

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 338/2022

Giudice Prendini dr Luca

Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da: ***

Contro: ***

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Termine deposito prorogato al 29/03/2023

INTEGRAZIONE in data 13/04/2023 relativa alla congruità del prezzo d'affitto (pag.20)

COPIA EPURATA del DOCUMENTO DEPOSITATO IN PCT il 13/04/2023



via dei Castellani, n° 11 Schio, abitazione piano 4°

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

PREMESSA

Il giorno 18/10/2022 (comunicazione di Cancelleria 20/10/2022) l'Ill.mo Giudice, Dott. Luca Prendini, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 22/10/2022 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del 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".

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in
COMUNE di SCHIO (VI), via dei Castellani, n° 11 piano 4°
LOTTO UNICO

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

Immobile di proprietà di: ***,
proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si tratta di un appartamento al quarto piano del fabbricato residenziale condominiale "dei Castellani", sito a Schio in via dei Castellani, n° 11 con cantina al piano terreno.

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Schio (VI) è identificato al fg. 12°, mapp. n° 1457 sub 14. Confini P 4: N muri perimetrali, vano scale comune, m.n. 1457 sub 15, E, S, O muri perimetrali.

All'unità spettano per la quota di 89/1000 (ottantanove millesimi) le parti comuni del m.n. 1457, catastalmente non identificate da uno specifico subalterno.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1) corrisponde a quello in titolarità all'esecutato a seguito dell'atto di acquisto registrato a suo favore.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento



La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua esattamente la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

Individuazione: l'immobile è localizzato a Schio, in via dei Castellani, n° 11. L'unità è posizionata al 4° piano; non è attribuito l'interno.

Descrizione della zona: trattasi di un'area urbana centrale, residenziale, densamente edificata e ben servita: dall'abitazione a piedi si raggiungono rapidamente aree verdi (ml. 100), la farmacia (ml. 200), municipio (350 ml.), attrezzature sportive, la linea dell'autobus n° 1152 (350 ml) n° 1137 e 7001 (500 ml.), la stazione degli autobus, l'ufficio postale (tutti a ml. 650) il supermercato (ml. 700).

Collegamenti: Vicenza dista 23 km. ed il casello di Thiene-Schio dell'Autostrada A31 della Valdastico è a 12 km..

Viste le caratteristiche dell'immobile il bene pignorato può essere considerato solo come **LOTTO UNICO**.

Inquadramento fotografico:



Ingresso condominiale via dei Castellani n° 11



Accesso sottoportico comune



Prospetto interno



Atrio ingresso condominiale



Contatori energia elettrica

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



disimpegno cantine



cantine



Rampa scale e pianerottolo 4° piano con ingresso U.E.



Ingresso



disimpegno



cucina



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



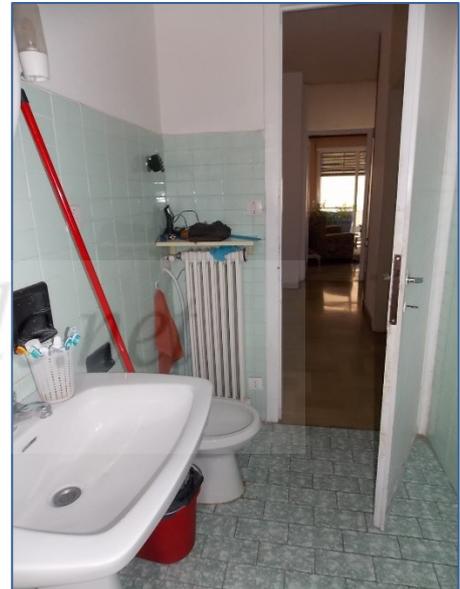
soggiorno



terrazza fronte strada



camera 1



bagno



Bagno



Terrazza lato interno

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



camera 2

Descrizione dell'unità edilizia

L'unità è parte del fabbricato condominiale 2CS Condominio Castellani, realizzato nel 1962, una palazzina di 5 piani fuori terra, che ospita n° 11 appartamenti ed autorimesse (quest'ultime contrassegnate da identificativi catastali diversi). Le parti comuni, che riguardano l'unità esaminata consistono: nel terreno coperto dal fabbricato, comprensivo del portico, nel portico d'accesso all'area retrostante, nel vano d'ingresso, nel disimpegno delle cantine, vano già CT non accessibile, nel vano scala e relativi pianerottoli.

L'unità residenziale è collocata al quarto (ultimo piano) della palazzina residenziale ed è servita dal vano scale, privo di ascensore; gli affacci sono esterni ed interni ed è esposta verso nord, est, sud ed ovest; è composta da un ingresso/disimpegno, soggiorno con terrazza ad est, cucina, un bagno, due camere ed un altro terrazzo ad ovest; l'altezza dei locali è di ml. 2,78/2,80, l'altezza dei parapetti delle terrazze misura ml. 0,90.

La cantina si trova al piano terreno, servita da un disimpegno comune con accesso in prossimità della scala. La sua altezza misura ml. 2,26.

L'unità NON è dotata di autorimessa o posto auto.

Caratteristiche tecniche:

La documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Schio non fornisce indicazioni sulla struttura dell'immobile.

Per quanto riguarda le finiture si indica quanto segue:

Pavimenti: parti comuni – portico lastricato ad opus incertum, ingresso rivestito in piastrelle di marmo; la scala ed i pianerottoli sono rivestiti con lastre di marmo levigato; i disimpegni di servizio delle cantine sono in cemento stampato liscio.

Pavimenti: abitazione – piastrelle in marmo in ingresso/disimpegno e terrazza est, opus incertum in marmo in soggiorno, cucina e terrazza ovest; legno nelle due camere, piastrelle ceramiche in bagno; cantina cemento stampato liscio. **Rivestimenti:** abitazione - piastrelle ceramiche in cucina e bagno

Serramenti: parti comuni - portoncino d'ingresso condominiale in metallo verniciato e vetro, porte disimpegni in legno, finestre e portafinestra vano scale in metallo e vetro; abitazione - portoncino d'ingresso al piano in legno tamburato; porte interne in legno tamburato, quelle della cucina in legno e vetro, cantina in legno; finestre e portefinestre in legno con lastra singola in vetro; serramento aggiuntivo in metallo e vetro in soggiorno; tapparelle in legno; finestra cantina in metallo con lastra singola.

Impianti:

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: idrico da rete pubblica, con misuratore, realizzato

sottotraccia in parte, in cucina parzialmente esterno, sufficiente;

Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita (misuratore nel vano ingresso a PT, in prossimità della scala);

Impianto di riscaldamento, autonomo a gas metano (misuratore gas interno all'abitazione, posizionato sotto il lavello della cucina), con corpi scaldanti in acciaio e caldaia murale, localizzata in cucina, prodotta da BAXI, mod. ECO 3 240 FI, matricola 141367232, installata il 09/03/2016, ultimo controllo alla data di installazione. Il libretto d'impianto, reca il CODICE CATASTO 201600129468 ed il codice chiave 56e2949a9.

Impianto di climatizzazione: no

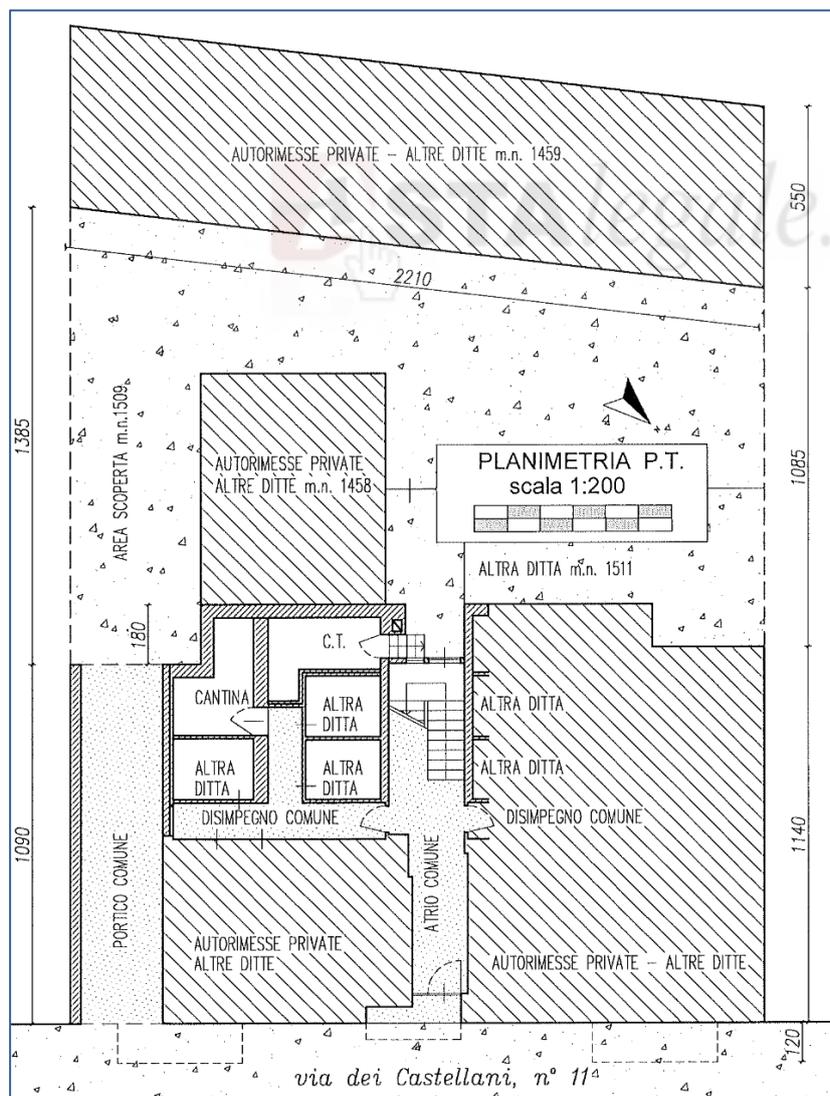
Il bagno ha illuminazione e ventilazione diretta ed è attrezzato con lavabo a colonna, bidet, vater con cassetta esterna, vasca, bollitore integrativo per l'acqua calda. Gli attacchi per la lavatrice sono posizionati in cucina.

Altri impianti presenti: telefonico, televisivo (con antenna satellitare posizionata a parete sulla terrazza ovest), citofonico.

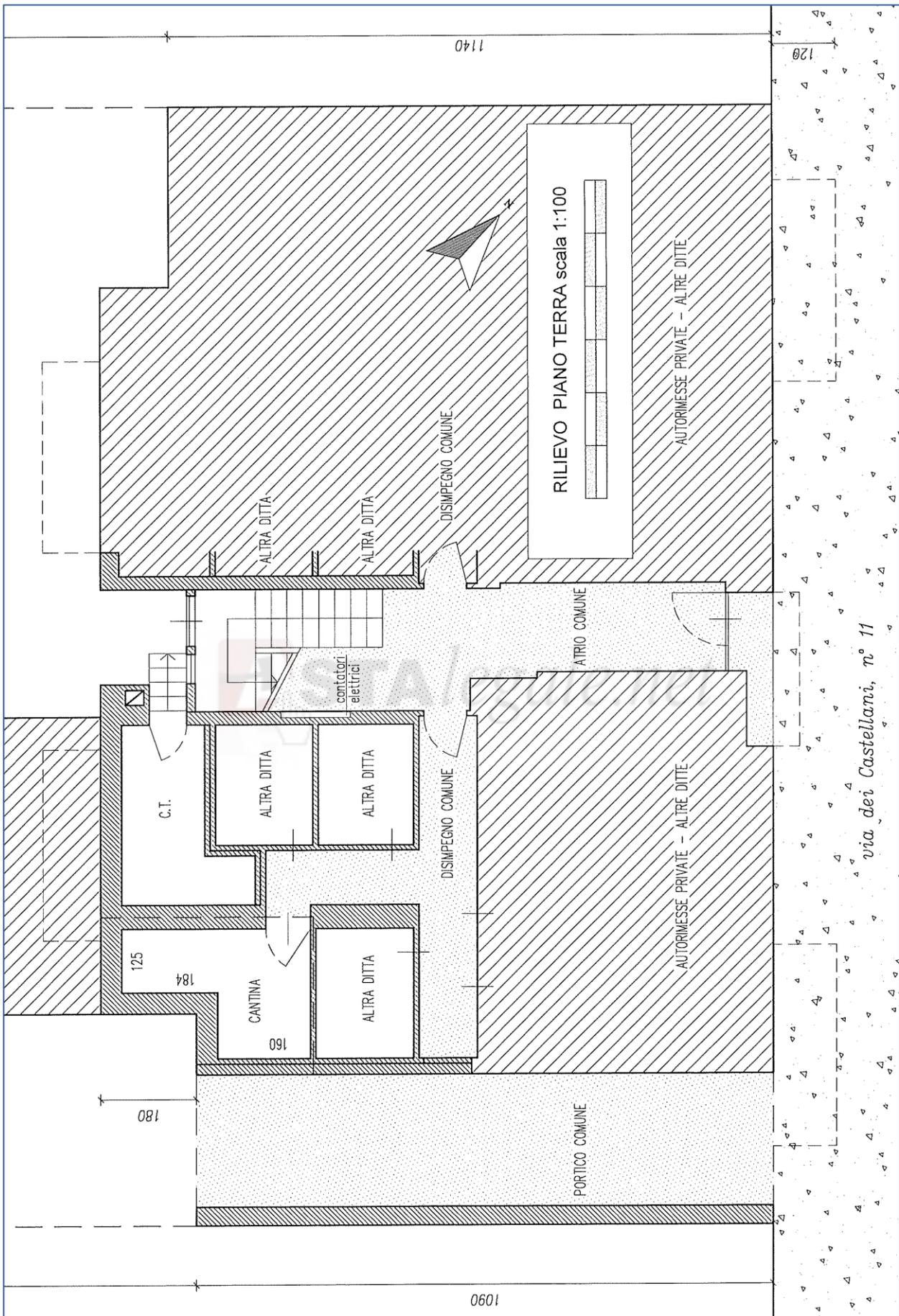
Stato di conservazione, qualità: sufficiente in fabbricato condominiale di tipo economico.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no; si segnala tuttavia la presenza di vistose macchie di umidità del bagno e di una piccola traccia di umidità sullo spigolo S/E del soffitto del soggiorno e sullo spigolo S/O del soffitto della camera 1.

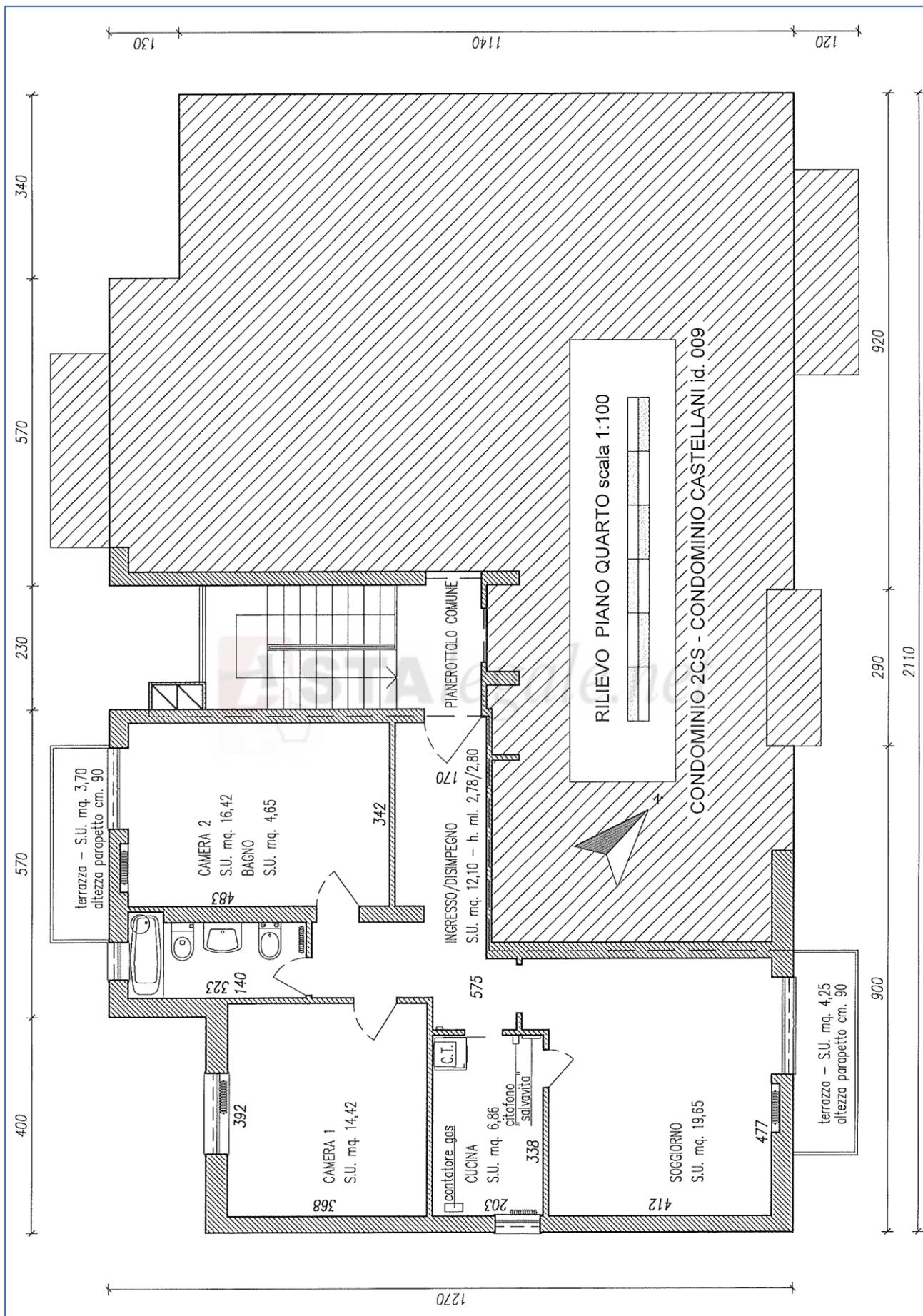
Planimetrie dello stato attuale:



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
 Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
 e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
 Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000
 e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

La situazione reale dell'unità immobiliare e della cantina, di cui alla restituzione grafica delle pagine precedenti, non presenta differenze rispetto a quella del progetto autorizzato e a quella rappresentata dalle planimetrie catastali identificate al N.C.E.U., foglio 12°, mapp. n° 1457 subalterno 14; tuttavia si segnala una piccola differenza che riguarda la muratura condominiale, come dettagliato a pag. 14 e rappresentato graficamente a pag. 13.

RGE 338 2022					
<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
abitazione P.4°	N-E-S-O	89,88	discreto	1,00	89,88
terrazza	E	4,56	discreto	0,30	1,37
terrazza	O	4,00	discreto	0,30	1,20
cantina P.T	S-O	9,86	sufficiente	0,50	4,93
totale arrotondato					97,00
(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare					

Verifica esistenza certificazione energetica:

L' attestato di certificazione energetica, è stato redatto il 05/10/2017, è inserito nell' Allegato 9: l'unità residenziale risulta in classe Energetica **F** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **257,90** kWh/mq.anno.

3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che il bene:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Schio (cod I531Q), fg. 12°, mapp. n° 1457 sub 14 – Cat. A/2, Cl. 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq. 94, totale escluse aree scoperte mq. 91, RC€ 546,15 in via dei Castellani, n° 11, P T-4

È intestato a:

***,

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati sono derivanti da: Variazione del 04/02/2013 Pratica n. VI0038650 in atti dal 04/02/2013, BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27432.1/2013).

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 1457 sub 14 corrispondono alla scheda planimetrica presentata al Catasto in data 14/09/1963, compilata dal Geom. Dal Collo Pietro.

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare inoltre che: i **beni condominiali** (indicati nell'atto di pignoramento come "frutti civili, accessioni e pertinenze" e non indicati nella nota di trascrizione) non sono identificati da specifici subalterni (ingresso comune e vano scale rappresentati per le sole parti di piano interessate in ognuna delle schede catastali del m.n. 1457) ed al catasto terreni il mapp. n° 1457 è identificato come "Ente Urbano" di mq. 400.

Variazioni storiche dell'unità abitativa, sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Dal 30/06/1987 al 01/01/1982 – sez. urbana A, fg. 12, mapp. n° 1457 sub 14 Cat. A/2 cl. 3, consistenza vani 4,5 Rendita £ 1.332 in via dei Castellani n° 11, PT-4

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dal 01/01/1992 al 04/02/2013 – RC€ 1.057.500/RC€ 546,15

Dati derivanti da variazione del quadro tariffario

Dal 04/02/2013 al 09/11/2015 – Sez. U

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

Dati derivanti da Variazione con Pratica n. VI0038650, in atti dal 04/02/2013 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 27432.1/2013)

Dal 09/11/2015 ad oggi – introduzione dati di superficie Totale mq. 94, totale escluse aree scoperte mq. 91

Dati derivanti da variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione degli intestati

Dal 30/06/1987 al 22/05/2001 – in ditta a ***

Dati derivanti da Impianto meccanografico

Dal 22/05/2001 ad oggi – in ditta ***,
proprietario per intero in regime di separazione dei beni.

Il tutto come indicato nell'ALLEGATO 5 VISURE CATASTALI

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

Quota di 1/1 di un appartamento con esposizione esterna ed interna, sito in via dei Castellani n° 11, interno non assegnato, al piano 4° del Condominio 2CS CASTELLANI (num. condominiale 9) con cantina al PT al piano T e quote condominiali per 89/1000 [generalmente escluse autorimesse 94/1000]

L'abitazione NON ha autorimessa ed è composta da: un ingresso/disimpegno, soggiorno con terrazza ad est, cucina, un bagno, due camere ed un altro terrazzo ad ovest; l'altezza dei locali è di ml. 2,78/2,80, l'altezza dei parapetti delle terrazze misura ml. 0,90. La cantina ha un'altezza di ml. 2,26.

Le parti comuni, non identificate da subalterni, consistono in un'area scoperta di accesso pedonale e di accesso carraio (portico); nell'ingresso comune, nei disimpegni delle cantine con vano CT (non accessibile), e nel vano scale coi relativi pianerottoli.

L'unità edilizia descritta è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Schio (VI), fg. 12°, mapp. n° 1457 sub 14 e confina al P.4°: N muri perimetrali, vano scale comune, m.n. 1457 sub 15, E, S, O muri perimetrali; al PT: N parti comuni m.n. 1457, E altra ditta, S portico comune m.n. 1457 e area scoperta m.n. 1509, O area scoperta m.n. 1509 e m.n. 1458.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale ed al progetto autorizzato, ad eccezione di una lieve differenza della muratura condominiale sotto il portico.

Il fabbricato è stato costruito nel 62.

Trattasi di lotto unico

Prezzo base d'asta € 45'000,00

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

ATTO di COMPRAVENDITA in data 22/05/2021 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) a repertorio del Notaio Alberto Bonato n° 5824, registrato a Schio il 28/05/2001 al n° 863 Serie 2V ed ivi trascritto il 07/06/2001 ai nn. RG 6158, RP 4706.

Oggetto: Beni iscritti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Schio, Sez. A, fg. 12° mappale n° 1457 sub 14, Cat. A/2 cl. 3 di vani 4,5 RC€ 1.057.500 (€ 546,15) in via dei Castellani, n° 11, P.T-4 e comproprietà sul terreno coperto e scoperto del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare venduta, sui servizi comuni, corridoi, ingresso, scala, pianerottoli, colonna scarico immondizie per la quota di 89/1000.

*** vende a

Provenienza: ATTO di COMPRAVENDITA in data 27/11/1963, a repertorio del Notaio Nicola Cazzola n° 14.640, registrato a Schio il 09/12/1963 al n° 942 Vol 184/I ed ivi trascritto il 13/12/1963 ai nn. RG

5022, RP 4634.

L'atto del 2001 è presente nell'ALLEGATO 6 ATTI di PROVENIENZA

6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato

L'edificio residenziale con autorimesse è stato costruito a seguito del rilascio del Permesso di Costruire del 07/05/1962 n° 301/10/Tec;

L'Abitabilità reca la data del 29/12/1962 e prot. 254, ed è certificato NON di LUSO il 14/09/1963 prot. n° 707/16/tec;

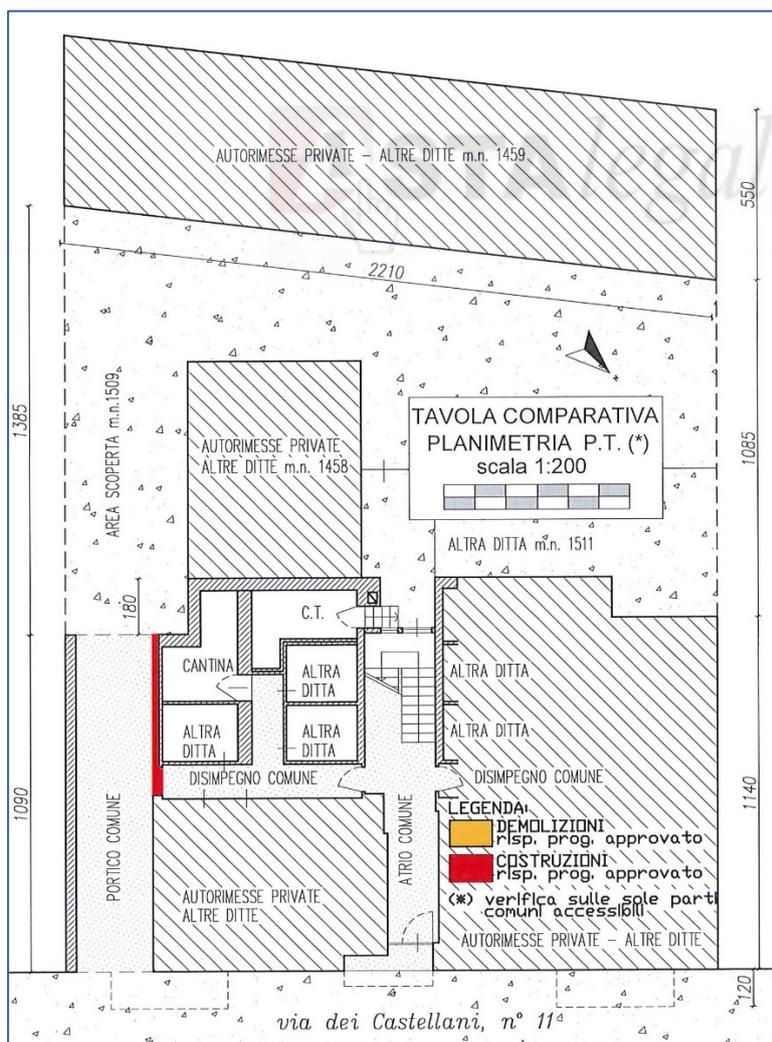
successivamente è stata rilasciata (per altre unità immobiliari) l'Autorizzazione prot. n° 4250/425/ter/91 del 02/05/1991 per la realizzazione di inferriate metalliche (finestre al piano terreno);

il Condono edilizio- Autorizzazione in sanatoria - prot. n° 11554/tec/86 00 reg. n° 33 del 15/12/1998 riguarda più unità condominiali, nel caso esaminato interessa per l'ampliamento della cantina.

Il 03/07/1991 è stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia per l'adeguamento della centrale termica condominiale con prot. n° 8668/665/tec/91 reg. n° 1090.

Il tutto come descritto e documentato nell'ALLEGATO 10 TITOLI ABILITATIVI

Per quanto è stato possibile accertare, il compendio corrisponde sostanzialmente alle previsioni del provvedimento autorizzativo: esiste tuttavia una lieve difformità tra la situazione reale dei luoghi e gli elaborati dei progetti autorizzati.



ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

Tale difformità, evidenziata nel disegno riportato alla pagina precedente (15), riguarda l'intero edificio condominiale e consiste nell'ispessimento di parte della muratura sotto il portico con chiusura della porta di collegamento del portico con il disimpegno adiacente.

L'aumento di superficie coperta e volume che deriva da quest'ultima operazione è inferiore al 2% di tolleranza ammesso dalla normativa (tolleranze costruttive introdotte dal Decreto semplificazioni 2020 nel testo unico sull'edilizia 380/2001: art. 34-bis del TUE).

La difformità (chiusura del collegamento) è sanabile e come detto riguarda il condominio.

La planimetria comparative è disponibile nell'Allegato 2B.

Destinazione Urbanistica: Il fabbricato si trova all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo n° 1 – paesaggio urbano, in ambito di urbanizzazione consolidata di residenza e servizi per la residenza, all'interno del centro storico cittadino, ricade in Zona Territoriale Omogenea B/ n° 390 con indici riportati in apposito repertorio delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi: indice di fabbricazione pari a 2,50 mc/mq., percentuale massima di superficie dell'area coperta pari al 30%, altezza massima degli edifici pari a ml. 10, 50. Indici decisamente inferiori a quelli utilizzati nel 1962.

Nell'ALLEGATO 11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA sono riportate le tavole del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi vigente, oltre all'estratto delle Norme Tecniche Attuative del P.I., utili al caso, col repertorio B.

7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità abitativa, a seguito dell'atto di compravendita registrato a suo favore, risulta intestata a ***, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Alla data del sopralluogo, il 29/11/2022 (ed ancora oggi), l'unità abitativa risultava occupata dai Sigg. ***.

La documentazione anagrafica fornita dal comune indica qui residente anche ***.

*** ha stipulato con *** un Contratto di Locazione il 01/09/2020, registrato il 07/09/2020 presso l'Ufficio di DPVI UT Valdagno al n° 1865 serie 3T, con ID telematico T6E20T001865000EE.

Il tutto come indicato negli ALLEGATI 8. CERTIFICATI e 12. CONTRATTO D'AFFITTO

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No

Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No

Regolamento condominiale – No

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ATTO a repertorio del Notaio Alberto Bonato n° 5825 del 22/05/2001
iscrizione presso l'Ufficio del Territorio di Schio il 07/06/2001 ai nn. RG 6159, RP 927

Sul bene immobile iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Schio (VI) sez. A, fg. 12°, mapp. n° 1457 sub 14 Cat. A/2 abitazione di tipo civile di vani 4,5 in via dei Castellani, n° 11, P. T-4

A favore di ***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e

A carico di ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

ANNOTAZIONE del 04/08/2010 n° 967 surrogazione, come da Atto a repertorio del Notaio Alberto Bonato n° 20203 del 29/07/2010

- ipoteca in rinnovazione di cui all'Atto a repertorio del Notaio Alberto Bonato n° 5825 del 22/05/2001

Sul bene immobile iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Schio (VI) sez. A, fg. 12°, mapp. n° 1457 sub 14 Cat. A/2 abitazione di tipo civile di vani 4,5 in via dei Castellani, n° 11, P. T-4

A favore di ***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e

A carico di ***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Pignoramenti:

- Trascrizione del 02/09/2022 presso l'Ufficio del Territorio di Schio ai nn. RG 10080, RP 7549 di Atto Giudiziario di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza rep. n° 3512 del 26/07/2022

Sul bene immobile iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Schio (VI) sez. A, fg. 12°, mapp. n° 1457 sub 14 Cat. A/2 abitazione di tipo civile di vani 4,5 in via dei Castellani, n° 11

A favore di ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e

a carico di ***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il condominio 2cs castellani è amministrato dal Dott. Luigi Grendene di Schio, il quale ha fornito:

- copia del Regolamento Condominiale (carente dell'ultima pagina),
- consuntivo dell'esercizio 2021 con riparto delle spese,
- preventivo dell'esercizio 2022 con riparto delle spese.
- Indicazioni su un ricorso di accertamento tecnico preventivo per dei danni vantati da un condomino causa fuoriuscita d'acqua (cfr. verbale assemblea straordinaria del 09/01/2023), con incarico ad un legale per la costituzione di un procedimento cautelare.

L'unità interessata dal presente procedimento è la n° 9 e non ha debiti (saldo della quota di esercizio 2022 ad ottobre 2022).

In data 16/03/2023, interrogato sul consuntivo dell'esercizio 2022 e sul preventivo 2023, ha precisato che non sono ancora stati redatti.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

15

La spesa annuale di gestione e manutenzione a carico del compendio varia tra i 370,50 € del Consuntivo 2021 ai 502,00 € del Preventivo 2022.

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a Schio (VI) in via dei Castellani n° 11, destinato ad unità residenziale. Il cespite è affittato, tuttavia non risulta significativa la stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento residenziale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento residenziale a Schio sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al 2° semestre 2022 e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad abitazioni in stato manutentivo ottimo e normale. Il cespite è localizzato in Zona B1 Centrale/nucleo storico cittadino.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Ottimo	1'450,00	1'850,00	1'650,00
Abitazione Civile	Normale	950,00	1'250,00	1'100,00
Abitazione di tipo economico	Normale	790,00	890,00	840,00

Valori per la zona B1 di Schio: Centrale/Nucleo Storico Cittasino, 2° Semestre 2022

Camera di Commercio

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio riporta valori minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Ottime e Da Ristrutturare con rilevazione dei dati del 2021, pubblicata nell'aprile 2022 e suddivide il comune in 2 zone: "centrale o di pregio" e "resto del territorio". Rispetto ai valori dell'anno precedente, in tutti i casi si nota una leggera rivalutazione.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Ottimo	1'200,00	1'575,00	1'387,50
Abitazione Civile	Da Ristrutturare	450,00	800,00	572,50

Valori per la zona 1 di Schio: zona centrale o di pregio, rilevazione 2021, pubblicazione aprile 2022

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare analizza gli immobili in relazione alla media di zona, proponendo 3 fasce di valore, ovvero stabili di qualità superiore/nella media/qualità inferiore alla media di zona, ognuna con un valore minimo ed un valore massimo; la fascia di riferimento dell'immobile è la 2^a.

Tipologia	Qualità rispetto alla media di zona	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Stabile in 1 ^a fascia	945,00	1'338,00	1'141,00
Abitazione Civile	Stabile in fascia media	829,00	1'170,00	1'000,00
Abitazione Civile	Stabile in 2 ^a fascia	727,00	945,00	836,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati a Schio, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe. L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a: Localizzazione dei comparables, Tipologia edilizia, Caratteristiche manutentive, Caratteristiche economiche.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Fusinato	Appartamento	Buono	56,00	67.000,00	1.196,00
2	Via ventinove aprile	Appartamento	Ottimo	115,00	110.000,00	956,50
3	Via R. Rompatò	Appartamento	Buono	140,00	118.000,00	843,00
4	Via Baccharini	Appartamento	Buono	95,00	95.000,00	1.000,00
5	Via Capitano Sella	Appartamento	Ottimo	75,00	58.000,00	773,00
6	Via Capitano Sella	Appartamento	Buono	147,00	89.000,00	605,50
7	Via R. Rompatò	Appartamento	Buono	80,00	55.000,00	687,50
8	Piazza S. Giuseppe	Appartamento	Buono	100,00	84.000,00	840,00

Fonti Dirette: Caratteristiche localizzative, tipologiche, conservative ed economiche

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area si riferiscono ad immobili prossimi al cespite, con stati manutentivi dal Buono all'Ottimo, scelti in un range dimensionale che va dai 56 ai 147 mq.. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita www.immobiliare.it, integrato dal sito di Stimatrix, formaps.

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni sufficienti, in contesto economico, situato al piano quarto, privo di ascensore. L'edificio condominiale è in condizioni discrete, non coibentato.

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata;
- uno sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili ad appartamenti non nuovi assunto pari al 15% per la zona indagata (fonti di riferimento: Rapporto sul Mercato Immobiliare, Nomisma; Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare Banca d'Italia e Tecnoborsa; Borsa Immobiliare, Camera di Commercio di Vicenza)
- l'efficienza energetica.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione contesto	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	1.196,00	0,90	0,95	0,80	0,684	818,06
2	956,50	0,95	0,97	0,75	0,6911	661,06
3	843,00	0,95	1,00	0,80	0,76	640,68
4	1.000,00	0,90	1,00	0,85	0,765	765,00
5	773,00	1,00	1,00	0,75	0,75	579,75
6	605,50	1,00	1,00	0,85	0,85	514,68
7	687,50	0,95	1,00	0,85	0,8075	555,16
8	840,00	0,95	1,00	0,80	0,76	638,40
Media dei Valori						646,60

Determinazione del valore medio ponderato

La localizzazione dei beni comparabili è abbastanza prossima all'oggetto della stima, ci sono però variazioni reali di valore in funzione di comodi/scomodi.

I comparabili con caratteristiche energetiche migliori sono stati stimati con un plusvalore del 5%.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche, gli immobili in condizioni buone/ottime e in contesti condominiali di maggior pregio saranno scontati fino al 25% in quanto complessivamente migliori rispetto al bene da stimare.

Il valore medio ponderato di € 646,60 viene ridotto, come sopra precisato del 15% portando il valore a mq. ad € 549,61, arrotondato ad € **550,00**. Tale valore medio unitario è allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsa, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali, quindi viene assunto come parametro economico di riferimento per la stima del Valore di Mercato del cespite oggetto di stima.

Determinazione del valore di mercato - vendibilità

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile sito in via dei Castellani, 11 piano 4° a Schio (VI) possa essere stimato in :

$$97,00 \text{ mq.} \times 550,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 53'350$$

Esaminati gli immobili in vendita presenti su "astalegale", (anche posti in prossimità), si nota che gli immobili vengono venduti tra la 1^ e la 4^ asta; le procedure più recenti trovano esito tra la 1^ e la 2^ ed il prezzo di vendita viene abbastanza mantenuto in linea col prezzo di vendita iniziale stabilito.

In ogni caso siamo in presenza di una discreta dinamicità del mercato:

l'andamento delle vendite del mercato residenziale di zona ha complessivamente registrato un aumento del 32,34% nell'ultimo anno, con un lieve aumento delle quotazioni residenziali pari al 0,74%.

In base a queste considerazioni si può attribuire anche al caso in questione un giudizio di vendibilità sufficiente.

Le circostanze della riduzione del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato, vanno individuate:

- nella presenza di una abbondante quantità di altri immobili in vendita, pur con caratteristiche superiori (abbondanza di offerta);
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Adeguamenti / correzioni della stima

In base a quanto sopra dettagliato ed in virtù della vendita forzata, alla quale è sottoposto il bene descritto, si propone una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € **8.002,50**,

portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 45'347,50, arrotondato ad € **45'000,00**.

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.
Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

***, titolare della proprietà per 1/1

Residenza anagrafica:

alla data del pignoramento ed alla data attuale: ***,

Stato Civile:

Le certificazioni rilasciate dal Comune di Schio sono riportate nell'ALLEGATO 8. CERTIFICATI

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 28/03/2023.

VERIFICA della CONGRUITA' del CANONE d'AFFITTO

Il canone medio d'affitto indicato dall'OMI è riferito all'intero centro storico di Schio e, per abitazioni di tipo economico, è pari ad €/mq. 4,75.

Il borsino immobiliare indica un valore più basso e calibrato sulla tipologia di edificio di riferimento: il canone medio di € 3,63 per l'intero centro è riferito a stabili di qualità superiore alla media.

Il valore, calibrato su stabili di fascia media si abbassa fino a 3,18 €/mq., scendendo ancora, nel caso di abitazioni in stabili di 2° fascia, ovvero di qualità inferiore alla media di zona, al valore medio di €/mq 2,51.

Il canone di locazione stabilito in contratto è pari ad € 330,00 al mese, corrispondenti a 3,40 €/mq.

E' comprensivo di alcuni arredi di secondaria importanza (mobiletti cucina, soggiorno, armadio camera), che non incidono significativamente sulla valutazione del canone.

Visto quanto sopra indicato, si ritiene il canone percepito congruo.

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 12/04/2023.