

TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Registro Generale Esecuzione

R.G.E. 364/18

Giudice: Dott. PRENDINI LUCA
Custode: ATS ANVIPES-IVGVI - Dott.ssa Gaia Boschetti

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)

del 03/03/2020



Trattasi di appartamento di tipo economico sito al piano primo composto da tre locali più cucina, bagno e veranda con annessa cantina al piano seminterrato e piccola corte esterna di pertinenza, in contesto condominiale nel Comune di Schio (VI).

Indirizzo: Schio (VI), Via Giovanni Pascoli n° 11 piani S1-1.

Esperto incaricato: Arch. Elisabetta Mioni
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013
Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796
C.F. MNILBT81P44E864Y
Con studio in Vicenza (VI) Borgo S. Lucia, 86 - 36100
fax: 0444 928658 - Tel. 349 4102032
Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

ARCH. ELISABETTA MIONI _ C.F. MNI LBT 81P44 E864Y _ P.IVA 03453570248
BORGO S. LUCIA, 86 36100 VICENZA _ TEL: 349 4102032 _ FAX: 0444 928658
E-MAIL: ELISABETTA@MIONI.EU _ PEC: ELISABETTA.MIONI@ARCHIWORLDPEC.IT

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 364/18 R.G., promossa da

contro

Diritto: piena proprietà

Bene: Trattasi di appartamento di tipo economico sito al piano primo composto da tre locali più cucina, bagno e veranda con annessa cantina al piano seminterrato e piccola corte esterna di pertinenza, in contesto condominiale nel Comune di Schio (VI)

Ubicazione: Schio (VI), Via Giovanni Pascoli n° 11 piani S1-1.

Stato: stato di conservazione sufficiente

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO censito al Catasto Fabbricati in Schio (VI), Via Giovanni Pascoli n° 11 Foglio 13 Part. 227 Sub 3 graffato al Foglio 13 Part. 1159 piani S1-1, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 102 mq, escluse aree scoperte 100 mq, rendita €. 400,28.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, lievi difformità catastali, sanabili

Valore di mercato più probabile: €. 43.834,38

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 36.409,00

Vendibilità: media

Motivo: Pur in buona posizione, il fabbricato, di tipo popolare ex Ina Casa, non ha avuto manutenzioni di rilievo negli anni.

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da persone e da cose

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale

Varie: Si segnala la presenza di persona portatrice di handicap 100% con certificazione Ulss in cui si sconsiglia lo spostamento del proprio usuale ambiente domestico. (Vedasi Allegato n. 10)

APE: Classe energetica D

QUESITO

Il giorno 11/06/2019 la sottoscritta Arch. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 02/10/2019 a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutari e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Schio (VI), l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare sono stati notificati

per entrambi gli
esecutati, atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 13/07/2018. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 13/07/2018 e l'atto di precetto notificato

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità datate 13/07/2018. L'attestazione di conformità non ricomprende la nota di trascrizione che però riporta attestazione di conformità datata 12/09/2018.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio (VI) il giorno 01/08/2018 ai nn. R.G. 8048 R.P. 5882 contro

per la quota di **1/2** ciascuno
della piena proprietà, in comunione legale dei beni.

L'Istanza di Vendita è stata depositata in data 16/07/2018.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datata 12/09/2018.

L'oggetto di pignoramento comprende la piena proprietà dei seguenti beni:

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO A/3 sito al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato e piccola corte esterna di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati in Schio (VI), in Via Giovanni Pascoli n° 11.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà in quota **1/2** a
e in quota **1/2** a

Si segnala che all'anagrafe l'esecutato risulta come _____ mentre nell'atto di acquisto e catasto risulta come _____
--

Bene ed ubicazione:

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO al piano primo di mq 82,43 (sup. lorda senza veranda e corte esterna di pertinenza) con annessa cantina al piano seminterrato di mq 12,83 (sup. lorda) in contesto condominiale, sito nel comune di Schio (VI), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Schio (VI) al Foglio 13 Part. 227 Sub 3 graffato al Foglio 13 Part. 1159 piani S1-1.

Confini:

L'appartamento sito al piano primo confina a Sud con A.U.I. e vano scala condominiale comune, a Nord, Est e Ovest l'immobile affaccia sulle parti esterne comuni.

La cantina sita al piano seminterrato confina a Nord e Ovest con A.U.I., a Sud con A.U.I. e parti condominiali comuni, ad Est con parti esterne comuni.

La corte esterna di pertinenza confina a Nord con A.U.I. Part. 1160, a Sud con A.U.I. Part. 1158, ad Ovest con A.U.I. e ad Est con parti esterne comuni.

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi non si procede alla formazione di lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte www.google.it/maps/) e la sovrapposizione con la mappa SOGEI.



Figura 1. Foto satellitare



Figura 2. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI

LOTTO UNICO- APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO CON CANTINA E CORTE DI PERTINENZA

Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di un immobile.

L'immobile in oggetto appartiene ad un fabbricato di n. 6 unità sviluppate su 3 piani fuori terra e uno seminterrato ed è inserito in contesto condominiale ex Ina Casa, nel Comune di Schio, in Via Giovanni Pascoli n° 11. L'appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Schio (VI) al Foglio 13 Part. 227 Sub 3 graffato al Foglio 13 Part. 1159 (corte di pertinenza), con diritto alla corte esterna Part. 1156, comune a tutto il fabbricato di cui alla Part. 227, di are 3,25.

Il fabbricato si trova in una zona periferica a Est rispetto al centro di Schio (VI) a destinazione prettamente residenziale con la presenza di altri condomini ex Ina Casa e vicina ai servizi quali scuole e bar.

Il condominio è un complesso abitativo edificato nelle more della legge n. 43 del 28 febbraio 1949, "Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori" (pubblicata in G.U. n.54 del 7 marzo 1949).

L'immobile non è dotato di ascensore. L'accesso carrabile e pedonale avviene da Via Giovanni Pascoli a Sud mentre l'accesso al fabbricato avviene ad Ovest dalla corte comune.

L'appartamento è sito al piano primo, è composto da una zona giorno orientata ad Est che include ingresso e soggiorno, separati da un muretto basso e da una cucina separata dalla zona giorno che affaccia ad Ovest. Dal soggiorno si accede ad una lunga e stretta veranda, che affaccia sul prospetto Est ed al disimpegno della zona notte composta da due camere da letto matrimoniali e un bagno dotato di vasca da bagno. La camera 1 affaccia a Nord e ad Est sulla veranda, mentre la camera 2 e il bagno si affacciano a Nord verso area esterna condominiale.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche dimensionali:

- appartamento: superficie netta di calpestio 68,90 mq, veranda 10,52 mq e altezza netta di piano 2,85 ml.
- cantina: superficie netta di calpestio 11,52 mq e altezza netta di piano 2,10 ml
- corte esterna di pertinenza adibita a verde di mq 25.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è sufficiente. Non si evidenziano difetti strutturali. Le finiture sono di qualità media e per lo più eseguite all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato (autorizzazione alla costruzione 1953) ma la pittura va ripristinata in alcuni punti. Complessivamente l'immobile è in condizioni di conservazione sufficienti. L'utilizzo del bene e la vetustà ne comportano lo stato di usura per il quale si ritiene siano necessari interventi di manutenzione per il miglioramento dello stato.

Si segnala il rifacimento del tetto del fabbricato circa 10 anni fa e non risultano altri interventi successivi all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Le aperture esterne sono di diversa tipologia:

- le finestre della cucina orientate ad Ovest e quelle del bagno orientate a Nord sono dotate di doppi infissi: quelli interni sono in pvc con vetrocamera e avvolgibili in pvc, quelli esterni in alluminio con vetro singolo.
- Le finestre delle camere orientate a Nord sono dotate di infissi in alluminio con vetrocamera e scuri alla veneta "a sportellone" in pvc.
- Le finestre del soggiorno e della camera 1 orientate ad Est sono dotate di infissi in pvc con vetrocamera e avvolgibili in pvc.
- Le aperture della veranda ad Est sono in alluminio con vetro singolo.

Le porte interne sono in legno presumibilmente databili all'epoca di realizzazione del fabbricato, mentre la porta d'ingresso è in legno blindata ed doppia porta in alluminio e vetro lato scala.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano. Come descritto dal tecnico che ha redatto l'APE, si raccomanda, per il miglioramento delle prestazioni energetiche, l'isolamento delle pareti perimetrali.

L'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento. Non risultano interventi di miglioramento di prestazione energetica successivi all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario, pertanto si ritiene necessario che si debba effettuare la verifica tecnica ed adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i..

L'accesso alle zone cantine al piano seminterrato avviene dal vano scala comune in posizione centrale al fabbricato. L'intero piano presenta pavimento in cemento grezzo, pareti intonacate e impianti a vista. La cantina oggetto della presente stima presentano caratteristiche simili all'intero piano.

L'area esterna è suddivisa in parti comuni e parti frazionate creando così delle aree adibite a verde di pertinenza ad ogni appartamento. La corte di pertinenza dell'immobile in oggetto si trova sul lato Ovest tra i mappali 1158 e 1160.

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE D.

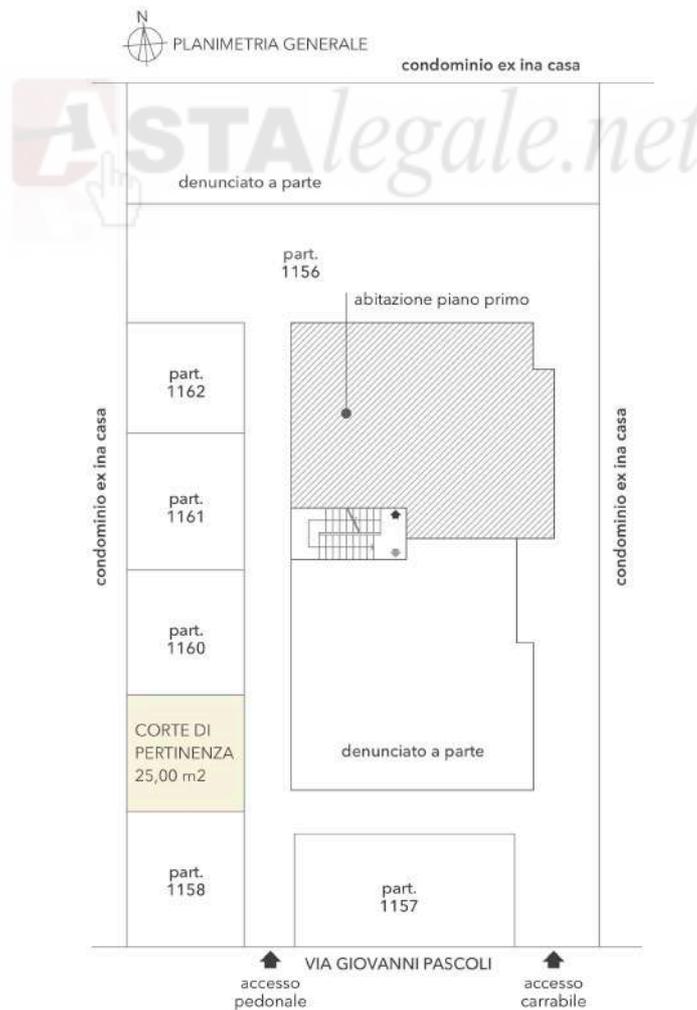


Figura 3. Planimetria generale – corte di pertinenza

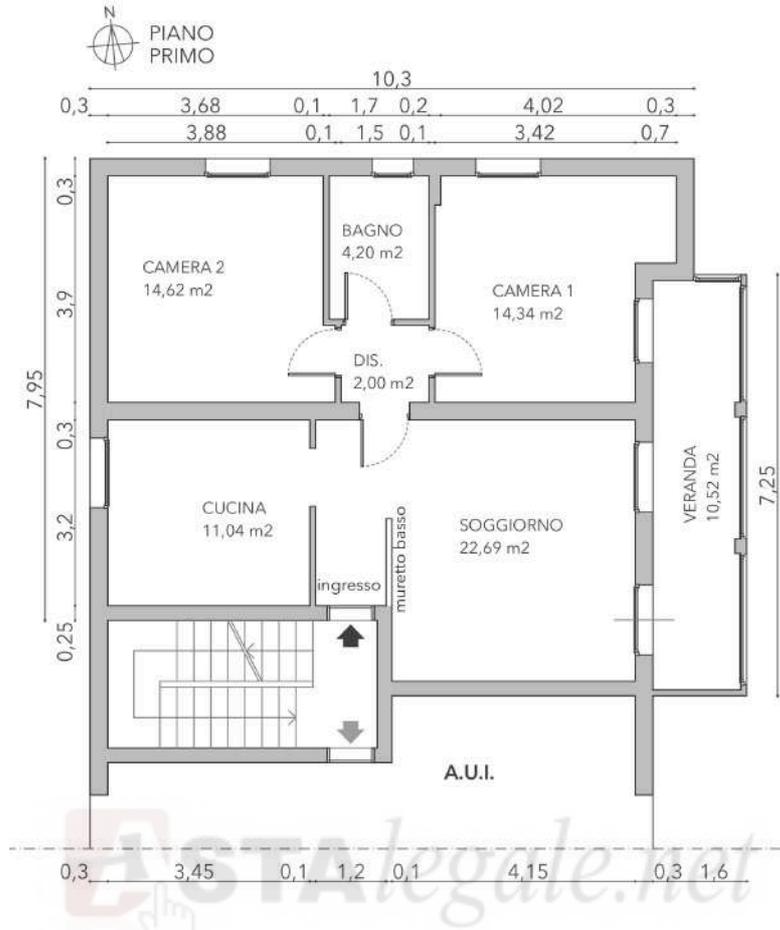


Figura 4. Planimetria appartamento piano primo

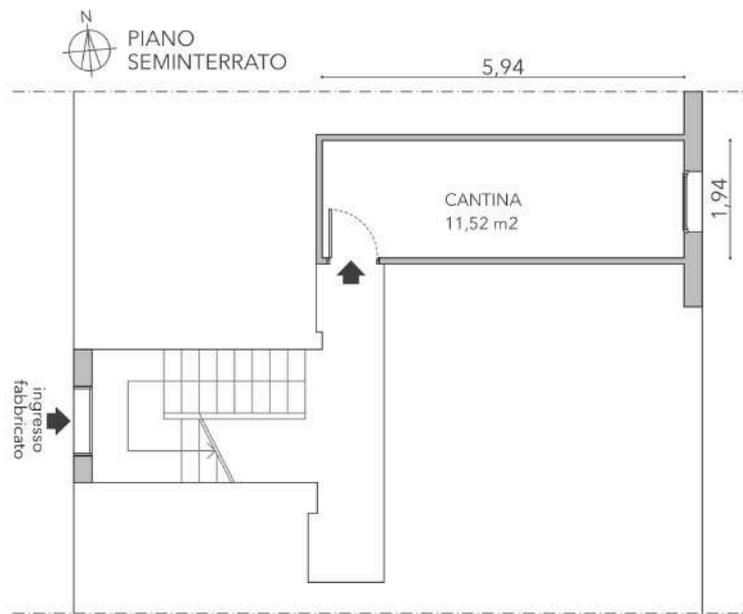


Figura 5. Planimetria cantina piano seminterrato

L'appartamento è identificato al catasto fabbricati del Comune di Schio (VI), al Foglio 13 Part. 227 Sub 3 graffiato al Foglio 13 Part. 1159 piani S1-1, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 102 mq, escluse aree scoperte 100 mq, rendita €. 400,28, inclusa la cantina al piano seminterrato.

Tutti i beni sono intestati in quota 1/2 a _____ e in quota 1/2 a _____, che tra loro sono coniugati.

Si segnala che all'anagrafe l'esecutato risulta come _____ mentre nell'atto di acquisto e catasto risulta come _____

Si segnala che l'esecutato _____ risulta titolare di prestazione a favore di invalido civile e soggetto riconosciuto come portatore di handicap 100% in situazione di gravità ai sensi della L. 104/92. L'interessato è affetto da Malattia di Parkinson e date le condizioni attuali si sconsiglia lo spostamento del proprio usuale ambiente domestico. (Vedasi Allegato n. 10)

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie calpestabile	100%	82,43	82,43
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	11,60	6,96
ORNAMENTO			
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	25,00	3,75
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	12,83	2,57
		TOTALE	95,71

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Soggiorno	gres
Cucina	gres
Disimpegno	gres
Servizio igienico	gres
Camera singola	graniglia di marmo
Camera matrimoniale	graniglia di marmo
Veranda	cemento
Cantina	cemento
Corte	giardino piantumato

Si allegano nel seguito alcune foto interne ed esterne dell'immobile:



**APPARTAMENTO
piano primo**

Foto 1. Inquadramento generale – esterno lato Nord-Ovest



Foto 2. Esterno lato Sud-Est da Via Giovanni Pascoli



Foto 3. Accesso carrabile Sud al fabbricato



Foto 4. Accesso pedonale Sud al fabbricato



Foto 5. Esterno lato Est



Foto 6. Corte di pertinenza



Foto 7. Ingresso fabbricato



Foto 8. Ingresso fabbricato / vano scala



Foto 9. Porta di accesso alla cantina



Foto 10. Vano scala comune



Foto 11. Porta di accesso all'appartamento



Foto 12. Ingresso / soggiorno



Foto 13. Ingresso / soggiorno



Foto 14. Ingresso / soggiorno



Foto 15. Cucina



Foto 16. Veranda



Foto 17. Disimpegno zona notte



Foto 18. Bagno



Foto 19. Bagno



Foto 20. Camera 1



Foto 21. Camera 1



Foto 22. Camera 2



Foto 23. Camera 2

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO sito al piano primo di un condominio ex INA Casa di finiture mediocri con annessa cantina al piano seminterrato e piccola corte esterna di pertinenza, in Comune di Schio (VI), in Via Giovanni Pascoli n° 11, censito al Catasto Fabbricati di Bassano del Grappa, al Foglio 13 Part. 227 Sub 3 graffato al Foglio 13 Part. 1159, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 102 mq, escluse aree scoperte 100 mq, rendita €. 400,28.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 364/18 R.G., promossa da

contro

Esperto incaricato: Arch. Elisabetta Mioni

Giudice incaricato: Dott. Prendini Luca

Diritto: piena proprietà

Bene: Trattasi di appartamento di tipo economico sito al piano primo composto da tre locali più cucina, bagno e veranda con annessa cantina al piano seminterrato e piccola corte esterna di pertinenza, in contesto condominiale nel Comune di Schio (VI)

Ubicazione: Schio (VI), Via Giovanni Pascoli n° 11 piani S1-1.

Stato: stato di conservazione sufficiente

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO censito al Catasto Fabbricati in Schio (VI), Via Giovanni Pascoli n° 11 Foglio 13 Part. 227 Sub 3 graffato al Foglio 13 Part. 1159 piani S1-1, cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 102 mq, escluse aree scoperte 100 mq, rendita €. 400,28.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, lievi difformità catastali, sanabili

Valore di mercato più probabile: €. 43.834,38

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 36.409,00

Vendibilità: media

Motivo: Pur in buona posizione, il fabbricato, di tipo popolare ex Ina Casa, non ha avuto manutenzioni di rilievo negli anni.

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da persone e da cose

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale

Varie: Si segnala la presenza di persona portatrice di handicap 100% con certificazione Ulss in cui si sconsiglia lo spostamento del proprio usuale ambiente domestico. (Vedasi Allegato n. 10)

APE: Classe energetica D

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

1- Dal **17/06/1983** degli esecutati, i signori
in quota **1/2** e a

in quota **1/2**, ricevuto da

con atto di COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Armando Bonato di Schio (VI) del 17/06/1983 rep. 91712 e trascritto il 21/06/1983 ai nn. 4649/4088.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

PIANO DEGLI INTERVENTI

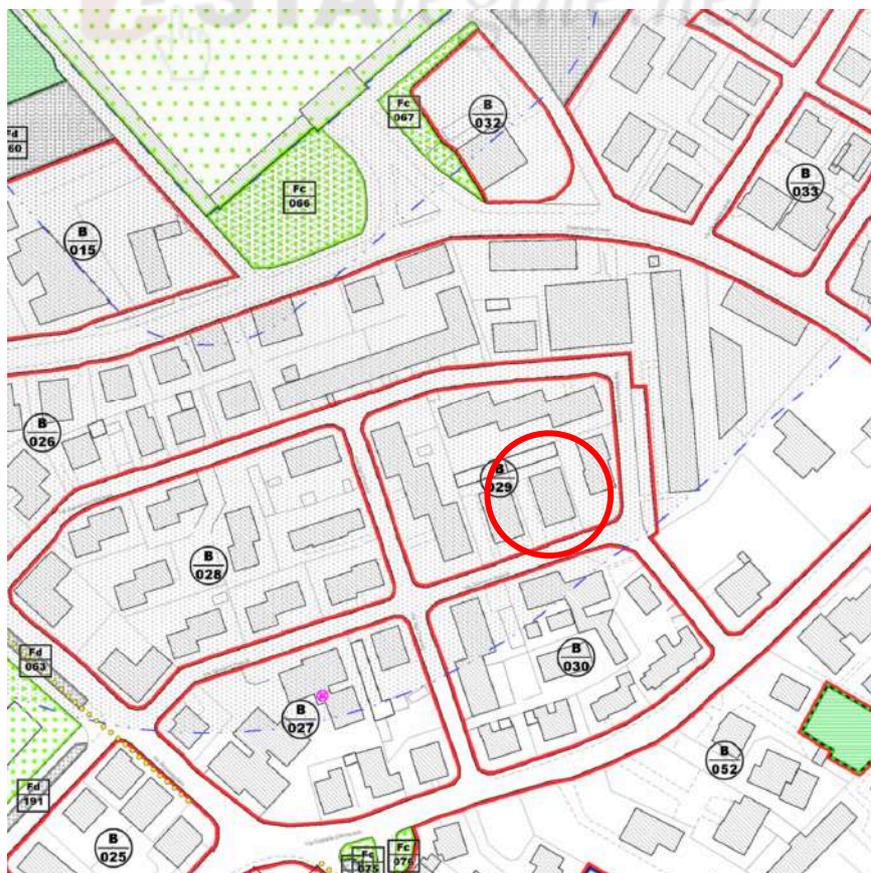
Dal punto di vista urbanistico l'immobile distinto in Catasto al foglio 13 Part. 227 è classificato come **ZTO B / 29**, Struttura insediativa residenziale consolidata, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, disciplinata dagli art. 2.3, 3.2, 3.3 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I..

Sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria max pari a 2,50 mc/mq;
- H = altezza massima pari a 10,50 ml.

L'immobile non è incluso in uno strumento urbanistico attuativo vigente.

Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Schio (VI):

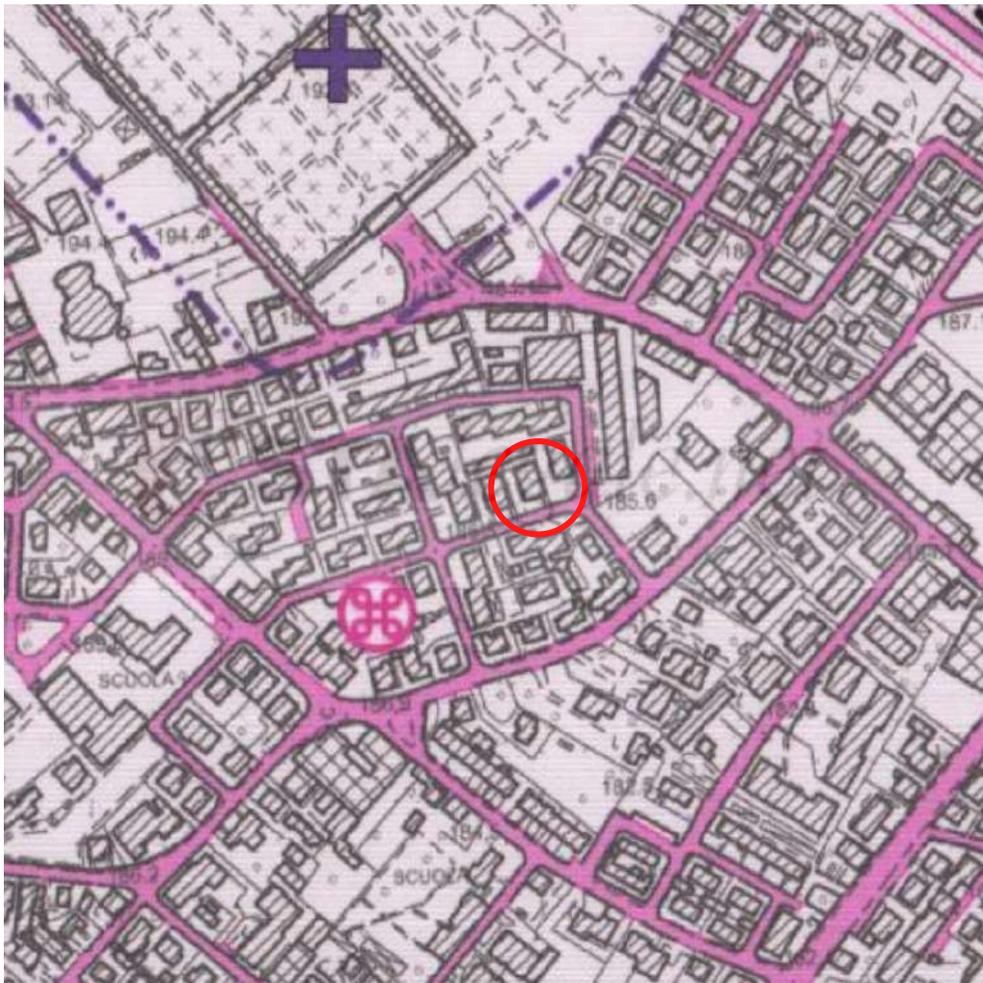


P.I. ELABORATO T-2-18 – ZONIZZAZIONE E VINCOLI

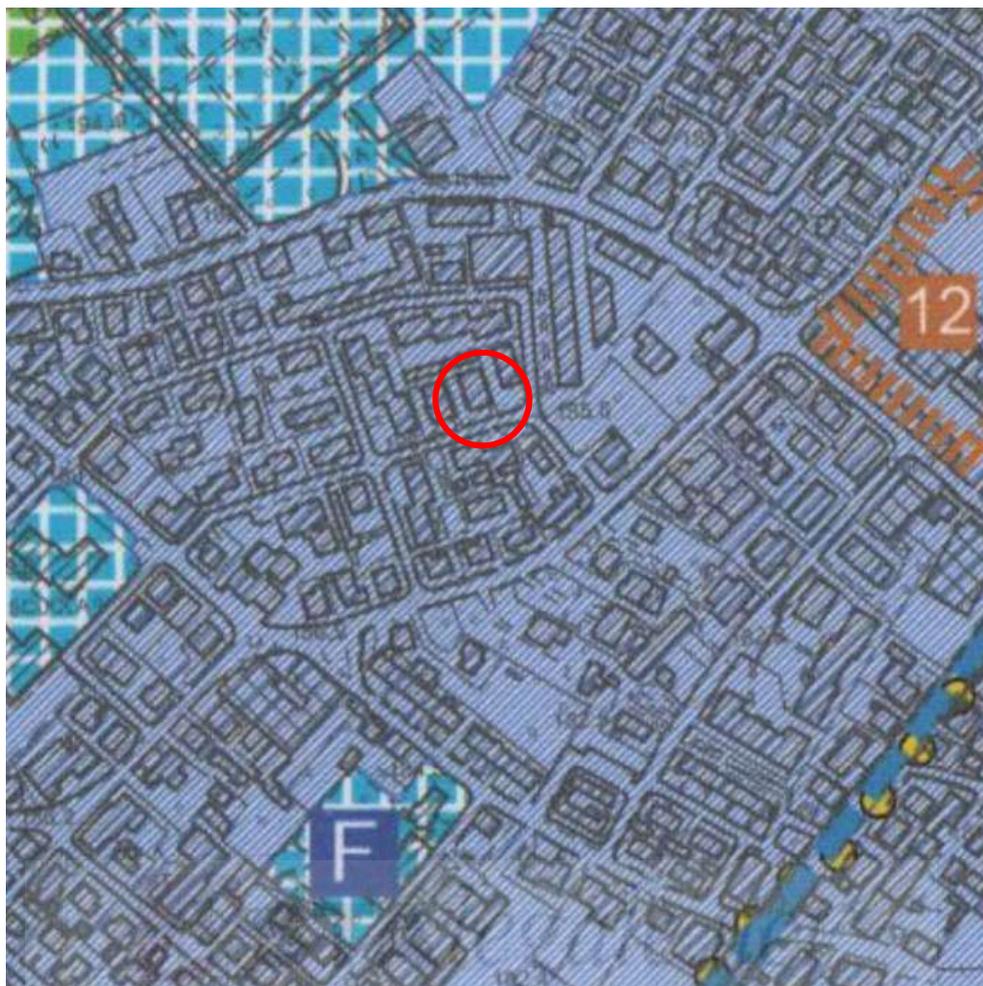
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (SCHIO-VALDAGNO)

Dal punto di vista urbanistico l'immobile distinto in Catasto al foglio 13 Part. 227 è classificato come **ATO N. 1**, Paesaggio urbano a destinazione prevalentemente residenziale, come si evince dall'estratto del Piano di Assetto del Territorio, disciplinata dall' art. 27 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del PATI.

Si allega un estratto del P.A.T.I. vigente nel Comune di Schio (VI):



P.A.T.I. ELABORATO 1-1a – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



P.A.T.I. ELABORATO 4-1a – CARTA DELLA TRASFORMABILITA’

VINCOLI E LIMITI AGLI INTERVENTI EDILIZI:

Il mappale in oggetto rientra nell’area soggetta a:

- Vincolo Sismico OPCM 3274/2003, classificato in zona sismica 3 (art. 7.4.6 “norme per la riduzione del rischio sismico” delle N.T.O. del Piano degli Interventi)
- Fascia di rispetto dei cimiteri (art. 6.2 “fasce di rispetto” e art. 6.2.4 “fasce di rispetto cimiteriale” delle N.T.O. del Piano degli Interventi)
- Area di ricarica della falda come da P.T.C.P. (art. 29 comma 3 delle N.T.O del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)
- Area idonea a condizione ai fini urbanistici (art. 7.4.7 “compatibilità geologica” delle N.T.O. del Piano degli Interventi)
- Area con falda freatica superficiale (art. 7.4.7 “compatibilità geologica- fattore condizionante n. 19” delle N.T.O. del Piano degli Interventi)
- Zone suscettibili di amplificazione sismica (art. 7.4.6 “norme per la riduzione del rischio sismico” e art. 7.4.7 “compatibilità geologica” delle N.T.O. del Piano degli Interventi)
- Centro abitato secondo il Nuovo codice della Strada (decreto n. 495 del 16/12/1992)

L'intero territorio comunale di Schio (VI) è soggetto a Vincolo Sismico OPCM 3274/2003 classificato in zona sismica 3 e disciplinato dall'art. 7.4.6 "Norme per la riduzione del rischio sismico" delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

L'intero territorio comunale di Schio (VI) ricade all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago, Schio e Crespadoro, disciplinata dall'art. 6.2.7 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Titoli abilitativi edilizi

L'immobile è stato realizzato in data anteriore all'1 Settembre 1967 e sono state trovate le seguenti autorizzazioni edilizie presso l'Archivio del Comune di Schio (VI):

- Concessione ad edificare n. 87/bis del 21/05/1953 per "il permesso di costruire un nuovo quartiere in Via Croce (aree interne)", domanda presentata in data 10/05/1953 da parte di Gestione Ina Casa = Roma.
- Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Schio (VI) in data 29/01/1957.

CONFORMITÀ EDILIZIA: non risultano concessioni successive al 1967 riguardanti il fabbricato oggetto di esecuzione e lo stato dei luoghi si reputa CONFORME dal punto di vista edilizio.

CONFORMITÀ CATASTALE: Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato PARZIALMENTE CONFORME alla planimetria catastale.

Nello specifico si rilevano le seguenti modifiche interne all'appartamento:

- il muretto di separazione tra ingresso e soggiorno risulta basso.
- Il bagno risulta leggermente ampliato verso la camera n.2.

Per questo intervento, nella presente stima sono computati gli oneri di regolarizzazione catastale.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di _____ in quota **1/2** e a
_____ in quota **1/2**. Allo stato del sopralluogo il bene era
occupato dall'esecutata

Si segnala che all'anagrafe l'esecutata risulta come _____ acquisto e catasto risulta come _____	_____ mentre nell'atto di _____
---	---------------------------------

QUESITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Usufrutto, uso, abitazione: Non presenti.

Servitù: non presenti.

Convenzioni edilizio-urbanistico: non presenti.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Dal P.A.T.I., P.I. E P.T.C.P. del Comune di Schio (VI) si evidenzia: l'intero territorio è soggetto a Vincolo Sismico OPCM 3274/2003, classificato in zona sismica 3 e ricade all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago, Schio e Crespadoro; l'immobile è soggetto a Fascia di rispetto dei cimiteri, Area di ricarica della falda come da P.T.C.P., Area idonea a condizione ai fini urbanistici, Area con falda freatica superficiale, Zone suscettibili di amplificazione sismica e Centro abitato secondo il Nuovo codice della Strada .

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL

CONTESTO DELLA PROCEDURA

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

1. **ISCRIZIONE** del **23/12/2009** - Registro Particolare **2496** Registro Generale **13248**
Pubblico ufficiale CARRARO MASSIMO Repertorio 163139/11594 del 17/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** a favore di
2. **TRASCRIZIONE** del **01/08/2018** - Registro Particolare **5882** Registro Generale **8048**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3761 del 05/06/2018 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore della

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

Le spese condominiali gestite autonomamente tra i condomini sono stimate in 70 €/anno. Non risultano spese insolute in capo all'immobile.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach). 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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare 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.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: *“l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.*

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili, Comune di Schio (VI) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Schio (VI), Foglio 13 mappale 212 sub 19 cat A/4 classe 6 vani 5, appartamento ubicato in Via Alessandro Manzoni n° 69, sviluppato al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato, superficie principale (SEL) di mq 84, tre locali più un servizio, stato di manutenzione

discreto. Immobile di Classe Energetica G. Atto di compravendita in data 06/08/2015 Rep. 173187 Racc. 13429, Notaio Massimo Carraro in Schio (VI). Prezzo di vendita €. 33.000.

Comparabile 2

Comune di Schio (VI), Foglio 13 Part. 236 sub 11 cat A/4 classe 7 vani 5, appartamento ubicato in Via Giovanni Pascoli n° 14, sviluppato al piano secondo con annessa cantina al piano interrato e orto esclusivo, superficie principale (SEL) di mq 70, tre locali più un bagno, una cucina e una terrazza, stato di manutenzione sufficiente. Area urbana adibita ad orto di mq 45, identificata al Foglio 13 Part. 928. Rimessa auto esterna al piano terra, identificata al Foglio 13 Part. 984 cat C/6 classe 2, consistenza mq 12. Immobile di Classe Energetica G. Atto di compravendita in data 10/02/2017 Rep. 191652 Racc. 22759, Notaio Giulio Carraro in Schio (VI). Prezzo di vendita €. 48.000,00.

Comparabile 3

Comune di Schio (VI), Foglio 13 mappale 224 sub 15 cat A/4 classe 7 vani 5, superficie catastale mq 92, appartamento ubicato in Via Ugo Foscolo n° 12, sviluppato al piano primo con annessa cantina al piano interrato, superficie principale (SEL) di mq 82, tre locali più una cucina e un servizio, una terrazza, stato di manutenzione discreto. Immobile di Classe Energetica F. Atto di compravendita in data 02/08/2016 Rep. 26428 Racc. 15146, Notaio Alberto Bonato in Schio (VI). Prezzo di vendita €. 39.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS il più probabile valore di mercato si attesta a €. 43.834,38.

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b) 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;
- c) 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 dalle 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; etc,
- d) considerato il contesto,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€ 43.834,38
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€ 1.000,00
Oneri condominiali arretrati	€ 0,00
Riduzione per vendita forzata (15%):	€ 6.425,20
Totale valore a base d’asta:	€ 36.409,18
arrotondato a	€ 36.409,00 (euro trentaseiquattrocentonove/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato il 17/06/1983 al prezzo di 18.000.000,00 lire, corrispondenti a 9.296,22 euro. Il valore attuale del bene risulta superiore rispetto alla data di acquisto e prezzo stimato è in linea con i prezzi di mercato attuali.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2019 a Schio (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

IMMOBILI AD USO ABITATIVO AGGIUDICATI IN COMUNE DI SCHIO (VI)

Tipo Procedura	Numero Procedura	Indirizzo	Comune	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	rapporto prezzo perizia prezzo di vendita
R.G.E.	627/2015	Via Milano,21	Schio	Appartamento sito al p.3 di edificio condominiale, composto da ingresso, soggiorno e studio, corridoio, cucina e bagno, disimpegno, tre camere, cantina al piano interrato.	€ 69.380,00	4	15/07/19	€ 34.000,00	49%
R.G.E.	173/2015	Via Ugo Foscolo,4	Schio	Appartamento di mq 100 al pt rialzato con ingresso, soggiorno, cucina, veranda, 3 camere e bagno. Al pt in edificio su cortile retro. autorimessa di mq 12. Cantina al pS1 di mq 10,58.	€ 67.000,00	3	13/02/19	€ 49.000,00	73%
R.G.E.	796/2014	Via Santissima Trinità,104	Schio	Si tratta di un appartamento al piano secondo di Via Santissima Trinità, 104 a Schio. La zona giorno è formata da un ingresso, una cucina con terrazza, un corridoio, un soggiorno ed un locale adibito a camera da letto. La zona notte è formata da un secondo piccolo corridoio che conduce a due camere da letto e un bagno. Nel sottotetto è ricavata la soffitta.	€ 41.000,00	1	09/01/19	€ 38.000,00	93%
R.G.E.	612/2015	Via FRATELLI PASINI,10	Schio	L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'appartamento al primo è composto da una ampia cucina, soggiorno/ingrasso, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio/lavanderia oltre ad un terrazzo.	€ 80.000,00	1	03/04/19	€ 51.000,00	64%
R.G.E.	32/2016	Frazione Magrè, Viale Roma,18	Schio	Appartamento di mq95,78 al pt con cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, camera e ingresso; mq143 area esterna esclusiva. Al pt autorimessa di mq20,6.	€ 69.060,00	3	08/12/19	€ 29.500,00	43%
R.G.E.	601/2015	Viale dell'Industria,75	Schio	Appartamento di mq 146,65 al p3 con corridoio, soggiorno, cucina, 4 camere, 2 bagni e 2 poggiali; al p.int. cantina di mq14,8 e al pt autorimessa di mq13,2.	€ 83.000,00	1	27/09/19	€ 62.260,00	75%
R.G.E.	388/2015	Via Cap. G. Sella,30	Schio	Appartamento di mq 140,82 al p1 con ingresso, cucina, soggiorno-sala da pranzo, 3 camere, 2 ripostigli, bagno e loc. wc.	€ 51.000,00	1	27/11/19	€ 38.251,00	75%
R.G.E.	373/2017	Via Jacopo Nardi,6	Schio	Appartamento al piano terzo, con cantina al piano terra, facente parte di un fabbricato in Schio (VI).	€ 31.350,00	1	08/12/19	€ 35.512,50	113%
					€ 1,88			€ 42.190,44	73%

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo agli esecutati in quota 1/2 ciascuno. Il valore di ogni quota è quindi di **18.204,50 €** per entrambi gli esecutati.

L'esperto incaricato

Arch. Elisabetta MIONI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° 1 (unico): Fabbricato ad uso residenziale ubicato a Schio (VI) – Via Giovanni Pascoli n° 11 al piano primo. Appartamento di tipo economico composto da tre locali più cucina, bagno e veranda con annessa cantina al piano seminterrato e piccola corte esterna di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 13 Part. 227 Sub 3 graffato al Foglio 13 Part. 1159 categoria A/3 (appartamento di tipo economico).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: l'immobile è classificato come **ATO N. 1**, Paesaggio urbano a destinazione prevalentemente residenziale (Piano di Assetto del Territorio) e come **ZTO B / 29**, Struttura insediativa residenziale consolidata (Piano degli Interventi)

Vincoli: Dal P.A.T.I., P.I. E P.T.C.P. del Comune di Schio (VI) si evidenzia: l'intero territorio è soggetto a Vincolo Sismico OPCM 3274/2003, classificato in zona sismica 3 e ricade all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago, Schio e Crespadoro; l'immobile è soggetto a Fascia di rispetto dei cimiteri, Area di ricarica della falda come da P.T.C.P., Area idonea a condizione ai fini urbanistici, Area con falda freatica superficiale, Zone suscettibili di amplificazione sismica e Centro abitato secondo il Nuovo codice della Strada .

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 364/18 DEL R.G.E.

Bene N° 1 – Appartamento di tipo economico con cantina e corte di pertinenza			
Ubicazione:	Schio (VI) – Via Giovanni Pascoli n° 11		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Base d'asta:	€ 36.409,00		
Tipologia immobile:	Appartamento di tipo economico al piano primo, con annessa cantina al piano seminterrato e piccola corte esterna di pertinenza, al Foglio 13 Part. 227 Sub 3 graffato al Foglio 13 Part. 1159.		
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione sufficiente.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso residenziale (appartamento di tipo economico)		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato da persone e da cose. Si segnala la presenza di persona portatrice di handicap 100% con certificazione Ulss in cui si sconsiglia lo spostamento del proprio usuale ambiente domestico.		