

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**Iqera Italia Spa in qualità di procuratrice di Amco-  
Asset Management Company S.P.A.**

**Contro**

**sig. Xxe sig.ra Xxx**

**N. Gen. Rep. 583/2021**

**Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**  
Custode Giudiziario: IVG

**RELAZIONE DI STIMA**

***Beni in Comune di Schio***

**Lotto Unico**

*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. GRRLYC77C54A459L - P.ha 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 Dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino  
Custode: IVG

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es.Imm. n. **583/2021 R.G.**  
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 03.10.2022

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

**Diritto pignorato** (cfr pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene** (cfr pag. 10): abitazione appartamento al P1 con annessa cantina al PT e posto auto coperto al PT

**Ubicazione** (cfr pag. 10): Schio (VI), via Luzio n. 1

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 14): in Comune di Schio, foglio 13

- **m.n. 413 sub 2, cat A/4**, cl. 7, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 93 mq, rend. € 397,67, via Alessandro Luzio n. 1 Piano T-1;
- **m.n. 413 sub 28, cat C/6**, cl. 1, cons. 22 mq, sup. cat. tot. 22 mq, rend. € 53,40, via Pietro Bembo n. SNC Piano T.

**Metri quadri** (cfr pag. 29): commerciali circa 95 mq

**Stato** (cfr pag. 14): medio

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 16): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 29): € 73.132,81

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr all 12): € 74.000,00 del 08.11.2021; € 43.200,00 del 10.01.2022; € 39.999,99 del 21.03.2022;

**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 375,60 €/mq

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 30): € 57.000,00

**Valore credito** (cfr all creditore procedente.): € 177.570,01 (da atto di precetto)

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 30): sufficiente

**Possibili interessati** (cfr pag. 30): non noti

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 30): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

**Occupazione** (cfr pag. 23): al momento del sopralluogo era presente il sig xxx e ha dichiarato che i beni sono nella disponibilità dalla sig.ra Xxx

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 23): /

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag.): difformità edilizio-urbanistiche descritte al cap.6; la relazione ventennale non sviluppa il ventennio a carico dei 30 inquilini che hanno sottoscritto l'atto di divisione notaio Giulia Clarizio del 06.02.2007 rep. n. 55.054/13.897, così come nell'atto medesimo non sono indicate le provenienze dei beni in capo ai diversi soggetti.

Trattandosi di reperire le provenienze per 30 soggetti diversi la sottoscritta segnala la circostanza al G.E. per eventuali determinazioni in merito; gli atti di provenienza indicano le aree esterne ai mm.nn. 409, 410, 411, 412, 413 come corte comune ai 5 condomini.

Dalle ricerche presso l'anagrafe di Schio, non è classificabile lo stato civile degli esecutati al momento dell'acquisto.

### **ALLEGATI LOTTO UNICO**

- All 1 Atto di divisione notaio Clarizio rep. n. 61.603 del 06.02.2007;
- All 1.1 Atto di compravendita notaio Gallo rep. n. 116.706 del 30.12.2005;
- All 1.2 Atto di compravendita notaio Caprara rep. n. 6.377 del 14.11.1966;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- All 3.1 Elaborato planimetrico anno 1998
- 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 le planimetrie catastali;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio-urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e confronto Asta Legale;
- All 13 Certificati anagrafici esecutati;
- All 14 Comunicazione ATER;

## 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 22.03.2022, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, 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;
- forniti da archivio notarile gli atti di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Schio e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: la richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 01.04.2022; la documentazione edilizio-urbanistica nonché il CDU sono stati inviati a mezzo pec;
- richiesta di accesso agli atti presso ATER: l'accesso è stato effettuato in data 20 04 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](#).

La sottoscritta, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 16.05.2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito la sottoscritta ha trovato nei luoghi il custode giudiziario IVG, 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 a PCT in data 24.05.2022 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna. La documentazione è risultata completa con note.

Nella check list è stato segnalato che:

*“- relativamente al bene catastalmente identificato al fg. 13, mapp. 413 sub 28, la documentazione ex art. 567 c.p.c. – salvo errori - non copre il ventennio. Il notaio dà atto di quanto segue: “si precisa che l’immobile in NCEU a Foglio 13 Particella 413 Subalterno 28 viene costituito in data 17.12.1998 su area comune (bene comune non censibile) di pertinenza all’intero fabbricato e pro-quota agli immobili di cui è composto. Pertanto si riportano esclusivamente gli atti rilevati nel periodo meccanizzato della Conservatoria di Schio”. La documentazione ex art. 567 c.p.c. non riporta l’atto anteriore alla divisione del 2007 con il quale gli esecutati sarebbero inizialmente divenuti proprietari di una quota. Inoltre, non sono stati ricostruiti tutti i passaggi di proprietà in capo a tutti i danti causa degli esecutati. Dovranno essere riverificate le quote ed i diritti indicati e che ad un primo e sommario esame, risultano incompleti. Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., inoltre, non risultano trascritte le accettazioni espresse o tacite di eredità nei passaggi intermedi, né indicato il primo atto traslativo inter vivos della proprietà a carattere originario o derivativo;*

*- a pag. 4 dell’atto di pignoramento, l’esecutato “xxx” viene riportato con il nome di “xxx”; i restanti dati anagrafici coincidono;*

*- da verificare lo stato civile degli esecutati nel momento in cui sono diventati titolari dei beni pignorati, presso i competenti uffici, reperendo l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio laddove esistente/disponibile.”*

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 dalla piena proprietà per l’intero di un’abitazione appartamento al P1, cantina al PT e posto auto coperto al PT.

Il lotto è unico.

## **1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

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

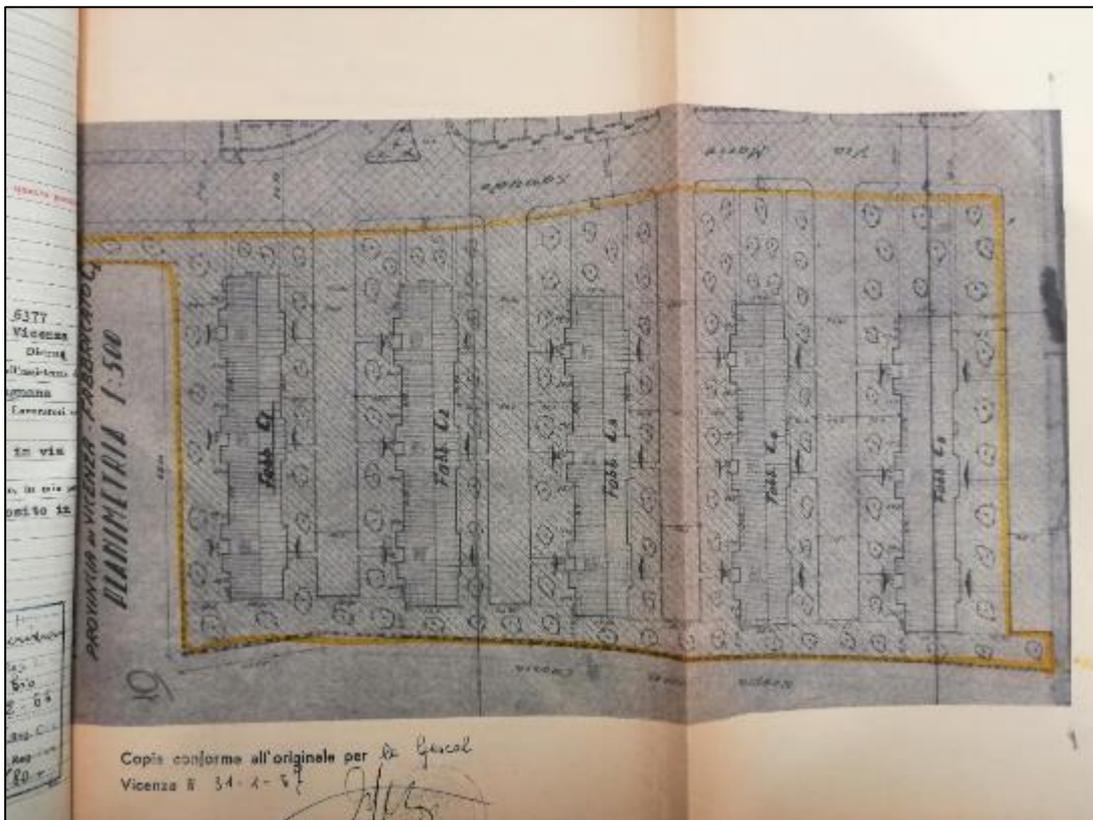
### **Diritto:**

- In forza di atto di compravendita notaio Giorgio Gallo del 30.12.2005 rep. n. 116.706/5.873, trascritto in data 25.01.2006 ai nr. 1130/781, i seguenti beni passano per la **quota di 1/2 ciascuno** della piena proprietà ai alla **sig.ra Xxx** e al **sig. Xxx**[\(all 1.1\)](#):

**Comune di Schio, foglio 13,****- m.n. 413 sub 2;**

Nell'atto risulta che *“la presente vendita è comprensiva delle proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni condominiali quali determinati dalle disposizioni del CC sul condominio degli edifici, nonché delle proporzionali quote di comproprietà sull'area su cui insiste il fabbricato e sull'area scoperta circostante, e più precisamente tutto quanto è stato ricompreso nell'atto di provenienza più avanti citato”*.

L'atto citato è l'atto di provenienza (all 1.2) in capo al sig. Xxxrogante notaio Caprara in data 14.11.1966 n 6377/2392, di cui si riporta quanto specificato nella nota di trascrizione: *“all'alloggio competono, e qui si intendono riportate e colpite, le quote proporzionali dell'edificio compresa l'area di pertinenza, nonché, come risulta dalla planimetria allegata al titolo, la quota proporzionale del terreno, delimitato in giallo, comune ai fabbricati C1-C2-C3-C4-C5, da considerare in regione condominiale come per legge”*



Nota: si rileva che il mn 413 sub 28 è stato costituito il 17 12 1998. A tale data risale altresì l'elaborato planimetrico con la individuazione dei subalterni fg 13 mn 413 (all 3.1). L'atto notarile notaio Giorgio Gallo del 30.12.2005 rep. n. 116.706/5.873 non cita questi riferimenti catastali.

- In forza di atto di divisione Giulia Clarizio del 06.02.2007 rep. n. 55.054/13.897, trascritto in data 01.03.2007 ai nr. 2842/1894, i seguenti beni passano per la **quota di 1/2 ciascuno** della piena proprietà ai alla **sig.ra Xxx** e al **sig. Xxx**([all 1](#)):

**Comune di Schio, foglio 13,**

- **m.n. 413 sub 28;**

Nell'atto risulta che:

Nella presente divisione sono comprese le proporzionali quote
di comproprietà sulle parti comuni dell'immobile condominiale
quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art.
1117 Codice civile, e su quant'altro sia da considerarsi comu-
ne a' sensi di legge, in particolare sul _____
M.N. 413 sub 20 Via Luzio Alessandro n. 1, p. T - BCNC, porti-
co, cortile e vano scale comune dal sub 1 al sub 6 , dal sub
23 al sub 28 e al sub 41. —

ART. 2
Le parti si danno reciprocamente atto che i M.N. 413 sub 20,
21 e 22, sono stati così variati per individuare i vani scale
in modo corrispondente a quello esercitato. _____

**Pignoramento:** Atto di pignoramento trascritto il 29.11.2021

Contro sig.ra Xxx e il sig. Xxx per la piena proprietà degli immobili (1/2 ciascuno)

**Comune di Schio, foglio 13,**

- **m.n. 413 sub 2, cat A/4;**

- **m.n. 413 sub 28, cat C/6.**

**Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (29.11.2021):**

Intestato a Xxxe a Xxx per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

**Comune di Schio, foglio 13,**

- **m.n. 413 sub 2, cat A/4, cl. 7, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 93 mq, rend. € 397,67, via Alessandro Luzio n. 1 Piano T-1;**

- **m.n. 413 sub 28, cat C/6, cl. 1, cons. 22 mq, sup. cat. tot. 22 mq, rend. € 53,40, via Pietro Bembo n. SNC Piano T.**

*Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:*

**Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:**

Nessuna difformità sostanziale riscontrata

Vedi problematiche riportate in cap 5

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

Nessuna difformità sostanziale riscontrata

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

Nel fg. 13 del Comune di Schio:

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

- il **m.n. 413 confina** con: strada pubblica (via Bembo), strada pubblica (via Sanudo), strada pubblica (via Luzio), proprietà demaniale, m.n. 412 (salvo più precisi);

Relativamente all'elaborato planimetrico ([all 3](#)), in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 413 sub 2 al piano terra** confina con: sub 4, sub 7, sub 19 (BCNC cortile e verde comune a tutti i subalterni), sub 20 (BCNC portico cortile e vano scale comune dal sub 1 al sub 6 dal sub 23 al sub 28 ed al sub 41) (salvo più precisi);
- il **m.n. 413 sub 2 al piano primo** confina con: pareti perimetrali, sub 7, pareti perimetrali, sub 1, sub 20 (BCNC portico cortile e vano scale comune dal sub 1 al sub 6 dal sub 23 al sub 28 ed al sub 41) (salvo più precisi);
- il **m.n. 413 sub 28 al piano terra** confina con: strada pubblica (via Bembo), sub 29, sub 6, sub 27 (salvo più precisi);



**Al. 5:** ortofoto con sovrapposizione catastale

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

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà per l'intero di un'abitazione appartamento posta al piano primo con annessa cantina al piano terra e posto auto coperto al piano terra. Fanno parte del compendio anche le parti comuni del maggior fabbricato ai sensi dell'art 1117 CC.

### *Ubicazione:*

L'immobile si trova in comune di Schio, in via Luzio n 1. Esso dista circa 1,5 km dal centro cittadino. Nelle vicinanze sono presenti i servizi essenziali quali ad esempio bar, ristoranti, chiesa, impianti sportivi, scuole, etc. L'area circostante l'immobile risulta per lo più caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e alcune attività commerciali. La stazione degli autobus di Schio dista all'incirca 500 metri; la stazione dei treni dista circa 1,5 km.

L'accesso all'appartamento avviene da via Luzio, attraversando la corte comune e successivamente attraverso le scale comuni.

L'accesso al posto auto coperto avviene da via Bembo.

Si vedano le problematiche relative al sedime del posto auto in cap 5 e cap 6.

L'appartamento al piano primo è composto da corridoio, soggiorno, due stanze, cucina, lavanderia, bagno e veranda.

Al piano terra è presente una cantina e un posto auto coperto da una tettoia comune con un altro posto auto non oggetto di pignoramento.

Le altezze dei locali misurate a campione risultano le seguenti. Non viene riportata l'altezza indicata dalla sezione di progetto urbanistico in quanto viene riportata comprensiva del solaio di cui non si conosce lo spessore:

Piano - Locale	Misurata	Catastale
P1 - Cucina	280 cm	280 cm
P1 - Soggiorno	279 cm	280 cm
P1 - Camere	280 cm	280 cm
P1 - Bagno	280 cm	281 cm
PT - cantina	218 cm	220 cm
PT posto auto tettoia	Hm 220,5 cm	/



Foto 1: Vista da via Luzio  
In rosso appartamento (P1) e cantina (PT)



Foto 2: Vista da via Bembo  
In rosso appartamento (P1) e posto auto (PT)



Foto 3: Appartamento P1  
Ingresso / corridoio



Foto 4: Appartamento P1  
Cucina



Foto 5: Appartamento P1  
Veranda



Foto 6: Appartamento P1  
Lavanderia



Foto 7: Appartamento P1  
Bagno



Foto 8: Appartamento P1  
Soggiorno



Foto 9: Appartamento P1  
Camera n. 1

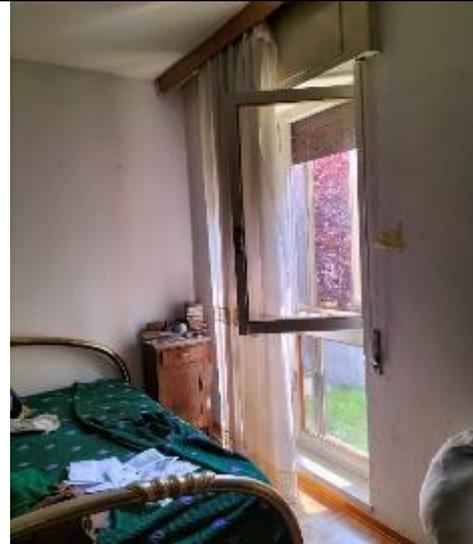


Foto 10: Appartamento P1  
Camera n. 2



Foto 11: Appartamento P1  
Dettaglio termosifone



Foto 12: Appartamento P1  
Dettaglio infisso

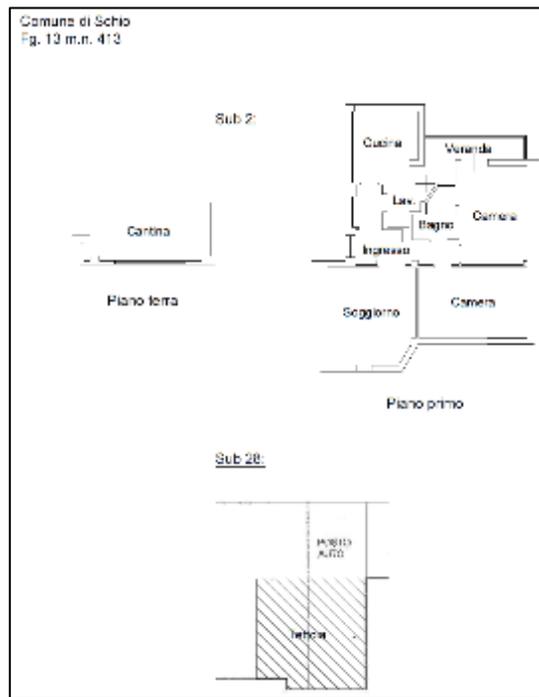


Foto 13: PT  
Cantina: vista dall'esterno



Foto 14: PT  
Cantina: interno

*Documentazione fotografica [all 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

Il riscaldamento è a mezzo termosifoni alimentati dalla caldaia posta all'interno dell'immobile.

È presente l'impianto di illuminazione. Non è noto il sistema di scarico delle acque reflue.

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

#### Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano medie.

#### Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno

#### Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all 8](#)).

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:**

**Identificato al catasto alla data del 09.05.2022 ([all 4](#))**

Intestato a Xxxx a Xxx per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

**Comune di Schio, foglio 13,**

- **m.n. 413 sub 2, cat A/4**, cl. 7, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 93 mq, rend. € 397,67, via Alessandro Luzio n. 1 Piano T-1;
- **m.n. 413 sub 28, cat C/6**, cl. 1, cons. 22 mq, sup. cat. tot. 22 mq, rend. € 53,40, via Pietro Bembo n. SNC Piano T.

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

**Catasto Terreni:**

Nel Comune di Schio, al Catasto Terreni, foglio 13,

- il **mappale 413**, ENTE URBANO di are 20, è così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1974 e viene successivamente identificato con:
  - Tipo Mappale del 15/09/2005 Pratica n. VI0192011 in atti dal 15/09/2005 (n. 192011.1/2005).

**Catasto Fabbricati:**

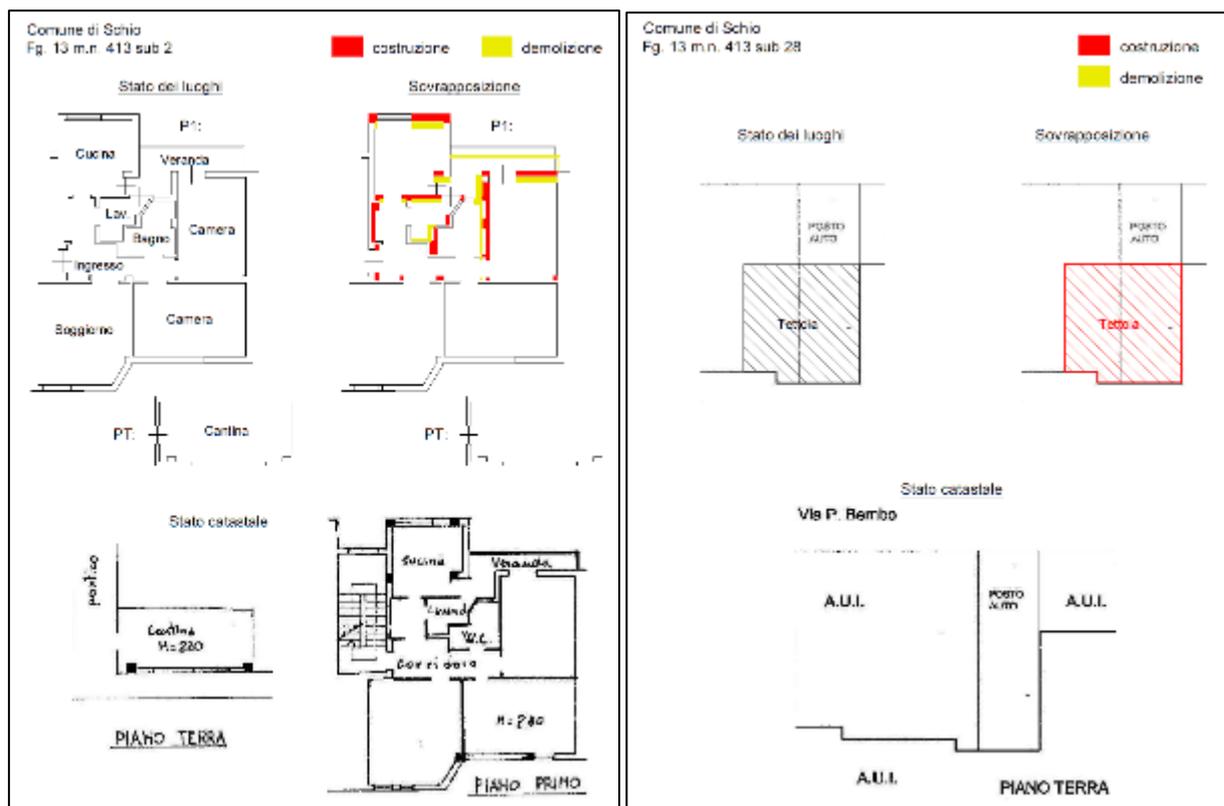
Nel Comune di Schio, al Catasto Fabbricati, foglio 13,

- il **mappale 413 sub 2** è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e viene successivamente identificato con:
  - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/11/1985 in atti dal 30/05/1990 (n. 8649/B/1985);
  - VARIAZIONE del 28/11/1985 in atti dal 21/04/1999 CLS PF.97-99 (n. 8649/B.1/1985);
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il **mappale 413 sub 28** è così identificato da COSTITUZIONE del 17/12/1998 in atti dal 17/12/1998 COST. AREE DI CORTE SU B.C.N.C (n. L05616.1/1998) e viene successivamente identificato con:
  - VARIAZIONE del 18/01/2006 Pratica n. VI0008764 in atti dal 18/01/2006 DEFINIZIONE DI UNITA (n. 650.1/2006);
  - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2007 Pratica n. VI0016550 in atti dal 18/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1728.1/2007);
  - 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 (29.07.2021):**

nessuna



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

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

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, 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.

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

€ 1.500,00

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

#### 4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

#### 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:

Gli immobili fg 13 mn 413 sub 2 sono pervenuti alla sigra Xxx e al sig Xxxper la piena proprietà degli immobili (1/2 ciascuno) per atto di compravendita notaio Giorgio Gallo del 30 12 2005 rep n 116706/5873, trascritto in data 25 01 2006 ai nr 1130/781 da potere di xxx;

Al sig Xxxil bene è pervenuto per compravendita notaio Umberto Caprara del 14 11 1966 rep n 6377/2392, trascritto in data 16 12 1966 ai nr 5325/4716 da gestione Case per lavoratori.

Gli immobili fg 13 mn 413 sub 28 sono pervenuti alla sigra Xxx e al sig Xxxper la piena proprietà degli immobili (1/2 ciascuno) per atto di divisione notaio Giulia Clarizio del 06 02 2007 rep n 55054/13897, trascritto in data 01 03 2007 ai nr 2842/1894 da potere di

xxx per 12/216,

xxx per 2/216 di nuda proprietà e 4/16,

xxx per 2/216 di nuda proprietà e 4/16,

xxx per 4/216 di usufrutto

xxx per 3/216,

xxx per 9/216,

Xxxper 6/216 di proprietà,

Xxx per 6/216,

xxx per 6/216,

xxx per 6/216,

xxx per 6/216

xxx per 6/216,

La relazione ventennale riporta le seguenti provenienze:

A xxx i beni per la quota di 1/72 ciascuno sono pervenuti per successione del 10 12 2004 rep 74/698 trascritta in data 15 01 2005 nr 732/502, in morte di xxx proprietario di 1/36 del bene;

A xxx i beni per la quota di 1/18 sono pervenuti per compravendita notaio Bonvicini Francesca in data 15 06 2004, rep 13177 trascritto in data 08 10 2004 nr 11108/7931 da podere di xxx per diritti pari a 18/1296 e xxx per diritti pari a 54/1296 per atto fra vivi, compravendita nota in rettifica alla trascrizione del 30 06 2004 nr 7515/5549.

A xxx, i beni per diritti pari a 1/72 ciascuno per successione del 26 09 2000 rep 86/670, trascritta il 23 11 2000 ai nr 10816/7859 da podere di xxx proprietario di 1/36 del bene;

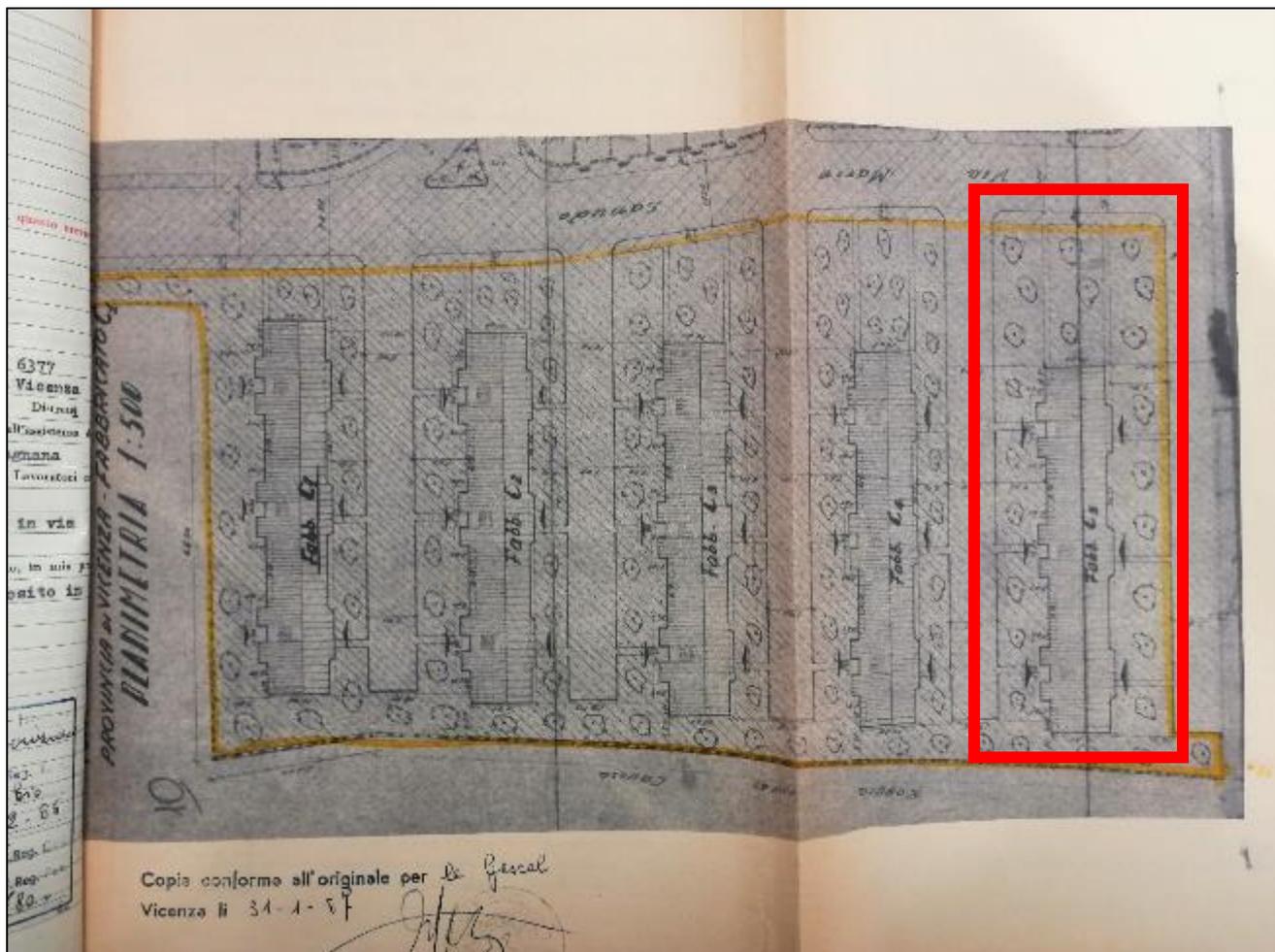
A xxx i beni per la quota di 1/36 sono pervenuti per donazione accettata notaio Bonvicini del 15 06 2004 rep 13176 trascritto il 23 06 2004 nr 7332/5410.

Nota 1: La relazione ventennale non sviluppa il ventennio a carico dei condomini che hanno sottoscritto l'atto di divisione notaio Giulia Clarizio del 06.02.2007 rep. n. 55.054/13.897, così come nell'atto medesimo non sono indicate le provenienze dei beni in capo ai diversi soggetti.

Trattandosi di reperire le provenienze per 30 soggetti diversi la sottoscritta segnala la circostanza al GE per eventuali determinazioni in merito.

Nota 2: nell'atto di provenienza notaio Giorgio Gallo del 30 12 2005 rep n 116706/5873 è specificato che *“la presente vendita è comprensiva delle proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni condominiali quali determinati dalle disposizioni del CC sul condominio degli edifici, nonché delle proporzionali quote di comproprietà sull'area su cui insiste il fabbricato e sull'area scoperta circostante, e più precisamente tutto quanto è stato ricompreso nell'atto di provenienza più avanti citato”*.

L'atto citato è l'atto di provenienza (all 1.2) in capo al sig. Xxxrogante notaio Caprara in data 14.11.1966 n 6377/2392, di cui si riporta quanto specificato nella nota di trascrizione: *“all'alloggio competono, e qui si intendono riportate e colpite, le quote proporzionali dell'edificio compresa l'area di pertinenza, nonché, come risulta dalla planimetria allegata al titolo, la quota proporzionale del terreno, delimitato in giallo, comune ai fabbricati C1-C2-C3-C4-C5, da considerare in regione condominiale come per legge”*



Successivamente, con l'atto di divisione Giulia Clarizio del 06.02.2007 rep. n. 55.054/13.897, trascritto in data 01.03.2007 ai nr. 2842/1894, viene suddivisa fra i proprietari del fabbricato C5 (in rosso) l'area esterna al fabbricato medesimo (mn 413), considerandola come proprietà comune al solo condominio C5.

Si rileva che al momento della realizzazione dei garage (1974) è stata inviata una lettera al Comune e a Gestione case per i lavoratori da parte degli inquilini del caseggiato sito in via Bembo n 6 (fabbricato C4) contrari alla realizzazione delle autorimesse (vedi all 10).

Catastalmente il mn 413 è ente urbano, privo di intestatari, (così come i mn 412, 411, 410, 409), per il quale è stato predisposto nell'anno 1998 elaborato planimetrico con l'individuazione dei garage e delle parti comuni. Per i mn 412, 411, 410, 409, non è presente in banca dati Sister alcun elaborato planimetrico.

Nota 3: è stata eseguita a campione dalla scrivente l'indagine sulla provenienza in capo alla sigra xxx. La sigra xxx è diventata proprietaria del bene sez A fg 13 mn 413 sub 4 con atto notaio Caprara del 18 11 1987 rep 32070, trascritto in data 17 12 1987 ai nr 7894/6362, da potere dell'Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Vicenza.

Nella nota di trascrizione è specificato che *“L'area coperta del fabbricato e quella scoperta di pertinenza del fabbricato medesimo è distinta dal mn 413 di mq 2000”*

Si rileva che, dalle ricerche effettuate, non sono stati reperiti ulteriori atti in capo al sig Xxxo agli esecutati relativi all'immobile oggetto della presente perizia.

Si rimanda al parere del custode giudiziario

## **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 mezzo mail da parte dell'Ufficio tecnico la seguente documentazione (**all 10**):

- Comunicazione n. 282/10/tec del 29.12.1958 in cui l'UT del Comune di Schio dà atto dell'accordata concessione alla domanda diretta ad ottenere il permesso di attuare la costruzione di un villaggio INA CASA in via SS Trinità (interno) comprendente nr. 212 alloggi;
- Autorizzazione ad uso abitativo n. 194 del 22.11.1962 del fabbricato posto in via Luzio fg. 13 m.n. 84 porz.;
- Licenza edilizia n. 99/233/10/tec del 16.04.1974 a nome di Baggio Silvano ed altri:

diretta ad ottenere il permesso di chiudere parzialmente e di ampliare il portico al P.T. della casa di abitazione in Via Luzio N° 1 - 3 - 5, Comune Censuario di Schio, Sez. A, Fg. 13°, NN. 413, allo scopo di ricavare N° 18 posti macchina.- ( In P.R.G. zona B/5).-

Con prescrizioni:

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.

- Condono edilizio – concessione edilizia in sanatoria – prot n 28643/tec/85 n. 394 registro del 21.04.1988, lavori per la costruzione di una veranda in un edificio residenziale in via Luzio fg. 13 m.n. 413 sub 2.

La scrivente si è recata presso ATER per visionare i progetti originari dell'immobile. Sono stati visionati i seguenti documenti:

- Comunicazione n 282/10/tec del 29.12.1958 in cui l'UT del Comune di Schio dà atto dell'accordata concessione alla domanda diretta ad ottenere il permesso di attuare la costruzione di un villaggio INA CASA in via SS Trinità (interno) comprendente nr. 212 alloggi con relativo elaborato grafico di progetto;

- Lettera n. 4087 di prot. del 08.07.1974 relativamente alla costruzione dei garage su spazi verdi comuni e relativo riscontro da parte del Comune di Schio e da Parte dell'Istituto Autonomo per conto di INA Casa.

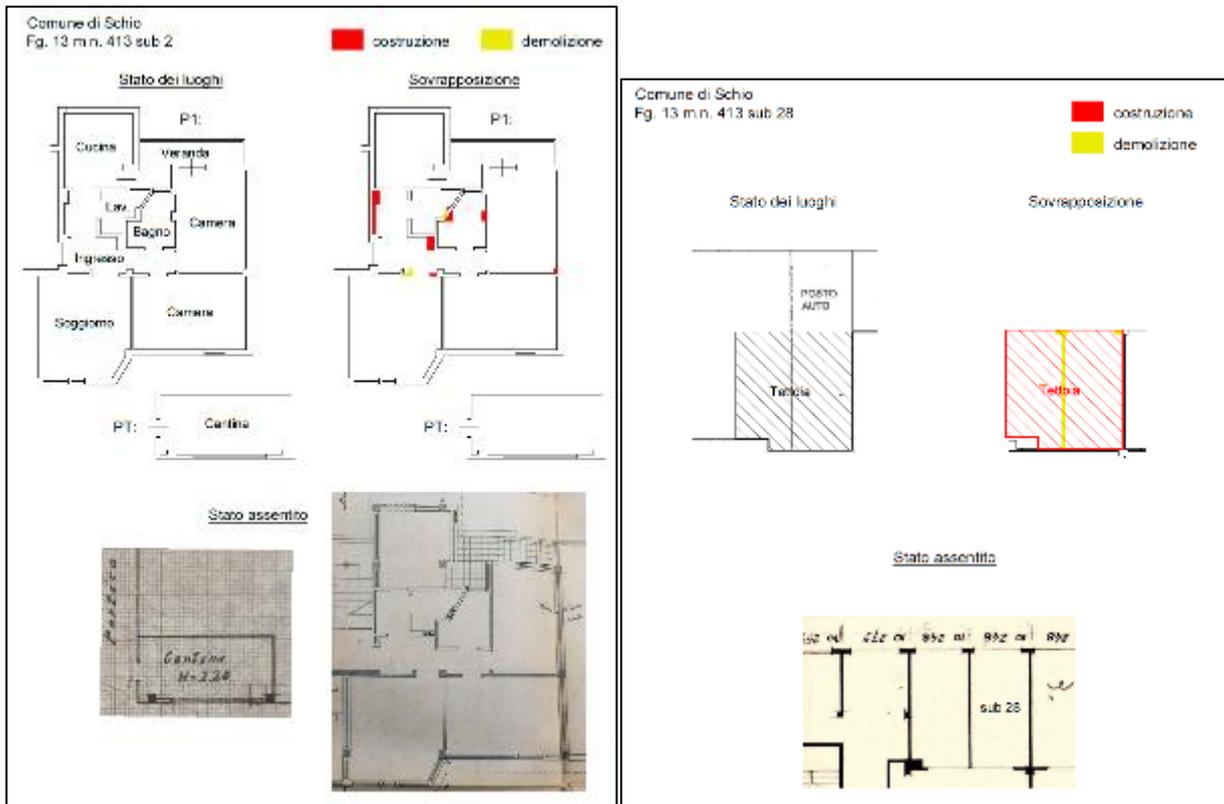
il tutto è riportato in [all 10](#)

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.

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.



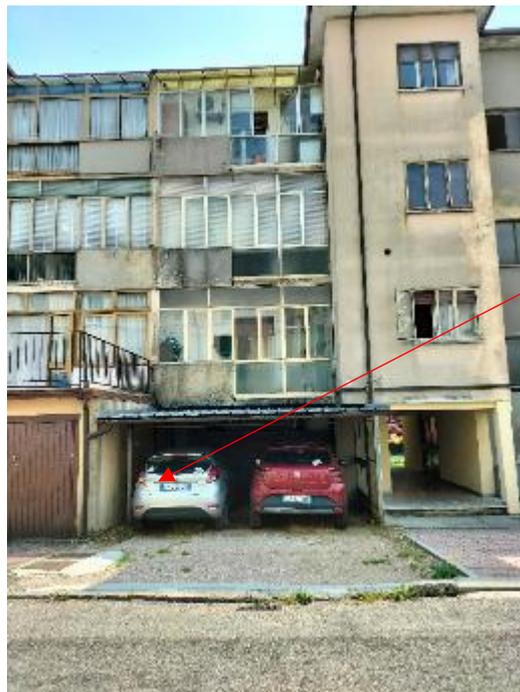
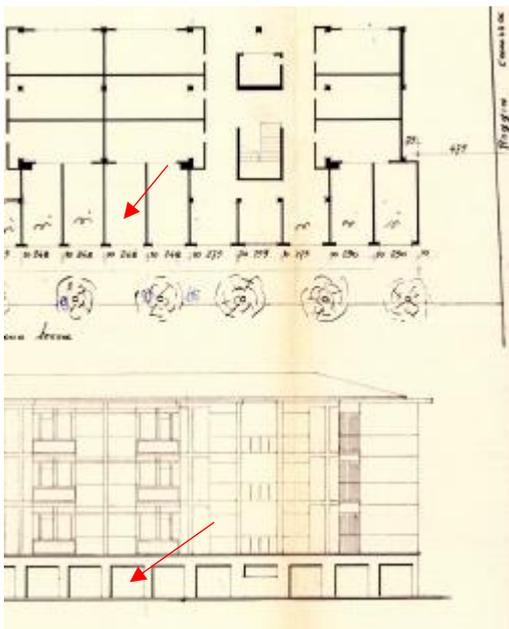
In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito derivante dall'accesso agli atti - per l'appartamento: comunicazione n. 282/10/tec del 29.12.1958 + condono edilizio prot n 28643/tec/85 n. 394 registro del 21.04.1988; per la cantina: planimetria catastale del 10.05.1961 derivante da accesso agli atti presso ATER; garage: licenza edilizia n 99/233/10/tec del 16.04.1974.

Fra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti sono state riscontrate principalmente le difformità sopra indicate.

All'interno dell'abitazione del piano primo è stato rilevato lo spostamento di pareti: tali difformità risultano sanabili con la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico del Comune, e il pagamento di una sanzione di circa 1.000,00 € (la valutazione della sanabilità è subordinata alla presentazione di un progetto presso il Comune).

La veranda esterna è stata oggetto di condono, ma si precisa che fra i documenti forniti non è presente la richiesta di nuova agibilità del bene a seguito di detto condono.

La cantina pertinenziale non è rappresentata nelle tavole progettuali allegata al titolo edilizio e reperite presso ATER. Di conseguenza il confronto con lo stato assentito è stato fatto con la planimetria catastale del 10.05.1961, reperita sempre presso ATER. (art 9bis TU edilizia). Tale cantina al momento del sopralluogo è stata visibile solo dall'ingresso per la quantità di materiale posto all'interno. Non è stato quindi possibile verificarne la conformità.



Il posto auto è stato assentito con Licenza edilizia n 99/233/10/tec del 16.04.1974. Nei documenti forniti dall'UT non è presente l'agibilità di tale posto auto, né la fine lavori con il collaudo, né è noto se siano state ottemperate le prescrizioni di licenza edilizia. Si evidenzia altresì che i luoghi sono differenti rispetto allo stato assentito: risulta infatti che il posto auto sia formato da una tettoia che copre due subalterni (sub 27 e sub 28), senza divisioni interne. Il progetto prevede invece la realizzazione di una autorimessa coperta con divisioni interne, come sopra riportato.

Questa modifica è relativa anche ai prospetti, di conseguenza, la sanabilità o il ripristino dei luoghi deve anzitutto avere l'assenso da parte dei condomini dell'intero fabbricato (nonchè da tutti gli aventi

diritto sul sedime del posto auto) ed essere condivisa con il proprietario del sub 27, altra u.i. di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento.

Si vedano i documenti riportati in all 10.

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

La valutazione delle suddette difformità e criticità sono ricomprese nel ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

## **7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo ha consentito l'accesso il sig. xxx, figlio degli esecutati.

Egli ha informato che la sig.ra xxx è residente nell'immobile e ne ha la disponibilità; ha altresì informato che il posto auto è utilizzato da terzi.

## **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non noti;

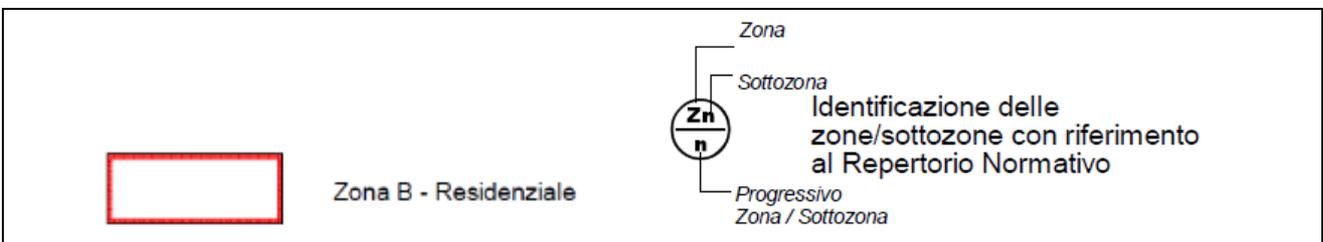
**B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;

**C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non noto;

**D) Vincoli storico artistici:**

Si rimanda a quanto indicato in CDU ([all 11](#)).

Si riporta inoltre di seguito un estratto delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Schio, reperibili dal sito internet istituzionale:



Comune di Schio – Zonizzazione e Vincoli – estratto Elaborato “T 2 18” – agg. aprile 2021  
(il cerchio di colore viola mostra indicativamente la posizione degli immobili relativi alla presente relazione)

**E) Regolamento condominiale:** non presente/non reperito;

**F) Atti impositivi di servitù:** non noti/non reperiti;

### **SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**Domande giudiziali:** non risultano;

**Atti di asservimento e cessioni di cubatura:** non risultano;

**Convenzioni matrimoniali:** vedi quanto indicato in 8C;

**Altri pesi e/o Limitazioni d'uso:** nell'atto di divisione (all 1.1) Giulia Clarizio del 06.02.2007 rep. n. 55.054/13.897, trascritto in data 01.03.2007 ai nr. 2842/1894 è precisato quanto segue:

Le parti convengono: _____
- che la proprietà del posto auto o del garage dovrà comunque
essere trasferita unitamente all'unità immobiliare di cui co-
stituisce pertinenza salva la facoltà di vendere ad altro pro-
prietario del Condominio; _____
- che gli immobili oggetto dei precedenti assegni non potran-
no che essere adibiti a posto auto o garage escludendo qual-
siasi altro utilizzo; _____
- che in caso di rifacimento della pavimentazione, ogni pro-
prietario dovrà attenersi a pavimentare il proprio posto auto
o l'accesso ai garage con mattoncini in colore rosso e profili
in cemento grigio rasoterra; _____
- che si provvederà a delimitare l'area di parcheggio delle
auto, al fine di non consentire il parcheggio sotto i poggiali
ed evitare eventuali danni derivanti dalla caduta di oggetti
dagli stessi; _____
- che lo sradicamento o la potatura degli alberi, lo smantel-
lamento del marciapiede esistente nella parte della scala n. 5
<sup>16</sup> e) (cinque) e il taglio dell'erba saranno a carico di tutti
<sup>17</sup> gli inquilini. i condomini. _____

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

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

**Aggiornamento alla data del 05.07.2022 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:**

**SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/2006 - Registro Particolare 220 Registro Generale 1131  
Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 116707/5874 del 30/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in SCHIO(VI)

Beni: Comune di Schio (VI), Catasto Fabbricati, fg. 13 part. 413 subb. 2 e 28;  
A favore di: Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni con sede in Montebelluna (TV) C.F.  
00208740266;  
Contro: xxx e xxx  
Importo: 261.000,00 €  
Durata: 25 anni;

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/11/2021 - Registro Particolare 10101 Registro Generale 13550  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4776 del  
02/11/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Beni: Comune di Schio (VI), Catasto Fabbricati, fg. 13 part. 413 subb. 2 e 28;  
A favore di: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.;  
Contro: XXX(quota di 1/2) XXX (quota di 1/2);

**9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Non risulta

**10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non risultano / non noti

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

Durante il sopralluogo non sono state viste targhette identificative di un amministratore condominiale. Sono state richieste informazioni ad un inquilino che ha comunicato che non è presente l'amministratore in quanto ogni scala del maggior fabbricato gestisce le pulizie e il decoro degli spazi comuni.

**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:** /

## 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. È 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 del subject (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella:

Nota: a scopo cautelativo la superficie del posto auto esterno non viene considerata.

<b>Superficie commerciale Subject</b>	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	91	100%	91	Quantitativa
	Sup. Accessori non comunicanti	ANC	17	25%	4,25	Quantitativa
	<i>Totale:</i>		<i>108</i>		<i>95,25</i>	
	<b>Totale Superficie Commerciale</b>					<b>95</b>

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

€ 73.132,81

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; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
- 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 20%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 73.132,81
- riduzione, proposta, 20% pari a - € 14.626,56

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

- Costi relativi alle difformità edilizio-urbanistiche Compresi nel ribasso percentuale
- Costi relativi all'adeguamento delle planimetrie catastali - € 1.500,00

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

€ 57.006,25

**Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in**

**€ 57.000,00**

**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**

Non c'è quota.

**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 degli esecutati in [all 13](#).

Si rileva che lo stato civile della sigra Xxx risulta “*non classificabile/ ignoto/n.c*”, il sig Xxx risulta coniugato in regime della separazione dei beni con la sigra xxx dal 24 10 2015.

Negli atti di provenienza dei beni i sigri Xxx e Xxsi dichiarano coniugi.

Si rimanda al parere del custode giudiziario.

Trissino, 30 08 2022

L'Esperto stimatore

Ing. Ludovica Guerrato Trissino