
TRIBUNALE DI VICENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Intesa SanPaolo Spa rappresentata da Intrum Italy Spa

contro

-

N. Gen. Rep. **212/22**

Lotto unico

Giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti

Custode: Istituto Vendite Giudiziarie

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti
iscritto all'Albo ingegneri di Vicenza al N. 2021
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1477
C.F. BNTFBA72T26H829B- P.Iva 02807500240

con studio in Dueville (Vicenza) Via Marosticana, 293
email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
pec: fabio.benetti@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 212/22 R.G. lotto unico:
Udienza ex art. 569 cpc del 07/02/2023 ore 9,00
Esperto: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene: Abitazione di corte centrale su tre piani fuori terra.

Ubicazione: Schio (VI), frazione Magrè contrà Barona, 15.

Lotti: unico

Dati Catastali attuali: Comune di Schio catasto fabbricato Sezione R (Magrè) foglio. 2,
Contrà Barona, 15: Piena proprietà:

Abitazione: mapp. 3712 categoria A/3 classe 1 vani 7,5 P.T,1,2. Sct 140 mq RCE € 503,55.

Metri quadrati: 140 mq (sup. commerciale complessiva)

Stato: sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia: presenti difformità interne, sanabile.

Valore di mercato, OMV: € 73.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 60.000,00 (offerta minima: € 45.000,00)

Date/valori comparabili reperiti: Anno 2022: 660,00 - 300,00 e 1050,00 €/mq

Valore mutuo: precetto € 8.382,17

Vendibilità/appetibilità: sufficiente.

Possibili interessati:

Iniziative di vendita: web ed editoria specializzata.

Occupazione: occupato.

Titolo di occupazione: contratto di affitto, non opponibile alla procedura (par. 8.1)

Informazioni utili – criticità:

ALLEGATI:

1. [documentazione fotografica](#);
2. [estratto di mappa, planimetria catastale](#), piante
3. [visure catastali e ipotecarie](#) ;
4. [sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale, estratti](#)
5. [Pratiche edilizie](#)
6. [atto di provenienza](#)
- 6b. [contratto di affitto](#)
7. [Certificazione anagrafica](#)
8. [APE attestato di prestazione energetica](#)
9. [valutazione comparabili](#)
10. [comunicazioni alle parti](#)

QUESITO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO
ex art. 161 co. 1 d.a. c.p.c.

All'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 212/22, dott.ssa Marialuisa Nitti promossa da:
INTESA SANPAOLO SPA.

contro

-

Il sottoscritto BENETTI ing. Fabio, nominato esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"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".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:
indirizzo: Via Marosticana, 293 – 36031 Dueville (VI)
cell: 339 3935370
mail: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it
PEC: fabio.benetti@ingpec.eu
Con osservanza.
Vicenza, 11/10/2022

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

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

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Marialuisa Nitti ha nominato, in data 20/09/22, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 212/22.

In data 11/10/22 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 07/02/23 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti veniva inviata comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 17/11/22 alle ore 13.30 sul posto.

Insieme al Custode nominato, il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'appartamento risultava occupato con contratto di affitto.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali e dell'esistenza di contratti di affitto relativi all'immobile;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

**Beni in Schio (VI) Magrè Contrà Barona, 15
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di abitazione centrale**, porzione di edificio a corte su tre piani fuori terra sita in Schio (VI), frazione Magrè, Contrà Barona, 15.

Porzione centrale di edificio a corte su tre piani composta al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina e ripostiglio, al piano primo da due camere ed un bagno, al piano secondo da una camera, un wc cieco e due locali ripostiglio. L'accesso avviene da una corte comune ad altre unità (mapp. 276).

Ha esposizione con pareti finestrate su due lati nord-est e nord ovest.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 140,0.

Identificazione catastale:

Comune di Schio catasto fabbricato Sezione R fg. 2, Contrà Barona, 15: Piena proprietà:

Abitazione: mapp. 3712 cat. A/3 classe 1 vani 7,5 P.T,1,2. Sct 140 mq RCE € 503,55.

Coerenze del mappale: mappali n. 283, 1559, 276 (corte comune), 1558.

Attestato Prestazione energetica APE:

E' stato fornito l'Attestato di prestazione energetica, (classe G, identificativo n. 60537/2021), allegato n. 8.

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità degli esecutati derivante da atto di compravendita del 14/09/2005 Notaio Facchin Renato rep. 9127/1908 trascritta a Schio n. 11229/7598 il 05/10/2005.

Descrizione sommaria del contesto:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico normale con parcheggi sufficienti (dista 200m).

Servizi della zona: Il centro di Magrè dista 600 m, quello di Schio 1,5 Km nella zona vi sono tutti i servizi principali.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente residenziali, a breve distanza verso sud - ovest zona agricola e collinare-montana, Valdagno dista 11 Km, Vicenza dista 26 Km.

2. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato con contratto di locazione registrato al n. 1610 serie 3T il 24/06/2021.

Si ritiene il contratto non opponibile alla procedura ai sensi dell'art. 2923 c.c. in quanto il canone annuo risulta non congruo. (vedi paragrafo 8.1).

3. Estratti:

All. 4:



Sovrapp. foto sat. - mappa catastale

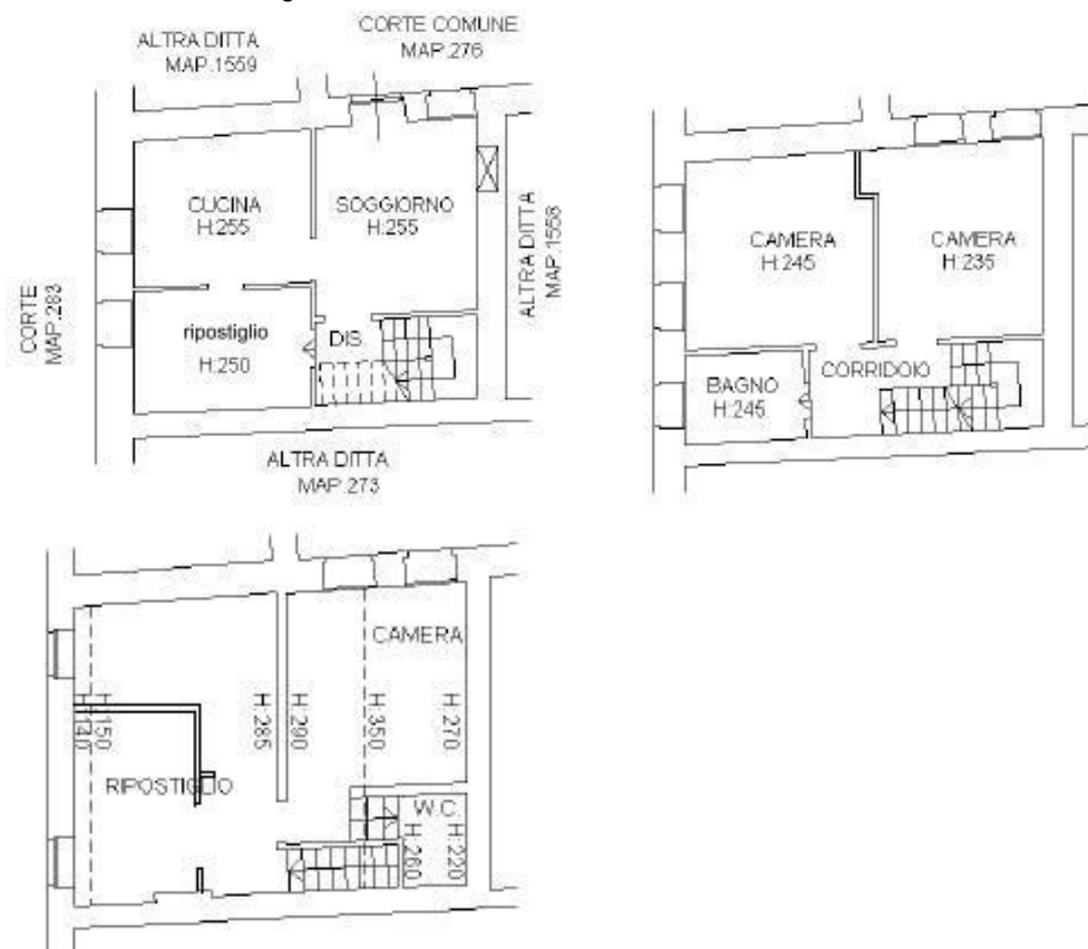


Estratto P.I.



Vista dall'alto

Piante: estratto dell'allegato 2:



Piante Piano terra, primo e secondo: stato attuale

Estratto dell'allegato fotografico All.1:





4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione nn. 11230/Z314 del 05/10/2005 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (atto notarile pubblico del 14/09/2005 numero di repertorio 9128/1909 Notaio Facchin Renato Sede Schio VI a favore Banca Intesa Spa Sede Milano (per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 Contro -- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di Separazione dei beni). Capitale € 85.000,00 - Totale € 127.500,00 - Durata 30 anni Grava sull'immobile oggetto di procedura.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn.5870/4406 del 27/05/2022 **Verbale di Pignoramento Immobili** (atto giudiziario del 12/04/2022 numero di repertorio 1467 Uff. Giud. Tribunale Di Vicenza A favore Intesa Sanpaolo Spa Sede Torino (TO) (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) Contro --- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato a cura di Intrum Italy Spa in qualità di procuratrice di Intesa Sanpaolo Spa.

Si precisa che, come da allegato n. 7, l'esecutato ha contratto matrimonio in Bangladesh nel 2004 (l'atto di provenienza è del 2005); nel certificato non risultano annotazioni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (non c'è amministratore condominiale): € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile deliberate: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi due anni): € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

---- nato il ---- in ---- (--) Codice fiscale ---- per la quota di 1/1 della piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 14/09/2005 Notaio Facchin Renato rep. 9127/1908 trascritta a Schio n. 11229/7598 il 05/10/2005.

L'esecutato ha contratto matrimonio in Bangladesh nel 2004 (l'atto di provenienza è del 2005); nel certificato non risultano annotazioni.

6.2 Precedenti proprietari:

---- nata a Monte il Malo il ---- Cod. fisc.: --- proprietaria per la quota di 1/1 fino al 14/09/2005 da ante ventennio in forza di:

- La quota di 3/4 di proprietà è pervenuta alla Sig.ra ---- in forza di:

Trascrizione nn.2495/2233 del 11/06/1975 Cessione di Quote (atto notarile autenticato in data 14/05/1975 numero di repertorio 31781 Notaio Umberto Ferrigato.

Atto di cessione mediante il quale i signori ---- nato a Monte di Malo il ---, --- nato a Monte di Malo il --- e --- nato a Monte di Malo il ----, hanno ceduto alla sorella ---- nata a Monte il Malo il ---, che ha accettato ed acquistato la quota di 3/4 indivisi sull'immobile in Magre' Sez. A Foglio 2 mappale 277 fabbricato rurale con diritto alla corte mappale 276 di are 0.47.

- La quota di 1/4 di proprietà è pervenuta alla Sig.ra ---- in forza di:

Trascrizione nn.1583/1435 del 11/04/1975 Certificato di Denunciata Successione (denuncia registrata all'ufficio di Schio al numero 59 volume 531).

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di ---- nato a Monte di Malo il 22/04/1901 — deceduto a Vicenza il giorno 26 febbraio 1974 A favore dei quattro figli ---, ---, --- e --- per la quota di 1/4 ciascuno e usufrutto parziale i 1/3 alla vedova ---- nata il --- a Monte di Malo deceduta il 14/05/1975. Beni di compendio dell'eredità, tra maggior consistenza, per la quota intera, in Magre' Sez. A Foglio 2 mappale 277 fabbricato rurale di are 0,47

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Denuncia inizio attività del 23/11/2005 n. prot. 70161/05 per "modifiche interne per ampliamento camera e ricavo di nuovo wc, manutenzione ordinaria della copertura e dei prospetti.

7.1. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

- 7.1.1. *Conformità urbanistico edilizia: riscontrate difformità: Rispetto allo stato autorizzato con DIA del 2005 sono presenti modifiche interne quali l'apertura di una porta tra cucina e stanza a piano terra, modifica del divisorio tra camere al piano primo e suddivisione in due del ripostiglio a piano secondo. Inoltre la presenza del controsoffitto sul tetto in andamento diminuisce l'altezza della camera a piano secondo. Necessaria pratica in sanatoria. Costo totale circa € 1.500,00.*
- 7.1.2. *Conformità catastale: riscontrate difformità: La planimetria catastale rispecchia lo stato autorizzato, necessaria modifica della planimetria a seguito della pratica in sanatoria. Costo totale circa € 500,00.*

7.2. Storico catastale:

Catasto fabbricati:

Foglio 2 Particella 712, piani T-1-2, categoria A/3, classe 1, vani 7,5, rendita catastale euro 503,55 (diversa distribuzione degli spazi interni del 24/03/2006 n.7958.1/2006).

Detto immobile è stato costruito sul terreno censito al Catasto Terreni foglio 2 particella 3712 ente urbano di mq.47 (costituzione del 24/08/2005 n.3761.1/2005).

Il mappale 3712 del foglio 2 è stato originato dal precedente mappale 277 del foglio 2 (tipo mappale del 02/08/2005 n.163783.1/2005).

7.3 Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi l'immobile è identificato in Zona A/002 centro storico cat. 2: Restauro e risanamento conservativo.

7.4 Stato di manutenzione e conservazione:

L'abitazione è all'interno di un edificio risalente almeno agli inizi del secolo scorso, è stata parzialmente ristrutturata nel 2005, in stato di manutenzione e conservazione sufficiente in relazione all'epoca di intervento.

Descrizione **abitazione** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di abitazione centrale** di edificio a corte su tre piani fuori terra sita in Schio (VI), frazione Magrè, Contrà Barona, 15.

Porzione centrale di edificio a corte su tre piani composta al piano terra da ingresso su soggiorno, cucina e ripostiglio, al piano primo da due camere ed un bagno, al piano secondo da una camera, un wc cieco e due locali ripostiglio. L'accesso avviene da una corte comune ad altre unità (mapp. 276).

Ha esposizione con pareti finestrate su due lati nord-est e nord ovest.

Altezza dei locali a piano terra 2,55 metri del piano primo 2,45 m del piano secondo variabile da 1,4 a 3,3 metri.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 140,0.

Verso nord ovest confina con corte ad uso parcheggio privato su cui non gode di diritti.

Identificazione catastale:

Comune di Schio catasto fabbricato Sezione R fg. 2, Contrà Barona, 15: Piena proprietà:

Abitazione: mapp. 3712 cat. A/3 classe 1 vani 7,5 P.T,1,2. Sct 140 mq RCE € 503,55.

Coerenze del mappale: mappali n. 283, 1559, 276 (corte comune), 1558.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P. terra,1,2	Sup. reale lorda	140,0	1,00	140,0
Totale				140,0

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura di grosso spessore presumibilmente in sasso e mattoni intonacata, condizioni: sufficienti.

Tetto a due falde con travi in legno copertura in coppi, isolamento termico aggiunto all'intradosso, grondaie e pluviali in acciaio.

Corte comune: pavimentazione in betonelle di cemento. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: doppi serramenti: in legno ad un vetro interno e in alluminio ad un vetro esterno con interposto balcone alla vicentina in legno. Condizioni scarse. Al piano secondo, la camera ha serramenti interni in alluminio doppio vetro. Soglie finestre in cemento.

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato, al piano terra con inserti in vetro, condizioni scarse. porta di ingresso blindata. condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna: pavimento in ceramica e marmette al piano terra e bagni, in legno i locali dei piani superiori. condizioni appena sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia. Conformità da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.

Termico: tipologia: riscaldamento autonomo a gas con libretto, diffusori termosifoni, al secondo piano è presente una stufa a pellet. Caldaia murale nel ripostiglio al secondo piano.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 congruità del canone di affitto (art. 2923 c.c.)

Il contratto in essere della durata di 4+4 anni con decorrenza dal 1° luglio 2021 prevede, a partire dal terzo anno, relativamente al solo all'immobile, una rata mensile di € 200,00 (oltre alla variazione annuale del 100% dell'indice Istat).

Relativamente alla valutazione della congruità del canone di affitto (art. 2923 c.c.) si sono visionati i valori forniti dal borsino immobiliare.it, i valori Omi e consultato un operatore della zona e quindi, in funzione della posizione, consistenza, vetustà dell'immobile, si ritiene che il canone mensile, per beni simili sia di circa 4,00 €/mq*mese (calcolato sulla superficie di 105 mq) pari nel caso specifico a 420,00 €/mese e quindi il canone attuale non sia congruo ai sensi dell'art. 2923 c.c.. in quanto inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo.

8.2 Criterio di Stima

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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. Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente il sottoscritto ha recuperato vari passaggi di proprietà di abitazioni site nella zona e ne ha ritenuti attendibili tre dell'anno 2022, relativi ad immobili simili nelle vicinanze:

- Atto cpv del 26/07/2022 Notaio Renato Facchin trascritto a Schio il 03/08/2022 n. 9032 RG e 6747 RP.
- Atto cpv del 02/09/2022 Notaio Domenico Pulejo trascritto a Schio il 06/09/2022 n. 10161 RG e 7604 RP.
- Atto cpv del 20/06/2022 Notaio Lorenzo Parisi trascritto a Schio il 14/07/2022 n. 8069 RG e 6025 RP.

Tale risultato è stato poi confrontato con i valori forniti dagli Osservatori immobiliari, corretti in base alla vetustà e alla necessità di manutenzione del bene in oggetto, ritenendo di confermare quanto ottenuto con l'analisi dei comparabili.

Osservatorio Camera Commercio Vicenza:

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
SCHIO						
1. zona centrale o di pregio	1.200	1.575	450	800	8.000	11.500
2. resto del territorio	1.075	1.350	375	825	7.000	10.500

Osservatorio OMI Agenzia Entrate:

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA
Comune: SCHIO
Fascia/zona: Semicentrale/MAGRE
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L

Sito web immobiliare.it



A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.147 al metro quadro, con un aumento del 6,60% rispetto a Dicembre 2021 (1.076 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Schio ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2022, con un valore di € 1.147 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.037 al metro quadro.

Quotazioni immobiliari nel comune di Schio

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Schio. Il periodo di riferimento è Dicembre 2022.



Vendita

1.147 €/m²

da € 316 €/m² a € 2.212 €/m²



Affitto

6,92 €/m²

da € 4,95 €/m² a € 12,71 €/m²

Si sono considerate inoltre le perizie di stima delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Vicenza F95-2018 e EI97-2021 in fase di aggiudicazione relative ad abitazioni a Schio-Magrè e consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari relativi ad immobili della zona.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, sito web aste Tribunale di Vicenza.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione centrale su tre piani	140,0	€ 73.000,00	€ 73.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 10.950,00

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (arrotondato)

€ 60.000,00

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Non risulta possibile e opportuna la divisione in più lotti.

GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per dimensioni, posizione e stato di conservazione si presenta con vendibilità sufficiente.

FORMA DI PUBBLICITA'

Il sottoscritto ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari.

Dueville, 05 gennaio 2023

Il perito
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente