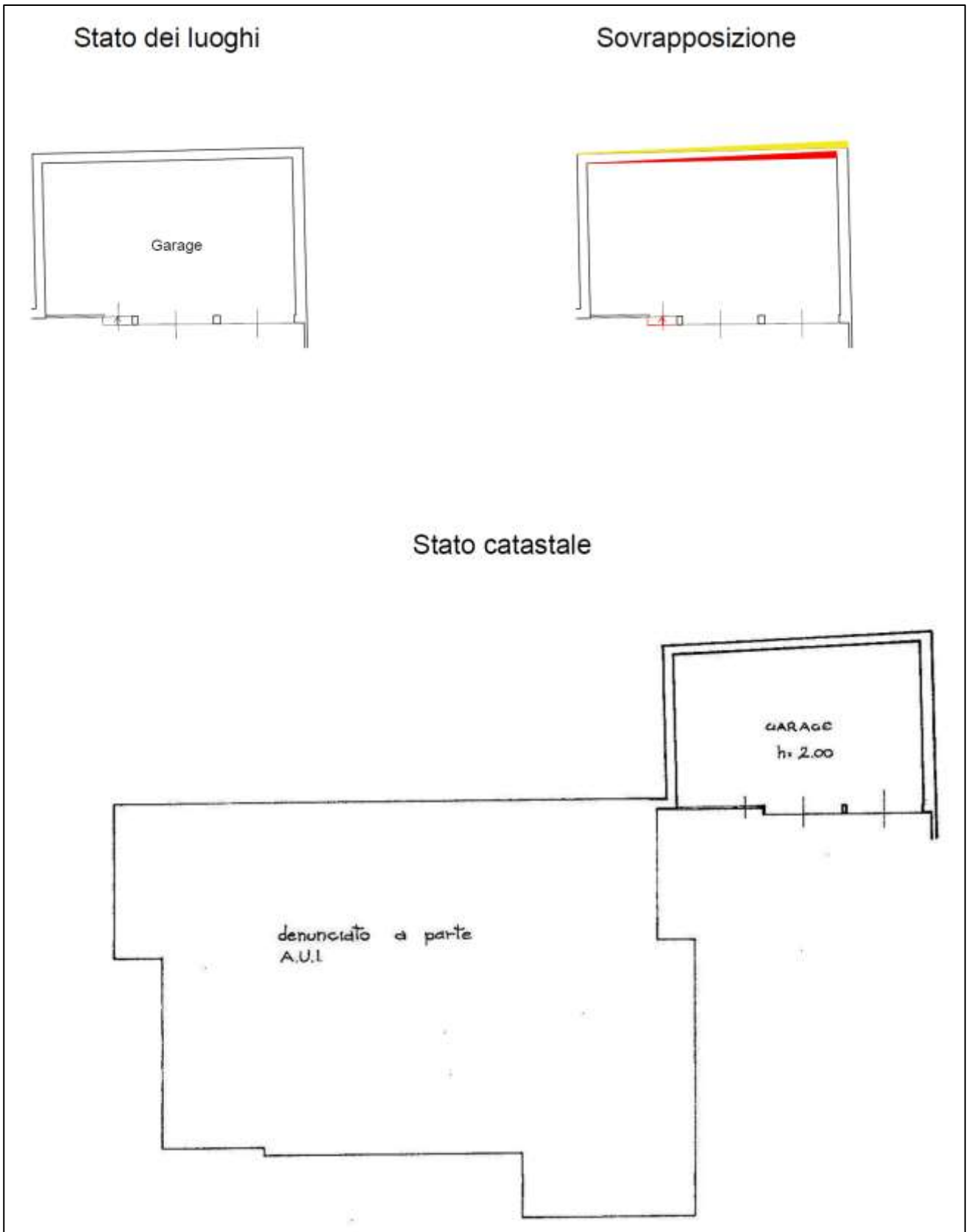


Fig. 14 part. 656 sub. 7
Piano terra



Fg. 14 part. 656 sub. 4
Piano seminterrato



*Fig. 14 part. 656 sub. 5
Piano seminterrato*

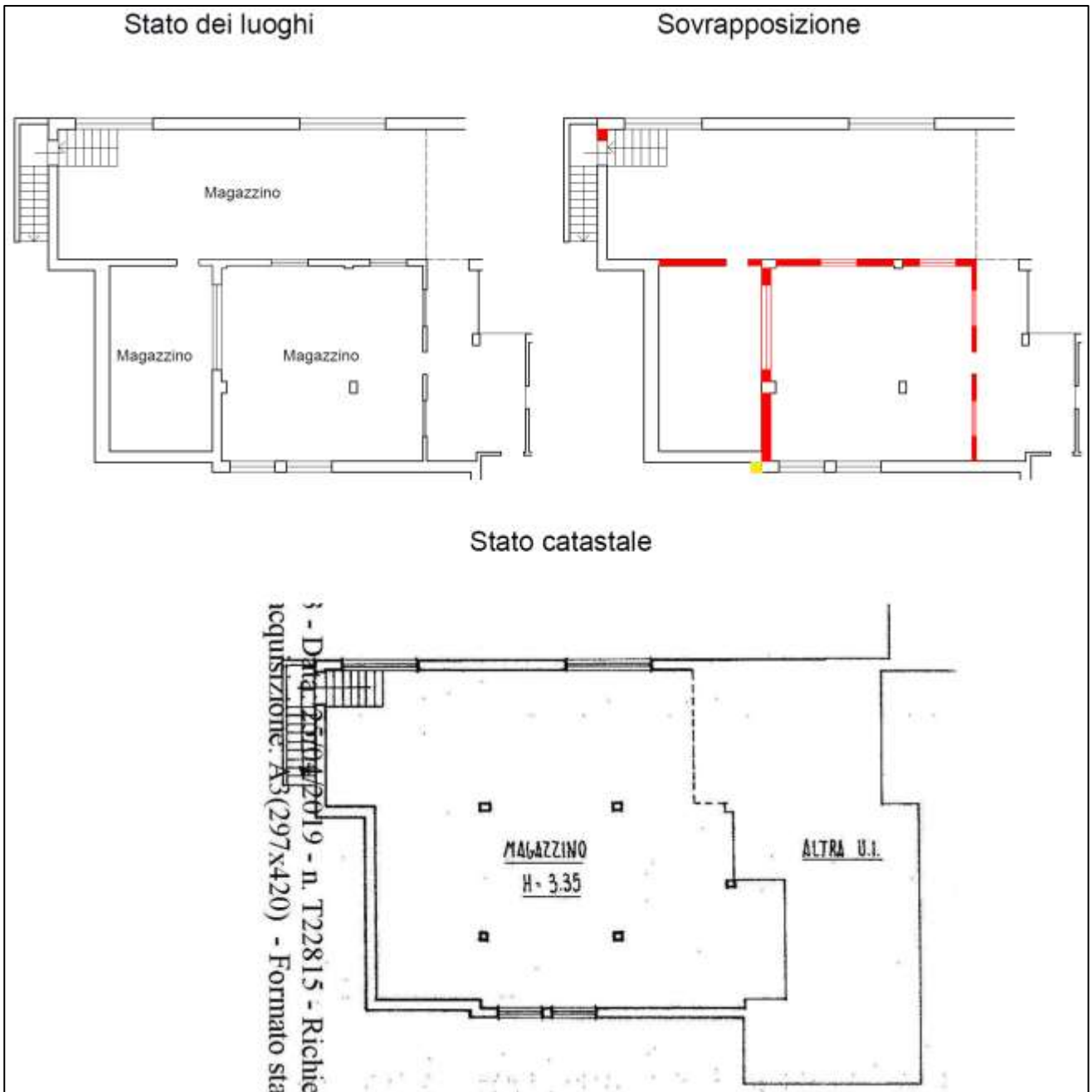
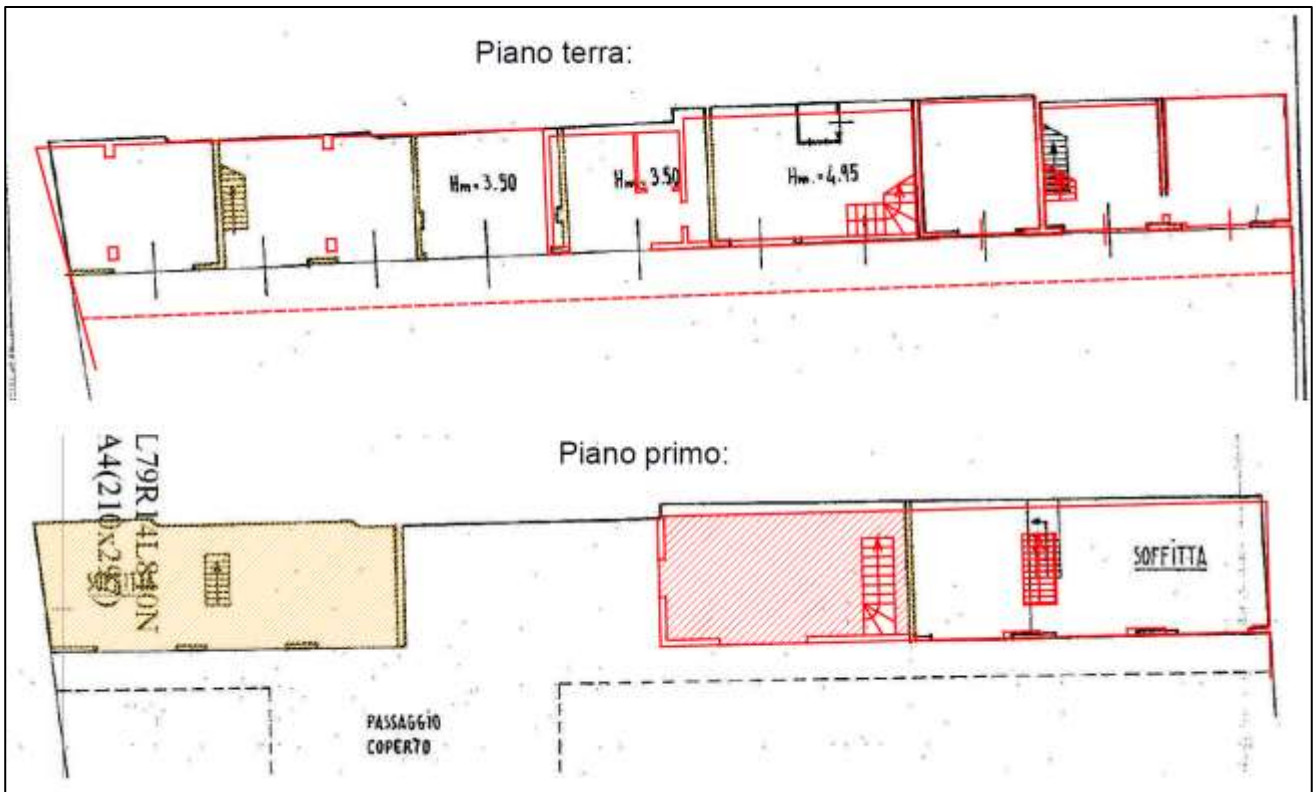


Fig. 14 part. 656 sub. 6
Fabbricato principale - piano seminterrato





*Fig. 14 part. 656 sub. 6
Struttura sul retro a confine - piano terra e piano primo*

NOTA: a causa della diversità tra quanto realizzato e quanto rappresentato all'interno delle planimetrie catastali, la sovrapposizione riguardante i magazzini posti sul retro viene eseguita sovrapponendo il contorno dell'edificio così come rilevato (linea rossa) con la planimetria catastale.

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, nonché l'assenza del passaggio coperto indicato al piano primo del sub 6.

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. E' necessario ulteriormente aggiornare l'elaborato planimetrico e, come già specificato in cap 1, la mappa catastale.

I costi presunti per l'aggiornamento catastale ammontano a indicativi

€ 4.000,00

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 SCHEDE SINTETICA

Si veda indice del lotto.

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:

- Xxx per la quota di 1/2, giusti titoli anteriori al ventennio (il rimanente mezzo era ed è in proprietà alla sig.ra Xxx) –

TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO REPERITI

- Atto notaio Nicola Cazzola in data 27 11 1961 rep 7786 compravendita fra xxx e Xxx e Xxx (in comunione dei beni ed in quote fra di loro uguali), trascritto a Schio il 19 12 1961 ai nr 4404/4074 dei beni in Schio sez A Fg 14 mn 656 are 2,66 e 657 casa di piani 4 e vani 9 in Via Fra Giovanni;
- Atto notaio Umberto Ferrigato in data 11 05 1971 rep 20835 compravendita fra xxx e Xxx e Xxx (in comunione dei beni, in parti uguali indivise), trascritto a Schio il 07 06 1971 ai nr 2936/2550 dei beni in Schio sez A Fg 14 mn 663 sub 1 cat A4, mn 663 sub 2 cat C2, mn 662 di are 1,36;



Per successione del sig. Xxx, 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 in

Comune di Schio, Fg. 14, m.n. 656 subb. 7, 6, 4, 5, 3 passavano in proprietà ai sig.ri:

Xxx per la quota di 1/6
xxxXxx per la quota di 1/6
Xxx per la quota di 1/6

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 in

Comune di Schio, Fg. 14, m.n. 656 subb. 7, 6, 4, 5, 3 passavano in proprietà ai sig.ri:

Xxx per la quota di 1/6
xxxXxx per la quota di 1/6
Xxx per la quota di 1/6

Nota: esiste 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.

NB: risulta trascritta in data 21.08.2020 ai nn. 7619/5601 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notaio 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. In calce alla nota di trascrizione, sezione D, è riportato quanto segue: *“Con la presente si trascrive atto di accettazione tacita di eredità in morte del sig. Xxx, nato a Malo xxx e deceduto in data xxx, da parte del coniuge, Xxx, e dei figli, xxx Xxx Gina e Xxx, 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 abbiasi pieno riferimento. L'accettazione riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.”*

Si rimanda al parere del custode giudiziario

Per atto di compravendita notaio Bonato Alberto del 06/06/2000 rep. 4572, trascritto a Schio il 26/06/2000 ai nn. 5841/4156 xxx Xxx cede la propria quota indivisa di 2/12 (corrispondente alla quota di 1/6) ai sig.ri Xxx e Xxx che acquistano la quota indivisa di 1/12 ciascuno, diventando proprietari complessivamente:

Xxx per la quota di 3/4
Xxx per la quota di 1/4

Nota: si veda quanto riportato in merito al regime patrimoniale del sig Xxx al momento dell'acquisto della quota di 1/12 dalla sigra Xxx xxx.

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**):

- **Licenza n. 142/306 del 22.05.1974** per la costruzione di una casa di abitazione con due appartamenti in Schio sez. a fg. 14 m.n. 656, 657, 662, 663, con le seguenti condizioni:

1. La validità della presente licenza ed il conseguente inizio dei lavori, sono condizionati e subordinati all'espletamento delle pratiche richieste dall'Art.4 della Legge N° 1086 del 5/11/1971.
2. Vincolo di destinazione d'uso del fabbricato con atto autentificato dal Notaio Ferrigato il 6/5/1974 al N° 28079 di rep., registrato a Schio il 13/5/1974 al N° 3686 Vol.189/II ed ivi trascritto il 17/5/1974 al N° 2784/2486.-

- Licenza n. 143/307 del 22.05.1974 per la demolizione di fabbricati ad uso abitazione e magazzino, a Schio sez. a fg. 14 m.n. 657, m.n. 663 sub 1, m.n. 663 sub 2;
- Richiesta Concessione n. 952/74 e Ordinanza sospensione dei lavori prot. 22089 del 04.12.1974

- Accertato che il progetto in base al quale venne rilasciata suddetta licenza edilizia non risponde alla situazione di fatto, per cui non è rispettata la distanza minima dal fabbricato situato sul lato sud (m.nr. 678 e 679) stabilita dall'art. 19 Zona B/5, delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale di Schio;

- Condono edilizio prot. 11917 n. 372 del 01.03.1990 per la realizzazione di un' autorimessa interrata
- Condono edilizio prot. 11917 n. 1143 del 23.07.1991 per la costruzione di fabbricato uso artigianale in difformità alla CCE n. 142/306 del 22.05.1974 (traslazione di volumi)
- Condono edilizio prot. 11917 n. 1144 del 23.07.1991 per la ristrutturazione di tettoie esistenti e cambio di destinazione d'uso dell'appartamento al piano terra in magazzino;

CONDONO EDILIZIO AI SENSI DELLA LEGGE nr. 47 del 28-02-85

- RICAVO DI UN GARAGE COMPLETAMENTE INTERRATO
- IMPIANTO DEL FABBRICATO (C.E. 142/306 del 22-5-74) IN DIFFORMITÀ DALLE DISTANZE
- RISTRUTTURAZIONE DI TETTOIE PREESISTENTI AD USO MAGAZZINO PER L'IMPRESA EDILE
- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE A MAGAZZINO DI PARTE DEL PIANO TERRA

- **Concessione edilizia prot. 16905/1005 n. 910 del 10.09.1992** per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale al piano terra di un fabbricato al fine di ricavare una unità immobiliare;
- **Agibilità n. 48 del 29.03.1993 relativamente alla CE prot. 16905/1005 n. 910 del 10.09.1992** per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale al piano terra di un fabbricato al fine di ricavare una unità immobiliare;
- **Pratica edilizia CCE 698/1997**: in merito il Comune di Schio con pec in data 10 02 2022 specifica che . “la pratica edilizia in oggetto non ha avuto definizione in quanto non sono mai pervenute le integrazioni richieste con ns lettera del 13 10 1997”
- **DIA prot. 18629 del 07.06.2001** per manutenzione straordinaria di una copertura e costruzione di una scala esterna;

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

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, ad eccezione del lato sud, in cui è stato accertato che l'immobile è a distanza inferiore di m 10 dall'immobile adiacente – distanza fra pareti finestrate-.

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.

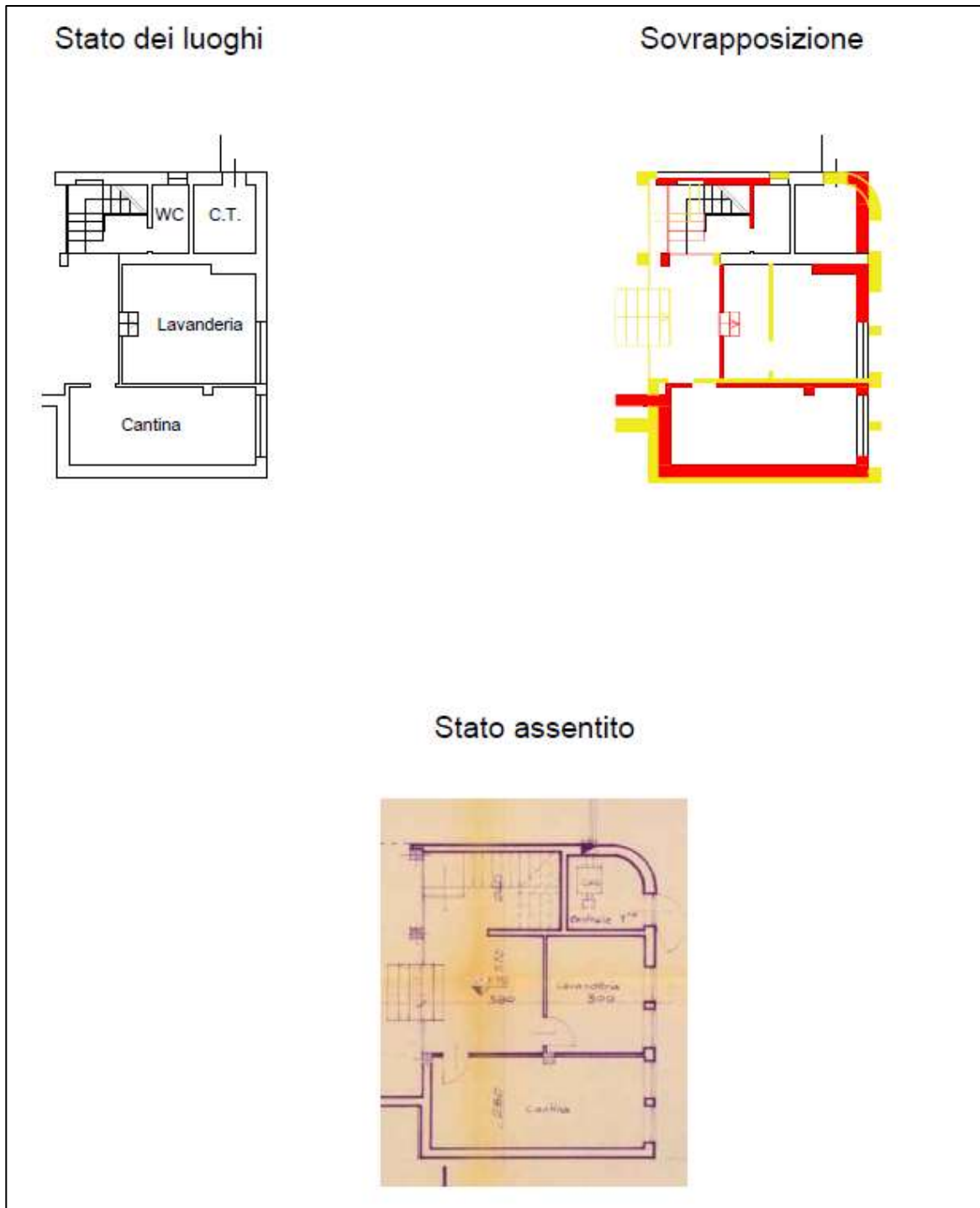


Fig. 14 part. 656 sub. 3
Piano seminterrato

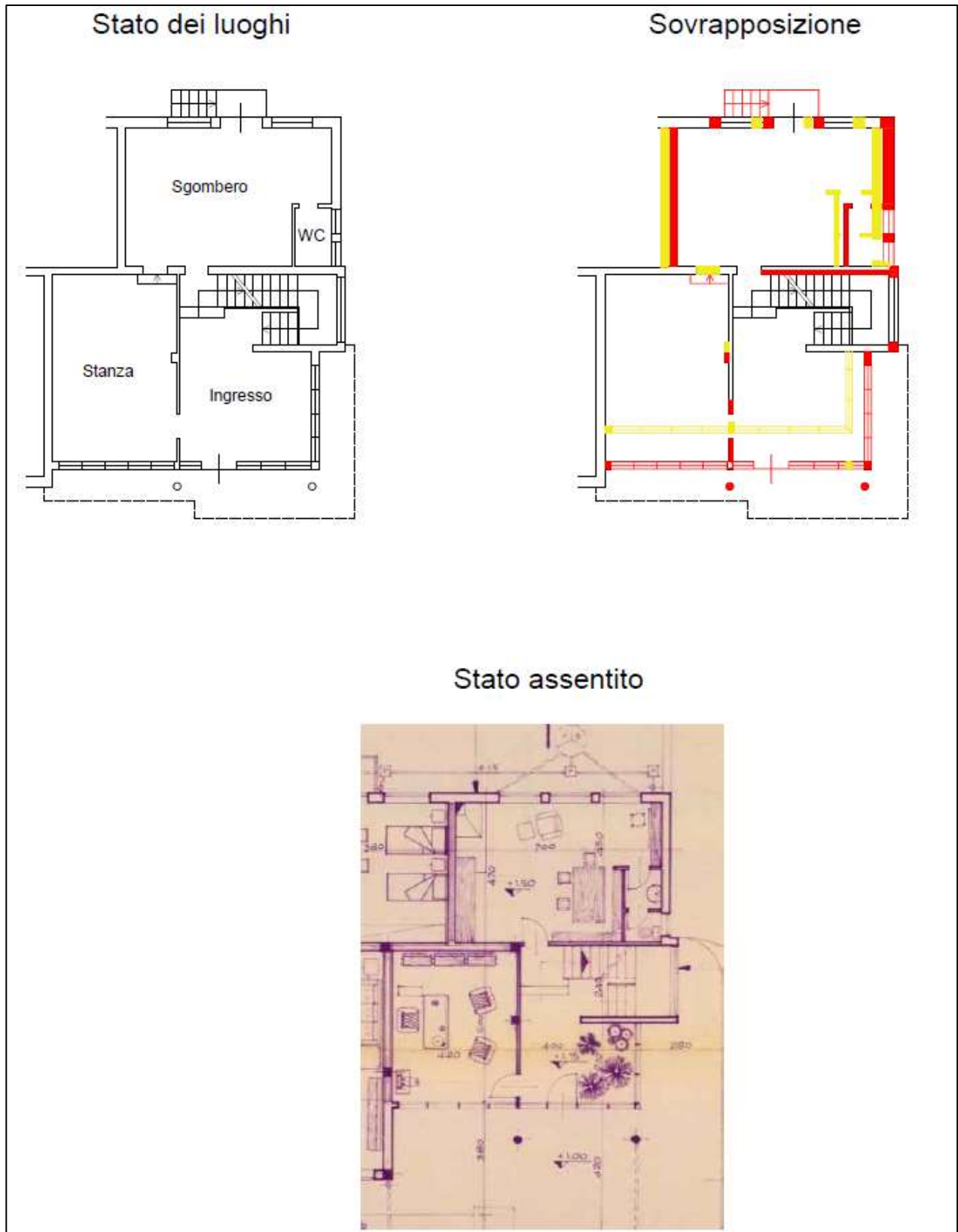


Fig. 14 part. 656 sub. 3
Piano terra



Fig. 14 part. 656 sub. 3
Piano primo

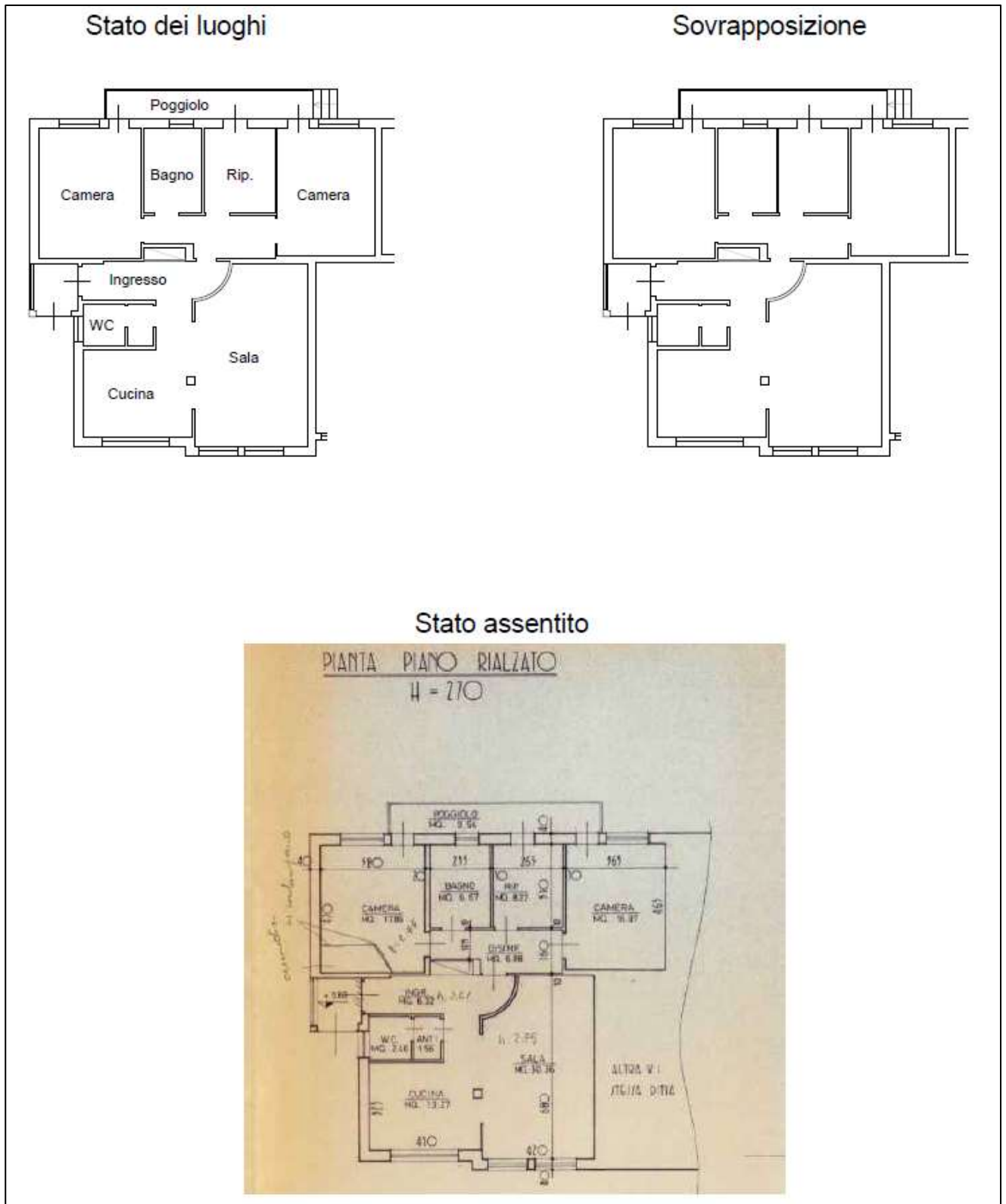


Fig. 14 part. 656 sub. 7
Piano terra

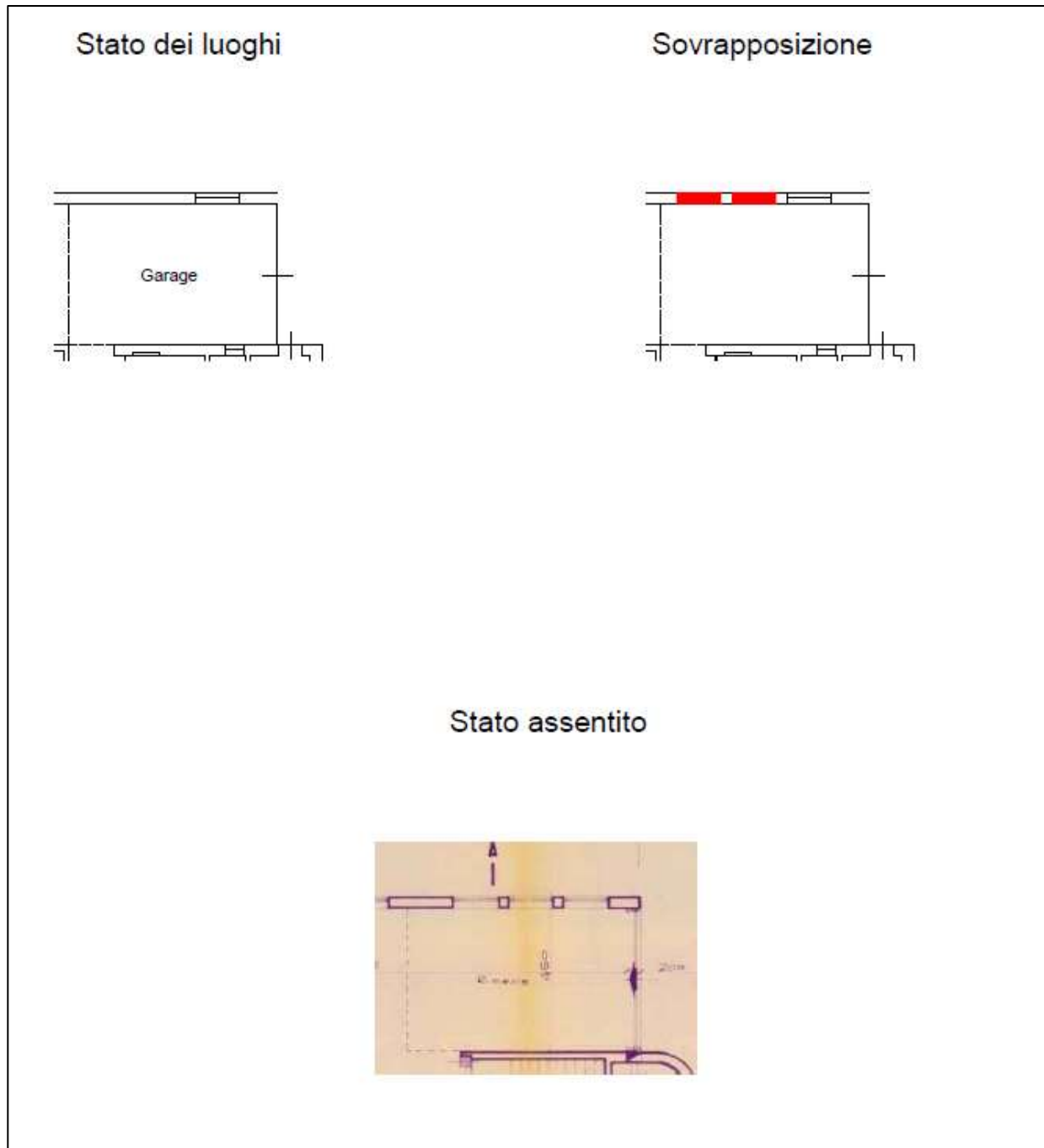


Fig. 14 part. 656 sub. 4
Piano seminterrato

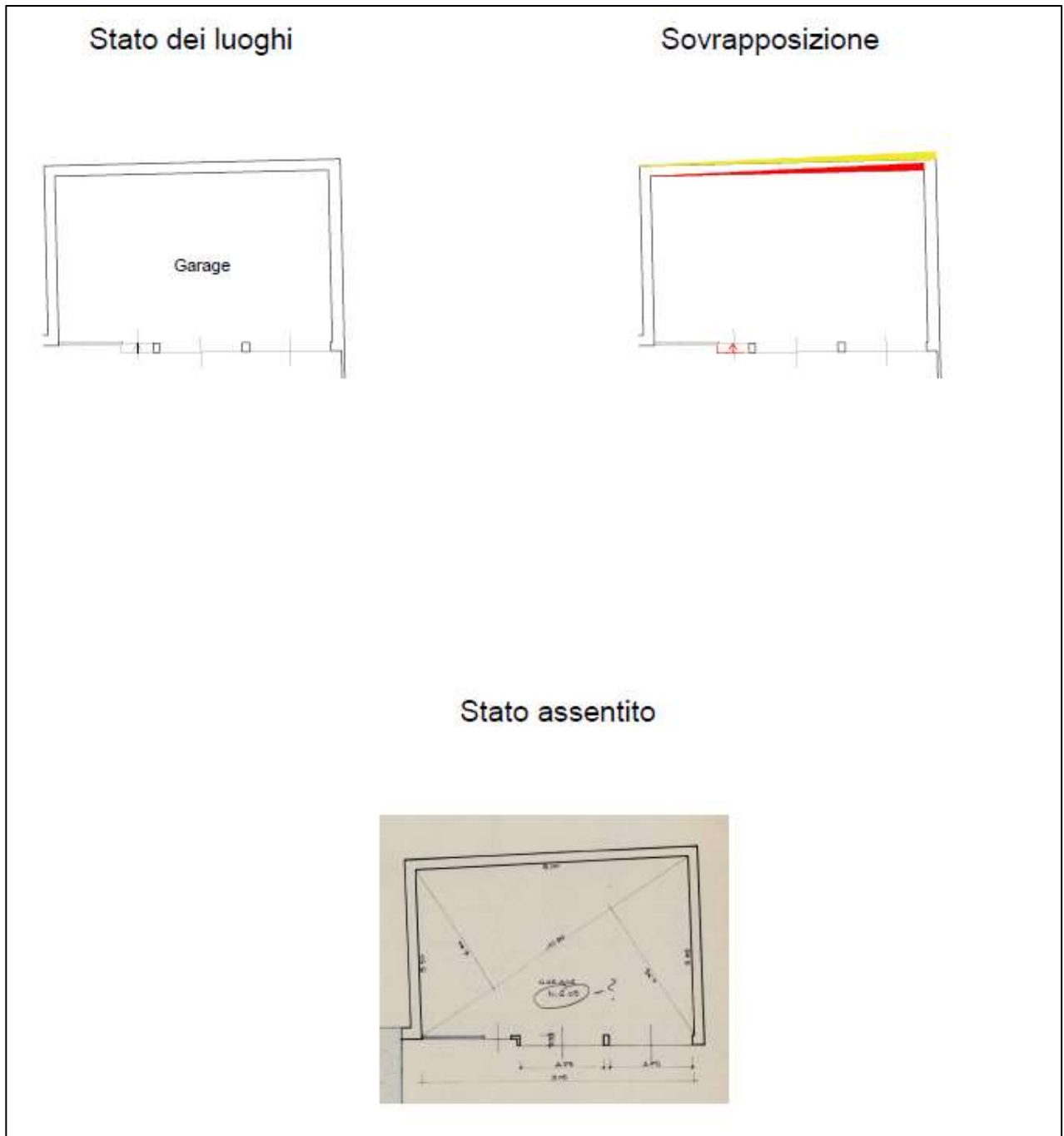


Fig. 14 part. 656 sub. 5
Piano seminterrato



Fig. 14 part. 656 sub. 6
Piano seminterrato



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.

Il mn 656 sub 3, appartamento, è stato autorizzato con Licenza n 142/306 del 22.05.1974 per la costruzione di una casa di abitazione con due appartamenti in Schio sez a fg 14 mn 656, 657, 662, 663. Successivamente i lavori sono stati sospesi con Ordinanza sospensione dei lavori prot 22089 del 04.12.1974. Non è stata reperita agli atti una pratica per la ripresa dei lavori. È stato successivamente richiesto e autorizzato il Condono edilizio prot 11917 n 1143 del 23.07.1991 per la costruzione di fabbricato uso artigianale in difformità alla CCE nr 142/306 del 22.05.1974 (traslazione di volumi). Tale condono è efficace, fatto salvo diritti di terzi, di conseguenza la porzione di immobile che non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati non è stata sanata.

Relativamente alle altezze interne riportate nella pratica edilizia 142/306 (non sono state oggetto di condono), si sono rilevate delle difformità con lo stato dei luoghi, vedi tabella cap 2.

Sono presenti difformità sui prospetti, sulla sagoma e sulle partizioni interne.

Per tale subalterno non risulta agli atti la pratica per l'agibilità.

Il mn 656 sub 4, autorimessa, è stato autorizzato con Licenza n 142/306 del 22.05.1974 per la costruzione di una casa di abitazione con due appartamenti in Schio sez a fg 14 mn 656, 657, 662, 663. Successivamente i lavori sono stati sospesi con Ordinanza sospensione dei lavori prot 22089 del 04.12.1974. Non è stata reperita agli atti una pratica per la ripresa dei lavori. È stato successivamente richiesto e autorizzato il Condono edilizio prot 11917 n 1143 del 23.07.1991 per la costruzione di fabbricato uso artigianale in difformità alla CCE nr 142/306 del 22.05.1974 (traslazione di volumi). Tale condono è efficace, fatto salvo diritti di terzi, di conseguenza la porzione di immobile che non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati non è stata sanata.

Relativamente alle altezze interne riportate nella pratica edilizia 142/306 (non sono state oggetto di condono), si sono rilevate delle difformità con lo stato dei luoghi, vedi tabella cap 2.

Sono presenti difformità sui prospetti.

Per tale bene non risulta agli atti la pratica per l'agibilità.

Il mn 656 sub 5, garage interrato, è stato autorizzato con il Condono edilizio prot 11917 n 372 del 01.03.1990 per la realizzazione di un'autorimessa interrata. Il bene è privo di agibilità e l'altezza interna rilevata è di 202 cm, indicata di 205 cm nel condono, quindi all'interno della tolleranza del 2%.

Il mn 656 sub 6, magazzino, per la porzione interna all'edificio principale – piano interrato-, è stato autorizzato con Licenza n 142/306 del 22.05.1974 per la costruzione di una casa di abitazione con due appartamenti in Schio sez a fg 14 mn 656, 657, 662, 663. Successivamente i lavori sono stati sospesi con Ordinanza sospensione dei lavori prot 22089 del 04.12.1974. Non è stata reperita agli atti una pratica per la ripresa dei lavori. È stato successivamente richiesto e autorizzato il Condono edilizio prot 11917 n 1143 del 23.07.1991 per la costruzione di fabbricato uso artigianale in difformità alla CCE nr 142/306 del 22.05.1974 (traslazione di volumi). Tale condono è efficace, fatto salvo diritti di terzi, di conseguenza la porzione di immobile che non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati non è stata sanata.

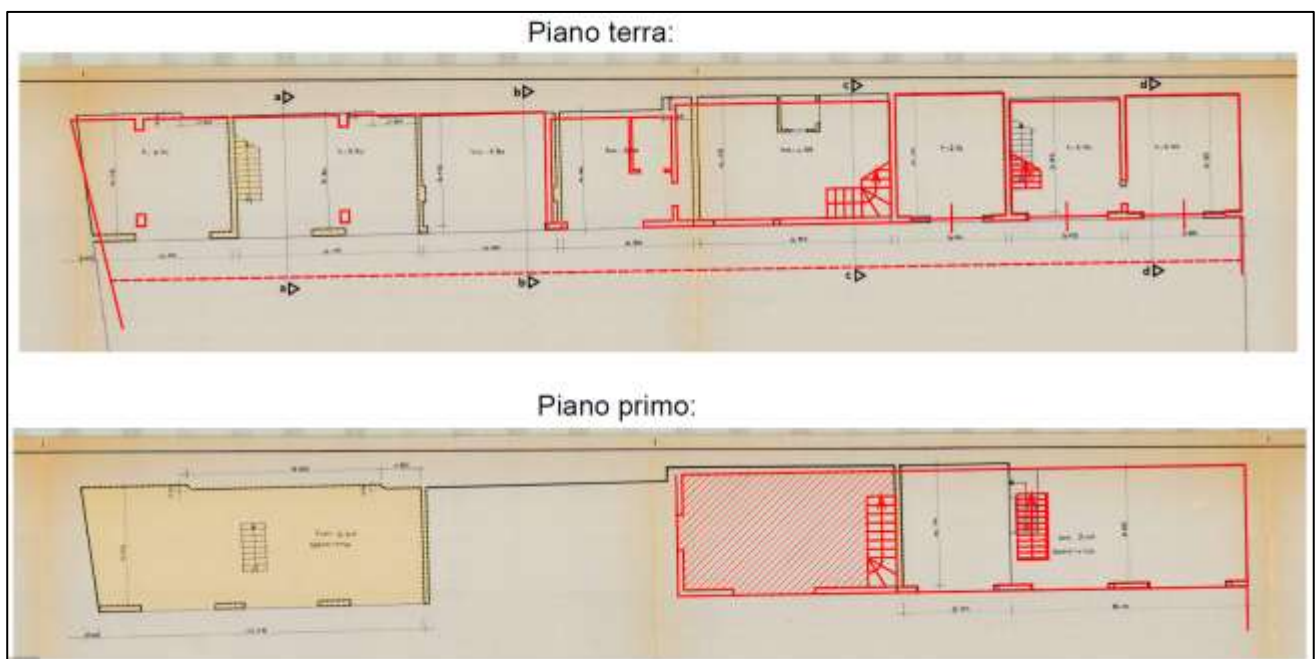
Relativamente alle altezze interne la pratica edilizia 142/306 non riporta una sezione dei luoghi. Le altezze rilevate corrispondono all'altezza indicata nella pratica catastale.

Sono presenti difformità sui prospetti, sulla sagoma e sulle partizioni interne.

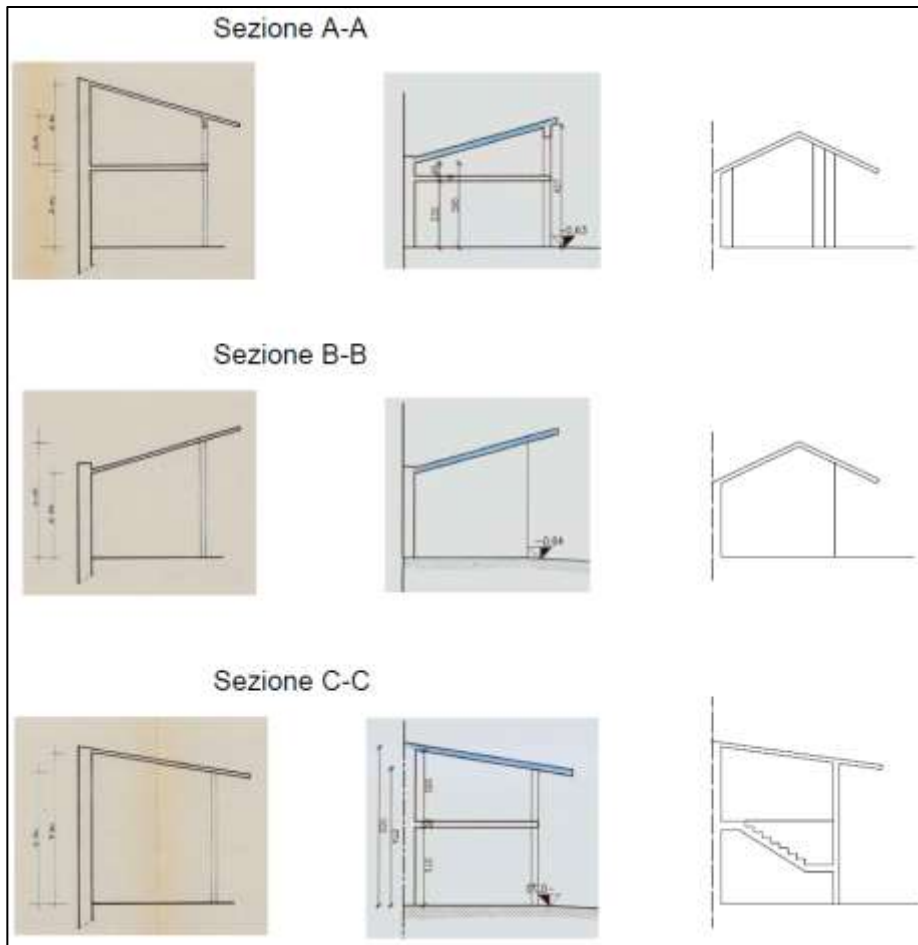
Per tale subalterno non risulta agli atti la pratica per l'agibilità.

Il **mn 656 sub 6, magazzino**, per la porzione esterna all'edificio principale, non risulta autorizzato con pratica edilizia. È stato successivamente richiesto e autorizzato il Condono edilizio prot 11917 n 1144 del 23.07.1991 per la ristrutturazione di tettoie esistenti e cambio di destinazione d'uso dell'appartamento al piano terra in magazzino. Relativamente alle "tettoie esistenti" si dà atto che non è noto il momento in cui sono state costruite queste tettoie e che le stesse sono poste lungo il confine nord del lotto. Non sono noti gli accordi con i mappali confinanti per la realizzazione di costruzioni a confine.

Rispetto a quanto riportato nella pratica di condono, le tettoie allo stato dei luoghi risultano modificate. Esse sono rappresentate anche nella DIA prot 18629 del 07.06.2001 per manutenzione straordinaria di una copertura e costruzione di una scala esterna, ma anche in tale pratica le tettoie sono differenti dallo stato dei luoghi (se veda schema sotto riportato).



Piante relative a Condono prot 11917 del 23.07.1991 - Sovrapposizione con stato dei luoghi



Struttura sul retro a confine - piano terra e piano primo - SEZIONI

SX: Condono prot 11917 del 23.07.1991, CENTRO: DIA prot 18629 del 07.06.2001, DX: struttura esistente



Relativamente alle altezze interne, si rilevano delle difformità rispetto a quanto riportato nel condono. (vedi tabella cap 2)

Ulteriormente la distanza fra edifici, anche se all'interno del medesimo lotto fra questo manufatto esterno e la casa principale non è rispettata. (vedi regolamento edilizio)

Sono presenti difformità sui prospetti, sulla sagoma e sulle partizioni interne.

Per tale subalterno non risulta agli atti la pratica per l'agibilità.

Il mn 656 sub 7, appartamento, è stato autorizzato con Licenza n 142/306 del 22.05.1974 per la costruzione di una casa di abitazione con due appartamenti in Schio sez a fg 14 mn 656, 657, 662, 663. Successivamente i lavori sono stati sospesi con Ordinanza sospensione dei lavori prot 22089 del 04.12.1974. Non è stata reperita agli atti una pratica per la ripresa dei lavori. È stato successivamente richiesto e autorizzato il Condo edilizio prot 11917 n 1143 del 23.07.1991 per la costruzione di fabbricato uso artigianale in difformità alla CCE nr 142/306 del 22.05.1974 (traslazione di volumi). Tale condono è efficace, fatto salvo diritti di terzi, di conseguenza la porzione di immobile che non rispetta le distanze dai confini e dai fabbricati non è stata sanata. Con il Condo edilizio prot 11917 n 1144 del 23.07.1991 per la ristrutturazione di tettoie esistenti e cambio di destinazione d'uso dell'appartamento al piano terra in magazzino, e con successiva Concessione edilizia prot 16905/1005 n 910 del 10.09.1992 per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale al piano terra di un fabbricato al fine di ricavare una unità immobiliare, l'immobile è divenuto residenziale;

Il bene è dotato di Agibilità n 48 del 29.03.1993 relativamente alla CE prot 16905/1005 n 910 del 10.09.1992 per lavori di cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale al piano terra di un fabbricato al fine di ricavare una unità immobiliare;

Relativamente alle altezze interne riportate nella pratica edilizia 910/1992 (h 270 cm), si rileva che allo stato dei luoghi esse sono di 277 cm (vedi tabella cap 2)

Le difformità interne consistenti nello spostamento di pareti divisorie, se rispettano la normativa igienico sanitaria per le destinazioni d'uso attribuite ai vari locali, sono indicativamente sanabili con una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione di circa 1000,00 € per unità immobiliare.

Per le ulteriori difformità rilevate (modifiche del volume, modifiche delle altezze, dei prospetti, etc...) rispetto sia allo stato condonato che rispetto a quanto assentito nell'anno 1974, a scopo cautelativo si considerano come non sanabili. Trattandosi di un edificio in centro storico, sarà da procedere con il ripristino dei luoghi, ovvero con il pagamento di una sanzione ai sensi dell'art 33 DPR 380 2001, previo parere vincolante degli enti competenti, ai sensi dell'art 33 comma 4 DPR 380 2001.

Nota: Non è possibile valutare la possibilità di sanatoria del costruito in quanto non è noto in quale momento sono stati eseguiti gli abusi sui diversi subalterni e quindi valutare la così detta doppia conformità.

Ulteriormente non è possibile esprimersi sui costi della sanzione ovvero sulla rimessa in pristino in quanto saranno valutabili dall'Amministrazione comunale solamente dopo la presentazione di un progetto.

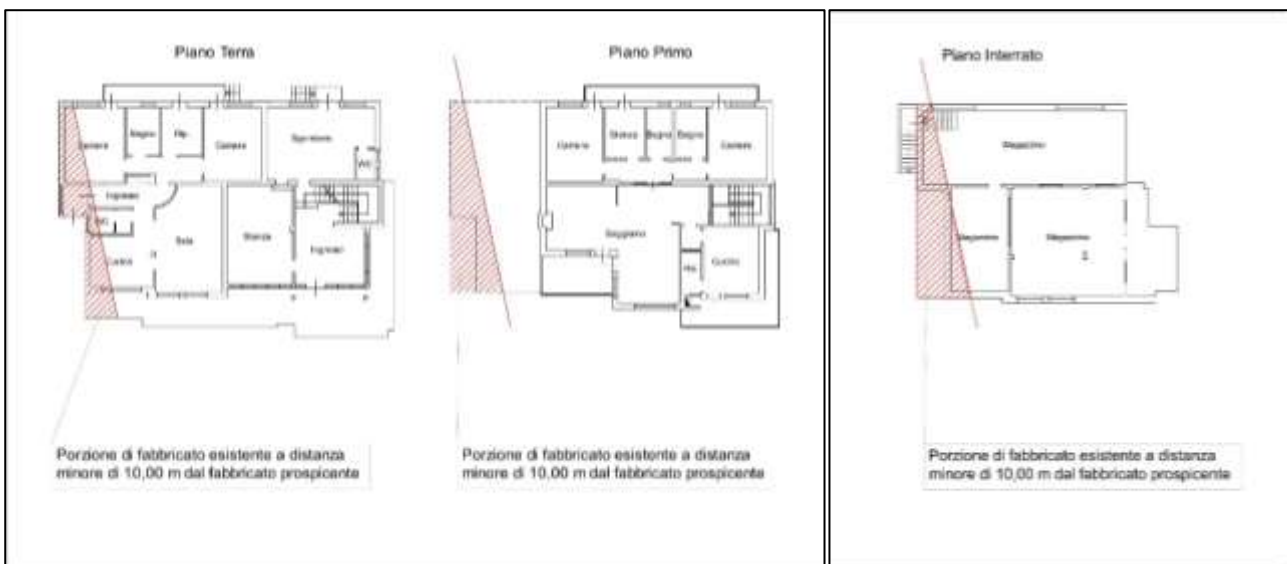
A riguardo si evidenzia che il lotto in esame ricade all'interno della zona territoriale omogenea denominata "z.t.o. A/7", Quartiere Operaio A Rossi, classificato come E4: gli immobili sono individuati

come volumi in contrasto con le caratteristiche del Quartiere e ne è ammessa la demolizione e ricostruzione, esprimendo un indice massimo di 2,5 mc/mq (art. 28 delle Norme Tecniche). Il progetto di dettaglio deve però adeguarsi ad ulteriori disposizioni espresse nelle citate Norme Tecniche.

Data l'indeterminatezza della possibile soluzione amministrativa per regolarizzare/demolire il costruito, data la mancanza di agibilità per i subalterni 3,4,5,6, 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 30%, 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.

Sempre al fine di ricavare il prezzo a base d'asta, nel calcolo delle superfici commerciali, a scopo cautelativo non è stata considerata la superficie dei beni posti a distanza inferiore di m 10 dall'immobile posto a sud, come sotto schematizzato.



Ulteriormente, al fine di ricavare il prezzo a base d'asta, nel calcolo delle superfici commerciali, a scopo cautelativo la superficie commerciale dei magazzini posti sul retro è stata valutata al 10% per considerare lo stato al grezzo del bene.

Infine, al fine di ricavare il prezzo a base d'asta, nel calcolo delle superfici commerciali, a scopo cautelativo la superficie commerciale della corte è stata valutata al 2% per considerare il vincolo ad uso pubblico di cui all'atto notarile "Atto di vincolo di pertinenzialità" notaio Alberto Bonato n. rep. 2208 del 23.03.1998

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

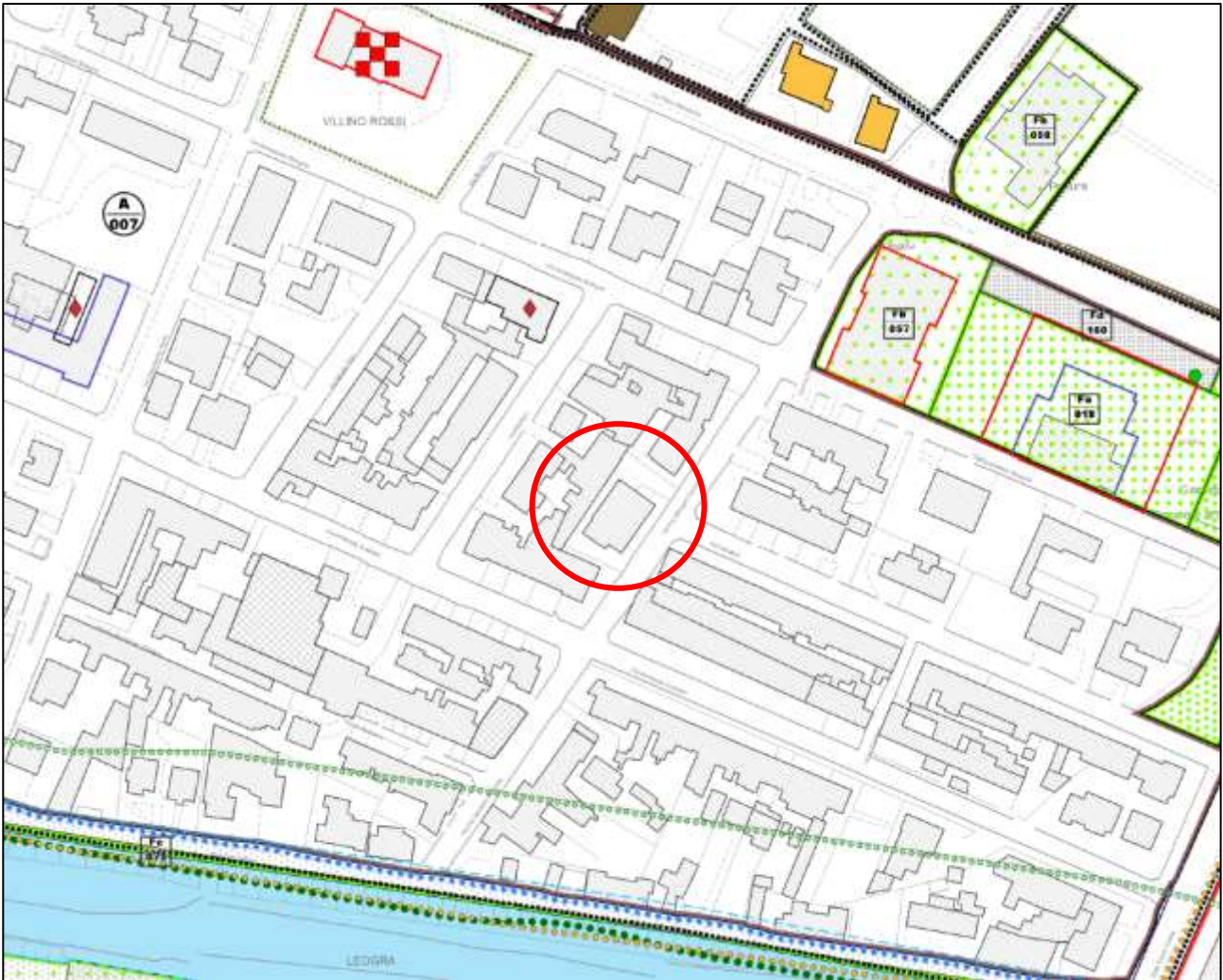
Al momento del sopralluogo i beni identificati al sub 3 erano occupati dalla comproprietaria sig.ra Xxx, mentre i beni identificati al sub. 7 (via Fra Giovanni da Schio n 16) risultano occupati dall'ex moglie dell'esecutato, sig.ra Xxx, in forza della sentenza di separazione giudiziale n 790/2014 in data 21.03.2014.

4. Assegnarsi l'abitazione coniugale con tutti gli arredi in essa contenuti sita in Schio, via Fra' Giovanni da Schio n. 16, alla sig.ra [REDACTED]

Per gli altri subalterni presenti nel compendio (sub 5, sub 4, sub 6), non è noto se siano utilizzati dalla sigra xxx o dalla sigra xxx.

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:** Al momento del sopralluogo i beni identificati al sub. 7 (via Fra Giovanni da Schio n 16) risultano occupati dall'ex moglie dell'esecutato, sig.ra Xxx, in forza della separazione giudiziale n 790/2014 in data 21.03.2014, con assegnazione dell'abitazione;
- D) **Vincoli storico artistici:** Non risultano. 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:



*PIANO DEGLI INTERVENTI Schio: Zonizzazione e Vincoli – estratto
(il cerchio di colore rosso identifica il fabbricato oggetto della presente relazione)*



Zona A - Storica

L'edificio si trova all'interno della zona territoriale omogenea denominata "z.t.o. A/7" e come tale, dalle Norme tecniche attuative vigenti, si evince quanto segue:

2.10 - Quartiere Operaio "A. Rossi" - z.t.o. A/7

1 - In detta area valgono le prescrizioni contenute nel "Piano Particolareggiato per la riqualificazione urbanistica ed ambientale del Quartiere Operaio Alessandro Rossi". (Modificato con VAR 56)

A tal proposito si riporta un estratto della "Tav. 5 - Ambiti e categorie d'intervento" relative al "Piano particolareggiato per la riqualificazione urbanistica ed ambientale del quartiere operaio Alessandro Rossi" reperibili dal sito internet istituzionale dal quale si evince come l'edificio oggetto della presente relazione è classificato come E4:



Le norme tecniche di attuazione del Piano, relativamente agli immobili di cat. E, riportano quanto segue:

ART. 28 - RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

1. Gli edifici e le aree interessati da interventi di “*riqualificazione edilizia*” (cat. E), sono indicati nella planimetria di Piano in scala 1:1000 (tav. 5).
2. Alcune Schede normative rinviano per specifiche unità edilizie, a quanto stabilito nel presente articolo. I relativi interventi dovranno tendere, per quanto possibile, alla riqualificazione ed al reinserimento ambientale dell’edificio e delle sue pertinenze, anche con possibilità della sua sostituzione integrale, confermandone il volume esistente e le integrazioni volumetriche previste dal Piano.
3. In alternativa può essere sviluppato un volume edilizio derivante dall’applicazione di un indice di fabbricabilità pari a 2,5 mc/mq. L’impianto architettonico deve essere coerente con la scheda di appartenenza riprendendone gli allineamenti orizzontali ed i criteri della griglia forometrica.
4. I nuovi edifici dovranno rispettare le indicazioni progettuali delle presenti Norme agli articoli 24 e 27 ed avere un’altezza di gronda non superiore a m 8,50, fatte salve le deroghe per l’isolamento ai fini del risparmio energetico.
5. Sono possibili trasposizioni volumetriche fra immobili appartenenti alle categorie “E” e “D”, in base ad un progetto unitario esteso agli ambiti interessati, purché gli stessi siano confinanti. Tali trasposizioni devono essere formalizzate tramite specifico atto notarile che costituisce documento necessario alla formazione dell’atto abilitativo edilizio.

E) Regolamento condominiale: non presente;

F) Atti impositivi di servitù: sono presenti atti di vincolo di destinazione, come sotto riportati in sezione A

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: vedi punto 8F

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C

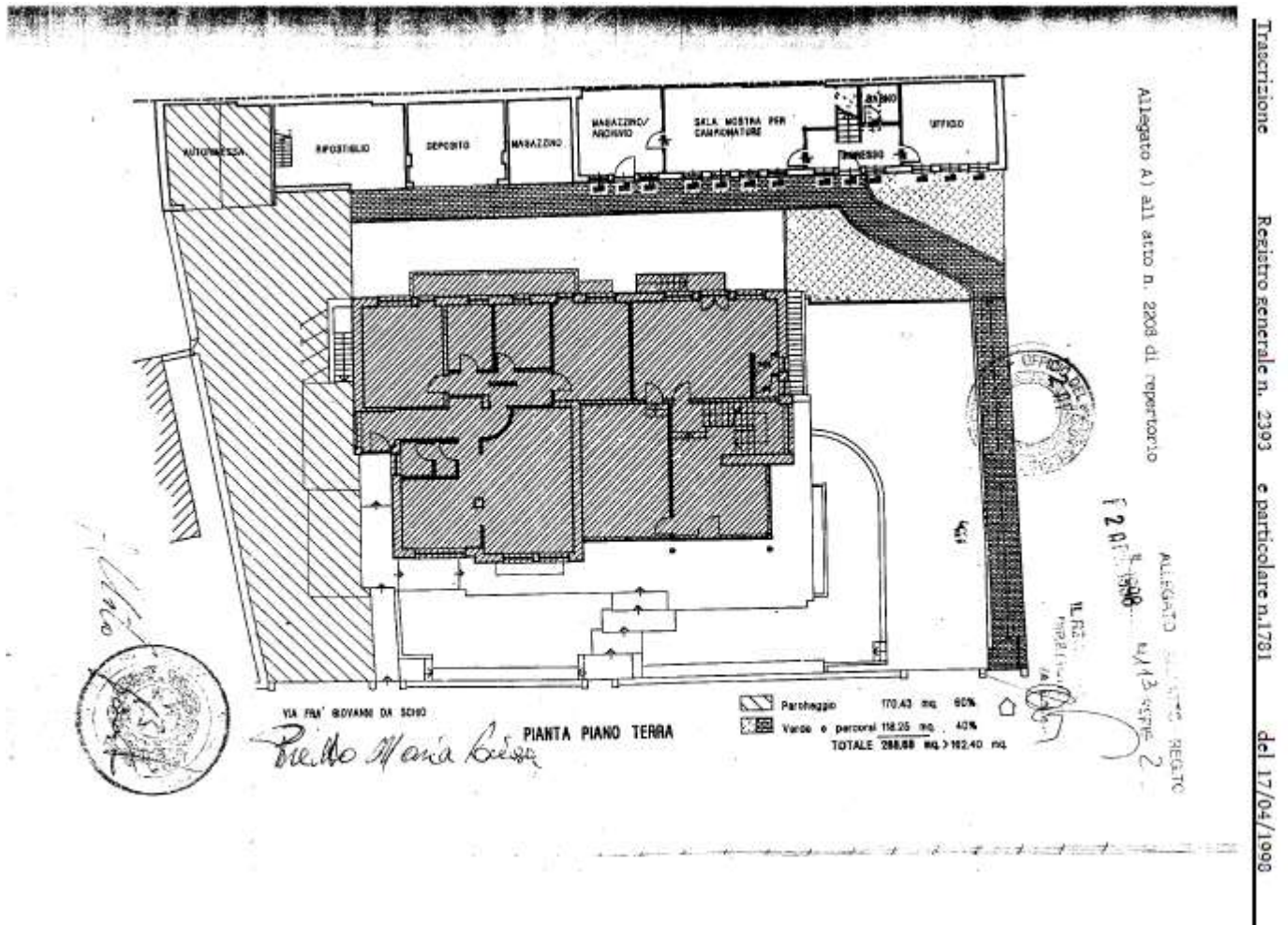
Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: come riportato in relazione notarile ventennale:

= relativamente agli immobili di cui al punto A), è stato
stipulato atto di vincolo, per la costruzione del fabbricato,
in data 6 maggio 1974, repertorio n. 29079 Notaio Ferrigato,
registrato a Schio il 13 maggio 1974 al n. 3686 Vol. 189/II e
trascritto a Schio il 17 maggio 1974 ai nn. 2784 R.G. e n.
2486 R.P. e atto di vincolo di pertinenzialità in data 23
marzo 1998 n. 2208 di repertorio notaio Bonato, registrato a
Valdagno il 2 aprile 1998 n. 113 serie 2 e trascritto a Schio
il 17 aprile 1998 ai nn. 2393-2394 R.G. e 1781-1782 R.P.;

Si allega nota di trascrizione dell'atto di vincolo sui beni fg 14 mn 663sub 1, mn 663 sub 2 e mn 662 (ora porzione del mn 656) notaio Ferrigato in data 06 05 1974: l'area è vincolata esclusivamente alla costruzione di una casa di civile abitazione non di lusso. **(all 17)**

Nell'atto di vincolo notaio Bonato del 23 03 1998 rep 2208 (all 18), di cui alle note di trascrizione n 1781/1998 e 1782/1998, i beni fg 14 mn 1,2,3,4,5 sono gravati da vincolo ai sensi dell'articolo 25 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, alla destinazione d'uso a verde le aree facenti parte degli immobili di seguito descritti per mq. 118,25 e a parcheggio per mq. 170,43 e che i beni fg 14 mn 1,2,3,4,5 sono gravati da vincolo ai sensi della legge n. 122 del 1989 a parcheggio privato, pari ad 1/10 del volume la superficie di mq. 165, posta al piano seminterrato, mappale numero 656 sub 4.

Si riporta per una migliore comprensione la planimetria allegata al citato atto.



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. Xxx

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. Xxx

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. Xxx e Xxx S.R.L.

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. Xxx e Xxx S.R.L.

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

Nota: dalle ispezioni ipotecarie compare ante ventennio la seguente iscrizione:

ISCRIZIONE CONTRO del 08/08/1985 - Registro Particolare 421 Registro Generale 4140

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore: Cassa Rurale ed artigiana di Monte Magrè SCrl

Contro Xxx e Xxx

Immobili colpiti: sez A fg 14 mn 656 sub1, 657 sub 1, 656 sub 2, 657 sub 2 e fg 14 mn 656 di are 2,66

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

I beni pignorati consistono in un fabbricato ad uso residenziale e magazzini, con garage.

Il fabbricato, pur essendo composto da più unità immobiliari, non risulta costituito in Condominio e che sia presente un Amministratore condominiale.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non note;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: /

Eventuali dotazioni condominiali: /

Eventuali cause in corso: non note;

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

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:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'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;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- 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.

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l'esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati 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.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, si quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;

- definito i “prezzi marginali”.

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'**all 12** con le relative schede di calcolo.

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

Nota 1: a scopo cautelativo non sono stati considerati i mq dell'appartamento sub 7 e magazzino seminterrato sub 6, posti a distanza inferiore di 10 m dall'edificio confinante pari a circa 18 mq per piano.

Nota 2: a scopo cautelativo la superficie commerciale dei magazzini posti sul retro è stata valutata al 10% per considerare lo stato al grezzo del bene.

Nota 3: i magazzini con destinazione artigianale, vedi considerazione in cap 1, sono inseriti nelle tabelle MCA riferite al maggior fabbricato di cui fanno parte e utilizzando adeguati rapporti mercantili per considerarne il diverso valore

Nota 4: a scopo cautelativo la superficie commerciale della corte è stata valutata interamente al 2% per considerare il vincolo ad uso pubblico di cui all'atto notarile “Atto di vincolo di pertinenzialità” notaio Alberto Bonato n. rep. 2208 del 23.03.1998.

Superficie commerciale parte abitativa – fg 14 part 656

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	UNITÀ ABITATIVA N. 1: SUB 3					
Sup. Principale (PT, P1)	PRI1	226				Quantitativa
A DEDURRE (nota 1)		-18	100%	208		
Sup. accessori (P-1, PT)	ACC	88	50%	44		Quantitativa
Sup. accessori non comunicanti (P-1)	ANC	7	25%	1,8		Quantitativa
Sup. balconi/terraz.	POR1	33	30%	9,9		Quantitativa
UNITÀ ABITATIVA N. 2: SUB 7						
Sup. Principale (PT)	PRI2	135	100%	135		Quantitativa
Sup. balconi/terraz.	POR2	8	30%	2,4		Quantitativa
GARAGE: SUB 4 e 5						
Sup. autorimesse (P-1)	AUT	96	50%	48		Quantitativa
MAGAZZINI: SUB 6						
Fabbr. principale (P-1)	MAG1	157	50%	78,5		Quantitativa
A DEDURRE (nota 1)						
Fabbr. retro (PT) (nota 2)	MAG2	168	10%	16,8		Quantitativa
Fabbr. retro (P1) (nota 2)	MAG3	82	10%	8,2		Quantitativa
Tot parziale		1018		561,6		
Sup. corte esclusiva (nota 3)	COR	664	2%	13,28		Quantitativa
Tot complessivo		1664		565,88		
Totale Superficie Commerciale					566	mq

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

€ 394.955,45

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;
 - tenuto conto dell’assenza dell’agibilità per quasi tutti i subalterni;
 - 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 urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 30%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 394.955,45
- riduzione, proposta, 30% pari a - € 118.486,64

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

- Costi relativi alle difformità urbanistiche
Compresi nel ribasso percentuale
- Costi per sanare le difformità catastali - € 4.000,00

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

€ 272.468,81

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 272.000,00

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 1/4 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

	Valore di vendita forzata proposto intero	Quota pignorata	Quota sig Xxx
Fig. 14 m. 656 sub.1, 3, 4, 5, 6, 7	€ 272.000,00	1/4	€ 68.000,00

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](#)).

Con atto di compravendita notaio Bonato Alberto del 06/06/2000 rep. 4572 il sig. Xxx acquista dalla sorella Xxx quota di 1/12 di proprietà dei beni pignorati.

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

Da ricerca anagrafica risulta che il sig. Xxx e la sig.ra Xxx 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. Xxx 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 1/12).

Trissino, 21.03.2022

L'Esperto stimatore

Ing. Ludovica Guerrato Trissino