

Comune di SCHIO	Via Strasseggiare n. 15
24 aprile 2023	R.G.E. 494/2021 (riunita RGE n. 427/2022)

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORNATA EPURATA



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

LOTTO UNICO

Procedura Esecutiva Imm. n. 494/2021 R.G. (riunita RGE 427/2022)

G.E. Dott. Prendini Luca

contro

XXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG di Vicenza

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)  
CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246  
Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137  
e.mail: [studiotecnico@dinuovo.com](mailto:studiotecnico@dinuovo.com) - pec: [antonella.dinuovo@geopec.it](mailto:antonella.dinuovo@geopec.it)

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

**Procedura** es.imm. n. 494/2021 R.G.

**Giudice** dott. PRENDINI LUCA

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 08/06/2023

**Esperto** geom. ANTONELLA DI NUOVO

**Diritto pignorato** (cfr pag. 5): piena proprietà.

**Tipologia bene** (cfr pag. 7): appartamento posto al piano primo con cantina esclusiva al piano terra.

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Schio (VI), via Stasseggiare n. 15.

**Dati Catastali** attuali (cfr pag. 12):

**CF** Comune di SCHIO Foglio 13

- particella n. **216 sub 3**, Cat. A/4, Cl. 5, vani 7, piano S1-T-1, r.c. € 361,52 Via Strasseggiare n. 11;
- particella n. **182 sub 37** Cat. F/4 Via Strasseggiare n. 13 piano T

**Metri quadri** (cfr pag. 12): **commerciale** è pari a **105,23 mq**

**Stato** (cfr pag. 8): sufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 21-24): parziali difformità.

**Valore di mercato**, OMV (cfr pag. 34): € 78.137,44

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. allegati): 2021 (euro 115.000,00), 2021 (euro 20.000,00), 2021 (euro 100.000,00), 2021 (euro 65.000,00), 2022 (euro 43.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 35 e allegati): in base ai dati forniti da Astalegale e prezzo medio € 49.169,62 con una media di 3,81 aste.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 35): € 49.200,00.

**Valore mutuo/sentenza** (cfr pag. 26): € 84.751,90 totale ipoteca pari a € 169.503,00.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 36): sufficiente.

**Possibili interessati**: privati, famiglie della zona.

**Iniziativa di vendita** (cfr pag. 34): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

**Occupazione** (cfr pag. 25): l'immobile è occupato dall'esecutato.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 25): proprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 16-23-24): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.000,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla concessione del 1958; le difformità edilizie interne e forometriche sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 4.500,00, mentre i costi per le difformità delle altezze, non sanabili ma fiscalizzabili i base art. 34 T.U. 380, sono ricomprese nell'abbattimento del 30%.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 6
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 12
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 17
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 25
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 25
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 26
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 27
Cap. 11	Lotti	pag. 36
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 37

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di acquisto in capo all'esecutato
2. Atto di acquisto anteriore al ventennio
3. Visure catastali storiche – elaborati planimetrici
4. Estratto di mappa catastale
5. Sovrapposizione mappa catastale/ortofoto
6. Planimetria catastale sub 3
7. Planimetria stato rilevato e sovrapposizioni
8. Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Ispezioni ipotecarie
10. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
11. Titoli edilizi
12. Tabelle MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio perizia all'esecutato
15. Nuove ispezioni – visure storiche

## CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **13/01/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo riceveva incarico e con successivo deposito del **19/01/2022** del giuramento in forma digitale, accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 07/06//2022.

In data **14/03/2022** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro della completezza della documentazione.

In data **05/02/2022** veniva inviata lettera raccomandata A.R. all'esecutato per comunicare l'inizio delle operazioni peritali.

Il sopralluogo aveva luogo in data **11/03/2022** alla presenza del signor XXXXXX esecutato e del custode giudiziario IVG di Vicenza. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'appartamento e la verifica della presenza della caldaia.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Schio sono state inoltrate rispettivamente in data **31/01/2022** e **03/02/2022**
- successiva richiesta di sollecito per priorità accesso atti del **25/03/2022**;
- e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **04/05/2022**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **17/01/2022** e successivamente il **05/05/2022** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **31/01/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la richiesta della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore è stata inviata al Notaio Facchin Renato in data **15/03/2022**;
- la richiesta della copia dell'atto notarile intermedio al ventennio è stata inviata al Notaio Facchin Renato in data **27/04/2022**.
- in data **31/01/2022**, **03/05/2022** e **05/05/2022** sono stata effettuate le ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia dell'esecutato sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Schio in data **18/01/2022**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.
- In data **21/02/2023** il G.E. incaricava l'esperto a depositare entro il 30/04/2023 elaborato peritale aggiornato all'esito della riunione.

A completamento si deposita perizia di valutazione finale aggiornata, per la sola parte descrittiva inerente il nuovo cespite pignorato e non nella formazione del valore.

## CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

**Diritto:**

Il pignoramento colpisce il diritto reale per la quota di 1/1 **in proprietà** del signor:

- XXXXX nato a XXXXXX (XXXX) il XXXX C.F. XXXXXXXX

**Bene e ubicazione:**

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di Schio Foglio 13

- particella 216 sub 3 cat. A/4 vani 7 Via Strasseggiare n. 15;

**Diritto:**

Il pignoramento colpisce il diritto reale per la quota di 93/2000 **in proprietà** del signor:

- XXXXXX nato a XXXX  XXX C.F. XXXXXXXX

**Bene e ubicazione:**

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di Schio Foglio 13

- particella 182 sub 37 cat. F/4 Via Strasseggiare n. 13;

Si precisa che la corte è stata pignorata nell'ambito della procedura esecutiva riunita RGE n. 427/2022 alla n. 494/2021.

All'unità immobiliare oggetto di pignoramento compete la quota di proporzionale di comproprietà sulle parti comuni all'interno dell'edificio, quali previste dall'art. 1117 del c.c., nonché sul mappale n. 182 sub. 37 – unità in corso di definizione (F/4), per la quota di 93/2000 di proprietà oggetto di pignoramento.

Ubicazione: il bene composto da appartamento al piano primo con cantina di pertinenza esclusiva al piano seminterrato è situato in zona semicentrale del comune di Schio.

Contesto:

Il comune di Schio è situato nell'alto vicentino ed è attraversato da alcuni corsi d'acqua a carattere torrentizio; il centro storico del paese è posizionato a 200 m s.l.m. e ed ai piedi dalle montagne (monte Novegno e monte Summano). I beni si trovano in zona semicentrale del comune di Schio (VI) in Via Strasseggiare n. 15 nelle vicinanze del centro e del municipio.

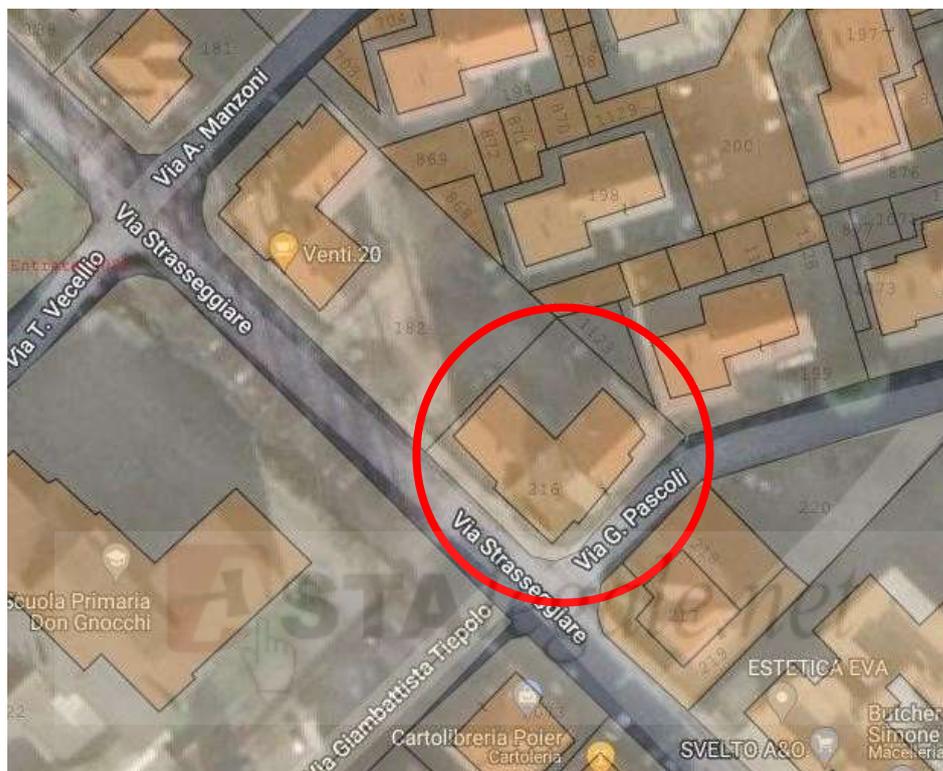
Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, comoda al centro storico del paese, dista circa 1 Km dal Comune. La zona è provvista di dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di 1 km si trovano tutti i principali

servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago, stazione autobus e parchi pubblici

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* zone residenziali.

*Collegamenti pubblici (km):* autobus linea 27 Km Schio /Vicenza tramite la Strada Provinciale, Ospedale di Santorso 5-6 Km, casello autostrade di Thiene 24 Km.

### Estratto ortofoto



*Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile*

## CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

### **Descrizione:**

Il bene in esame, a destinazione abitativa, è un appartamento in contesto condominiale; il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra e un terra/seminterrato.

L'accesso all'abitazione avviene dall'ingresso pedonale direttamente dalla strada comunale di Via Strasseggiare al civico n. 15, mentre l'accesso carraio avviene attraverso la corte (mappale 182) del fabbricato "gemello" posto a Nord lungo la stessa via comunale; precisamente l'accesso carraio avviene attraverso il sub 37 della particella m. 182 in quota, alla parte eseguita, per 93/2000 della piena proprietà. L'unità pignorata consiste in appartamento posto al piano primo, composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, un bagno finestrato, tre camere e due

terrazzi. Al piano terra è ubicata la cantina esclusiva di pertinenza. Il fabbricato è dotato di recinzione esterna su tutti i confini, composta da muretto di cemento rifinito in pietra e ringhiera in ferro verniciato.

Il fabbricato è stato costruito nel 1958 dall'Istituto Autonomo Case Popolari Vicenza.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente sufficiente.

**A. ABITAZIONE (m. 216 sub 15):**

Composto da:

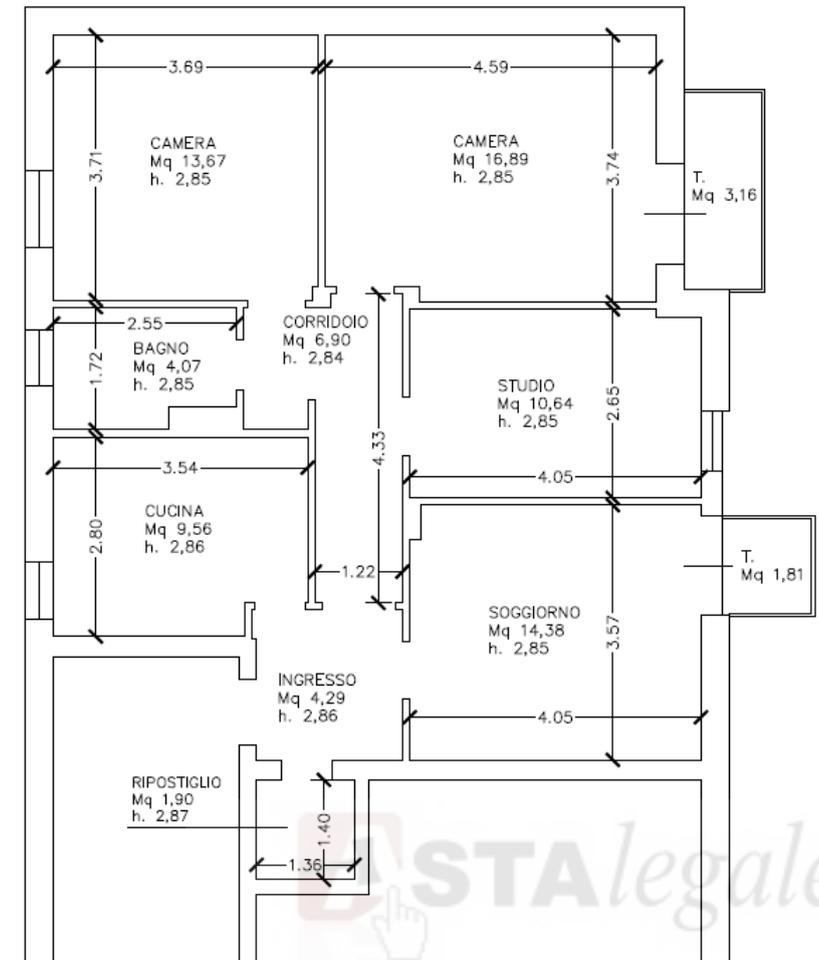
- Piano primo: ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, corridoio, bagno finestrato, tre camere e due terrazzini;
- Altezza interna m. 2,85.
- Piano terra: piccola cantina di pertinenza esclusiva, accessibile dal vano scala comune:
- Altezza interna: m. 2,60.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 100,60 + n. 2 terrazze di mq 4,97 + n. 1 cantina di mq 7,85.

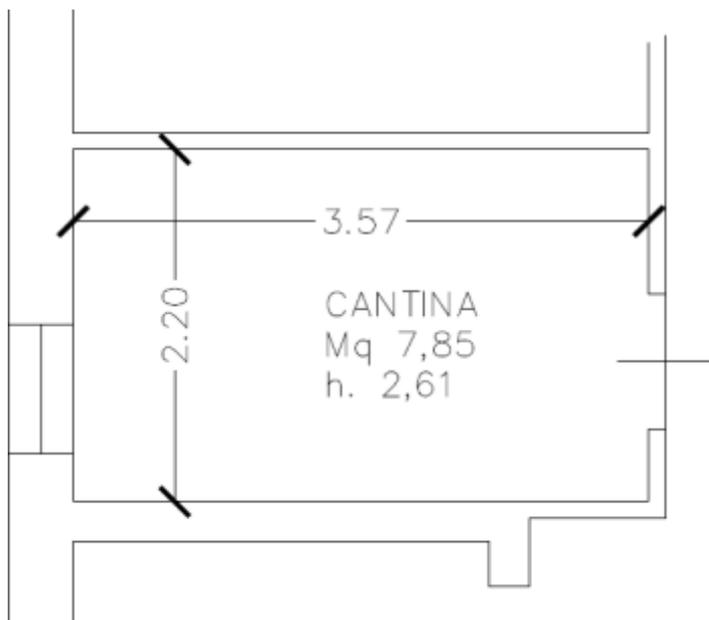
Accessibile dall'ingresso comune pedonale, del fabbricato condominiale, direttamente dalla strada comunale di Via Strasseggiare.



Stato rilevato appartamento piano primo



Stato rilevato cantina piano seminterrato



## Descrizione dell'immobile

L'appartamento ha affaccio su due lati con esposizione verso Nord/Ovest –Sud/Est. I componenti e le finiture interne sono datati e di scarsa qualità: la pavimentazione di ingresso, della cucina e del soggiorno è in palladiana di marmo, mentre le camere sono in parquet a listelli di legno, in cattivo stato di manutenzione, il bagno ha pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica; si rileva che nel bagno è stato rimosso il *water*, mentre sono presenti la vasca, il bidet e il lavandino. Le pareti interne sono intonacate con presenza di cavillature lungo le pareti del soggiorno (non verificate strutturalmente) e umidità negli angoli con il soffitto in alcune camere; le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in legno e vetro singolo con tapparelle.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti, ma vetusti e necessitano di verifica e certificazione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia posta in cucina, funzionante ma senza certificazione con attacco elettrico non a norma; è stato rimosso il termosifone nella cucina.

Tali vizi ed eventualmente altri non visibili, sono da ritenersi compresi nell'abbattimento proposto del 30%.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è appena sufficiente.

## FOTO ESTERNI



Foto n. 1 ingresso pedonale da Via Strasseggiare



Foto n. 2 ingresso carraio comune da Via Strasseggiare



Foto n. 3 lato fabbricato Via G. Pascoli



Foto n. 4 retro fabbricato – parcheggio interno

## FOTO INTERNI



Foto n. 5 ingresso - ripostiglio



Foto n. 6 cucina



Foto n. 7 cucina-angolo caldaia



Foto n. 8 soggiorno



Foto n. 9 camera



Foto n. 10 seconda camera



Foto n. 11 terza camera/stanza



Foto n. 12 bagno



Foto n. 13 interno cantina piano seminterrato



Foto n. 13 ingresso cantina -zona comune

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Componenti edilizie e costruttive

*Portone ingresso:* anta a battente in legno e vetro, condizioni: sufficienti.

*Infissi esterni:* ante a battente in legno con vetro; protezione: tapparelle; condizioni: insufficienti.

*Infissi interni:* ante a battente in legno tamburato, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* intonaco civile con finitura a tempera, condizioni: sufficienti.

*Pareti interne:* tramezze interne e muri in laterizio intonacato e tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Pavimentazione interna:* zona giorno: palladiana in marmo; condizioni: sufficiente; zona notte: listelli di parquet, condizioni: insufficienti

*Rivestimenti:* piastrelle di ceramica nel bagno, condizioni: sufficienti.

*Sanitari:* il bagno è dotato di lavabo, bidet in ceramica bianca e rubinetteria cromata; vasca; non è presente il vaso wc; condizioni: insufficienti.

Impianti

*Impianto Gas:* alimentato a metano, senza conformità: da controllare e certificare.

*Impianto elettrico:* sottotraccia, conformità: senza conformità: da controllare e certificare.

*Impianto idrico:* con allacciamento all'acquedotto comunale, conformità: senza conformità: da controllare e certificare.

*Impianto termico:* autonomo. La caldaia è posizionata in cucina a "camera aperta" funzionante, collegata a corpi scaldanti (termosifoni) in ferro; manca un termosifone in cucina; l'impianto e la caldaia devono essere verificati, così come lo stato dei termosifoni, ed eventualmente certificati.

**Tabella superfici**



<b>Superfici Immobili</b>				
<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
Destinazione	Superfici e lorda	coeff.	Superfici e commerciale	Esposizione
<b>Piano terra- interrato</b>				
Appartamento	100,60	1,00	100,60	N-E
Terrazze	4,97	0,30	1,49	E
Cantina	7,85	0,40	3,14	
<b>TOTALE</b>	<b>113,42</b>		<b>105,23</b>	

N.B.: L'esperto precisa che ai soli fini della valutazione e quindi del calcolo della superficie commerciale, non è conteggiata la quota parte di superficie del sub. 37 , in quanto trattasi di area di corte comune a più proprietari.

**Certificazione energetica:**

Si fa presente che nell'atto di compravendita del 08/01/2013 art. PATTI E CONDIZIONI si cita: *"il fabbricato in oggetto è stato dotato dalla parte venditrice dell'attestato di certificazione energetica, attestato che, redatto in data 8 gennaio 2013*

dall'Ing. Alberto Rizzato iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 2898, viene consegnato alla parte acquirente in data odierna, che ai sensi dell'art. 6 comma 2 ter del predetto d. lgs. 192/2005 dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici" ma tale atto non è stato fornito dal debitore e non è presente nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale; pertanto, l'esperto ha fatto redigere l'APE (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA), codice identificativo 36892/2022, valido fino al 15/04/2032. **La classe energetica risultante è la "F"**.

## CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

### Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati Comune di SCHIO Foglio 13

- 1) particella n. **216 sub 3** - Cat. A/4, Cl. 5, vani 7, sup. cat. totale 103 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 102 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 361,52 Via Strasseggiare n. 11, piano S1-T-1;
- 2) particella n. **182 sub 37** - Cat. F/4, Via Strasseggiare n. 13, piano T; unità in corso di definizione;

### Intestazione catastale SUB 3:

XXXX nato in XXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXX  
proprietà per **1/1**.

### Intestazione catastale SUB 37:

XXXX nato in XXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXX  
proprietà per **93/2000**.

### Catasto Terreni Comune di SCHIO Foglio 13

- particella n. **216** ente urbano superficie are 05.94
- particella n. **182** ente urbano superficie are 11.92

### **Coerenze (per l'intero mappale 216):**

Confini dell'intero immobile, in senso N-E-S-O: mappali 1123-1125, Via G. Pascoli, Via Strasseggiare, mappale 182.

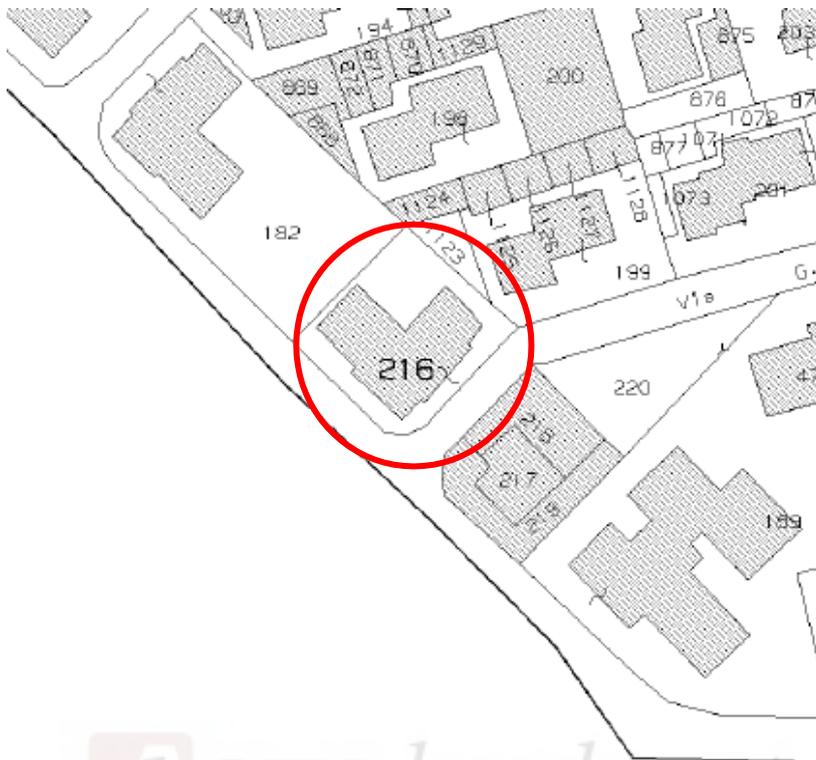
### **Variazioni storiche (nel ventennio):**

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

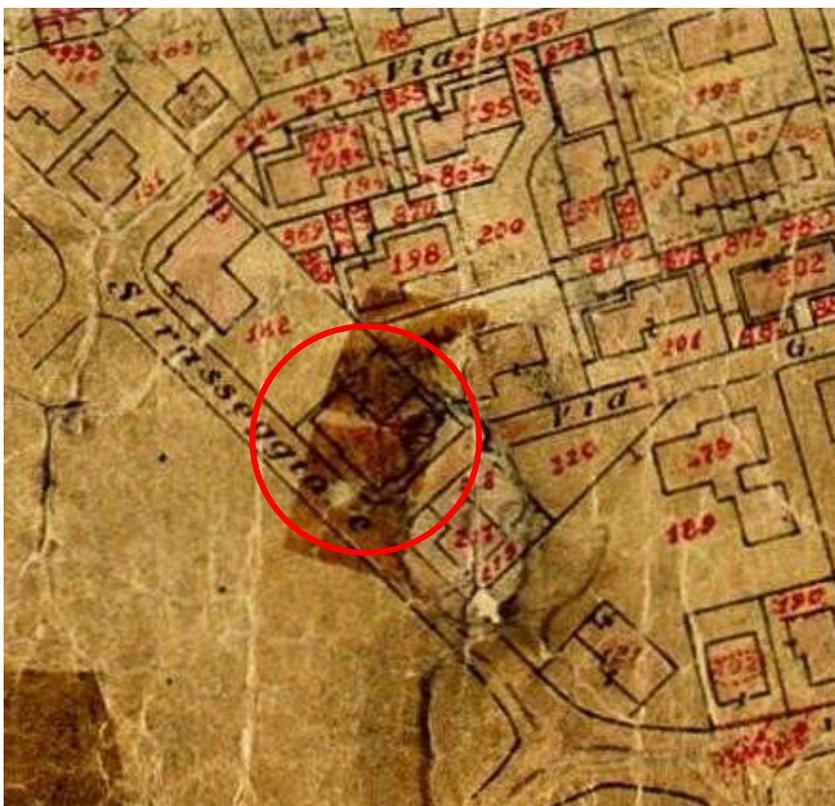
il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **216 Ente Urbano** di are 05.94, deriva dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 ente urbano di are 05.94;

- Successiva variazione identificativo per allineamento mappe del 19/11/1962 Prot. n. VI0369204 in atti dal 16/11/2009 (n. 3524.1/2009) ne costituiva l'attuale superficie catastale.

**Estratto mappa Vegis - Foglio 13 p. 216**



**Estratto mappa terreni - Foglio 13 p. 216**



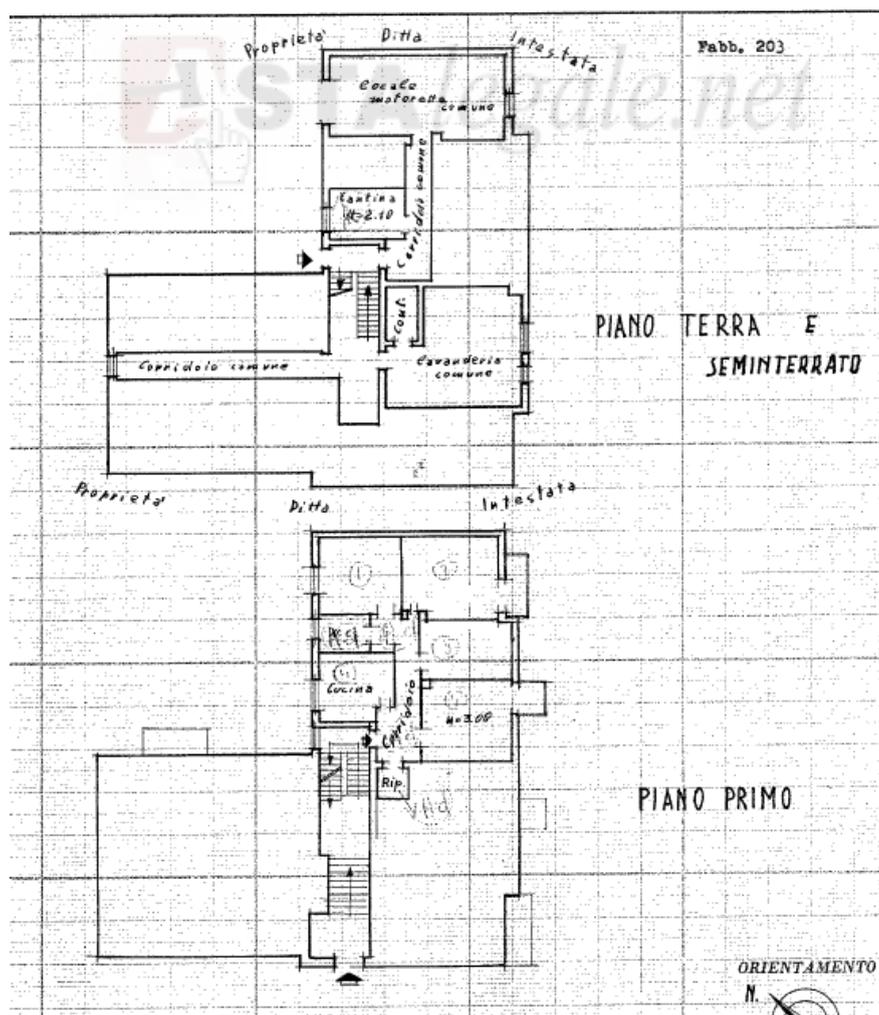
### Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 216 sub 3:

- Unità immobiliare iniziale identificata in Comune di Schio F. 13 particella 216 sub 3 Cat. A/4 Cl. 5 vani 7 r.c. 896 Lire da Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Successiva VARIAZIONE del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario;
- Successiva VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/10/2022 Prot. n. VI0225957 in atti dal 22/10/2012 (n. 43952.1/2012);
- Successiva VARIAZIONE del 18/01/2013 Prot. n. VI0017982 in atti dal 18/01/2013 per bonifica identificativo catastale (n. 13189.1/2013),
- Successiva VARIAZIONE del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, la stessa risulta censita nell'attuale consistenza catastale;

### Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 182 sub 37:

- FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/06/1999 in atti dal 11/06/1999 (n. L0388.1/1999).

### Planimetria sub. 3 appartamento p. 1 e cantina p. terra



## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con gli atti di pignoramento e con le note di trascrizione del 05/07/2021 e del 18/10/2022.

## Giudizio di regolarità catastale

### Sub. 3 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità riguardanti la sagoma dell'unità, alcuni spostamenti dei muri interni, diversa posizione di alcune finestre esterne e sagoma delle terrazze leggermente più piccola; presenta, una altezza interna diversa da quanto indicato in planimetria: H= 2,85 anziché 3,00.

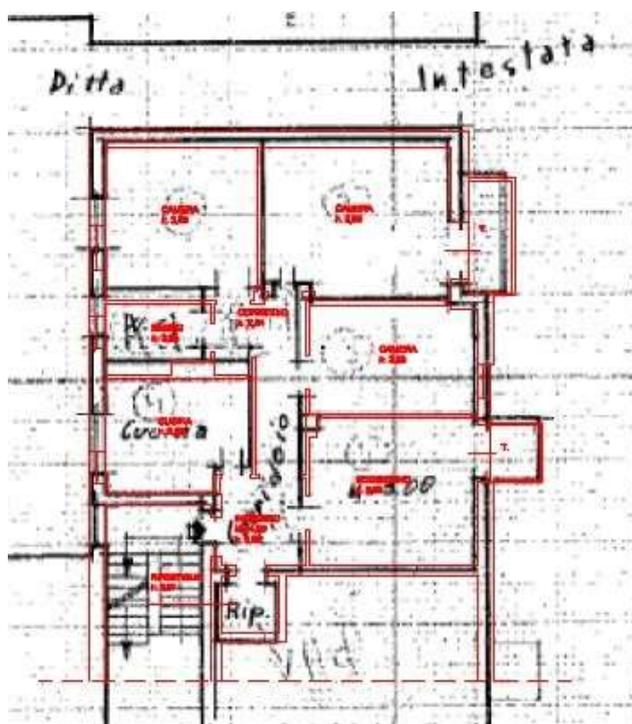
Per quanto riguarda la cantina, posta nell'interrato, la sagoma del locale è leggermente più ampia, rispetto a quanto indicato in planimetria. L'altezza interna rilevata è di m. 2,60 anziché 2,10 indicato in planimetria.

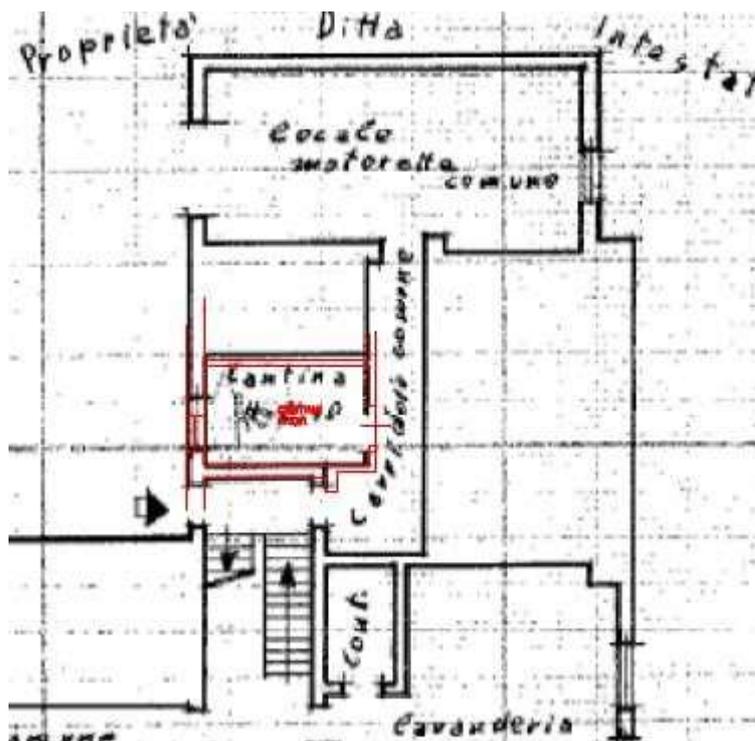
Si precisa che la planimetria catastale in oggetto è stata redatta nel 1962 a mano con evidenti approssimazioni nel tratto identificativo della stessa e pertanto la sovrapposizione è da considerarsi puramente indicativa.

Per regolarizzare tali difformità è necessario presentare denuncia di variazione catastale con un costo stimato di circa **€ 1.000,00**.

Tale costo sarà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

*Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 3*





CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Dal 08/01/2013 i beni sono in ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetti:

XXXXX nato a XXXX (XXXX) il XXXX C.F. XXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di compravendita del 08/01/2013 Rep. n. 19067 Notaio Renato Facchin di Schio trascritto a Schio il 30/01/2013 ai n. 1056 R.G. e 729 R.P.

Oggetto: piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al C.F. del comune di Schio Sez. A Foglio n. 13

- particella 216 sub. 3 cat. A/4 Cl. 5 vani 7 r.c. 361,52, Via Stasseggiare n. 15 Piani S1-T-1.

Si riposta quanto indicato nell'atto di compravendita del 08/10/2013 in capo l'esecutato: *"Nella presente compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà spettante alla porzione di immobile qui ceduta su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile nonché per la quota di 93/2.000 (novantatré duemillesimi) sul mappale numero 182 sub. 37, area di corte comune ai fabbricati di cui ai mappali numeri 182 e 216"*. Si precisa che il sub 37 è censito alla categoria F/4 unità in corso di definizione.

Passaggi intermedi nel ventennio:

Dal 08/01/2013 al 18/09/2002

Soggetti:

ZZZZZZ nato a XXXX (XXXX) il XXXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/2 in comunione legale.

XXXXXX nata a XXXXX (XXXX) il XXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/2 in comunione legale.

Titolo: In forza di atto di Compravendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica del 18/09/2002 a firma del notaio Renato Facchin di Schio Rep. N. 1690, debitamente registrato a Schio il 04/10/2002 al n. 1326 serie 2V e trascritto a Schio in data 08/10/2002 ai nn. 10508 R.G. e 7506 R.P.

Oggetto: piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Schio al Foglio n. 13

- particella 216 sub. 3 cat. A/4

Alla unità immobiliare suddetta compete la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile, nonché sul mappale numero 182 sub. 37, area di corte comune ai fabbricati di cui ai mappali numeri 182 e 216.

Titolo di acquisto precedenti il ventennio:

Soggetti:

ATER – AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VICENZA con sede a Vicenza C.F. 00165800244 risultante dalla trasformazione dello "Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza" (ex IACP).

Si precisa che il terreno su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile, è pervenuto all'ATER in forza di titolo anteriore al primo gennaio 1963.

**Regime patrimoniale:**

La ricerca presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Schio ha dato le seguenti risultanze:

XXXXX nato il XXXXX in XXXXX /XXXXXX) risulta iscritto nell'indirizzo di Via Stasseggiare n. 15.

## CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

**Destinazione urbanistica:**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Schio, si evidenzia la destinazione urbanistica sottoindicata per l'immobile oggetto di pignoramento:

Foglio n. 13

Mappale n. 216

- Z.T.O: "B-28" Struttura insediativa residenziale consolidata" con indice Fondiario di 2,50 mc/mq e dove valgono le seguenti norme specifiche del PI:
- Art. 2.3 Norme comuni alle zone residenziali
- Art. 3.2 Zona "B" e "C1" residenziale
- Ricade all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1 – Paesaggio urbano di cui all'art. 27 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)" delle Norme tecniche di Attuazione del PATI;

L'immobile è gravato dai seguenti vincoli:

- ricade all'interno della fascia di rispetto dei cimiteri di cui al TULLS - Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, art. 338; al DPR n. 285/1990, art. 57; al L 166/2002; il tema è trattato all' "Art. 6.2 – Fasce di rispetto" e all' "Art. 6.2.4 – Fasce di rispetto cimiteriale" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- ricade all'interno dell'area con falda freatica superficiale di cui all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" – Fattore condizionante nr. 19 - delle Norme Tecniche Operative del PI;
- ricade all'interno dell'area di ricarica della falda come da PTCP di cui all' Art. 29 - comma 3, delle Norme Tecniche del PTCP;
- ricade all'interno di area idonea a condizione ai fini urbanistici di cui all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- ricade in zone suscettibili di amplificazione sismica di cui all' "Art. 7.4.6 – Norme per la riduzione del Rischio sismico" – e all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;
- ricade all'interno del centro abitato secondo il Nuovo Codice della Strada – Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495. La distanza minima dalle strade è fissata dal Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 e dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1993, n. 147 recante modificazioni ed integrazioni all' "Art. 28 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.d.S. - D.P.R. 495/92;

Si precisa che tutto il territorio comunale è soggetto a "Vincolo sismico O.P.C.M. 20.03.2003 n. 3274; OPCM 28.4.2006 n. 3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone" come da DGRV n. 244 del 09 marzo 2021 "Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto" e DGRV n. 378 del 30 marzo 2021 con la quale la Giunta Regionale ha approvato le nuove "procedure autorizzative per le costruzioni in zona sismica e abitati da consolidare" vigenti dal 15 maggio 2021; e che

l'intero territorio del Comune di Schio ricade all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago (Cima Ekar), di Schio (Monte Novegno) e di Crespadoro (Marana) ai sensi della LR 07.08.2009 n. 17; il tema è trattato all' "Art. 6.2.7 – Fasce di rispetto dagli osservatori astronomici" delle Norme Tecniche di Operative del PI;

Altresì nel territorio del Comune di Schio ricade la Zona di Protezione Speciale ed il Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3210040 "Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine" individuato ai sensi della Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE e 42/2001/CE e che prossimi al suo territorio sono stati individuati il Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3220008 "Buso della Rana" e la Zona di Protezione Speciale e Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3220013 "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe"; il tema è trattato all' "Art. 7.3 – Rete ecologica" delle Norme Tecniche di Operative del PI; e che la verifica della zona boscata va effettuata come stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) all'art. 34 che al relativo comma 1 lettera f) punto V, così dispone: "In base alle definizioni di cui sopra, l'applicazione del vincolo paesaggistico, quindi, non discende direttamente dalla lettura cartografica ex PTRC: la sussistenza del vincolo, discendendo direttamente dalla definizione di bosco (art. 14 della L.R. 13 settembre 1978, n. 52 e successivo art. 6 della L.R. 5 del 25.02.2005) va verificata di volta in volta."; il tema è trattato all' "Art. 6.1.2 – Beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004)" delle Norme Tecniche di Operative del PI;

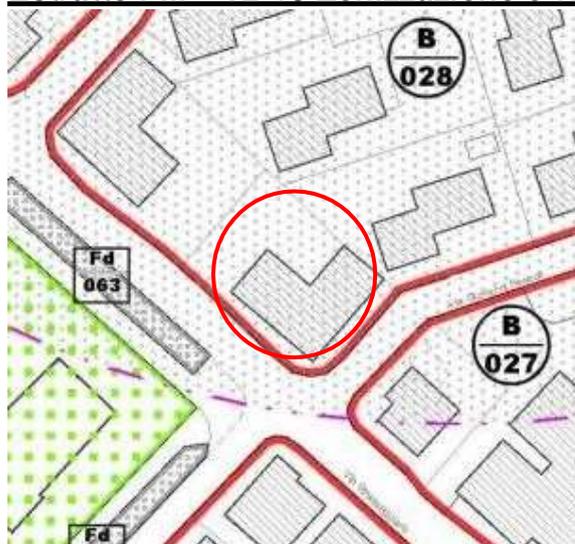
Per la visione completa dei vincoli e delle zone territoriali, si rimanda all'allegato CDU.

Le zone omogenee B (come definite nella L.R. 61/85) riguardano la città consolidata e comprendono le aree già edificate, con eventuale presenza di un numero limitato di lotti ineditati, e di cui non si prevede una radicale trasformazione.

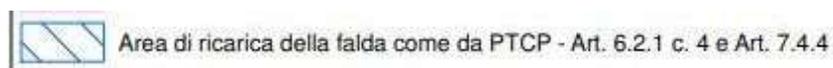
Sono ammessi interventi in diretta attuazione del P.R.G. senza far ricorso ad un piano urbanistico attuativo.

Si precisa che per la particella n. 182 il CDU è in fase di rilascio da parte del comune di Schio e sarà successivamente depositato in Pct.

**Estratto P.I. – T2-18 Zonizzazione e vincoli**



**Estratto P.I. – Tav. Carta delle fragilità Nord**



**Titoli edilizi e abitabilità:**

- Concessione n. 230/10/tec. del 14-10-1958 per la costruzione di due fabbricati per complessivi n. 29 alloggi e n. 1 negozio in Via Strasseggiare.
- Concessione di Abitabilità n. 5 di Protocollo del 22-01-1966 a nome di Ente Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza.

**Irregolarità:**

Si precisa che il comune di Schio ha fornito all'esperto solo i titoli edilizi di cui sopra e in particolare della Concessione del 14/010/1958, la sola tavola di progetto relativa ai prospetti del fabbricato, pertanto non è possibile eseguire un reale confronto di conformità tra il progetto approvato e quanto realizzato; tuttavia a seguito di colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio, il tecnico comunale riferisce all'esperto che, essendo stata depositata la planimetria catastale unitamente al certificato di agibilità, ai fini della regolarità urbanistica, fa fede la stessa.

Pertanto l'analisi delle difformità riscontrate tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale del 19-11-1962 depositata all'abitabilità del 22-01-1966, sono state effettuate sulla base delle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico del comune.

**Appartamento piano primo:**

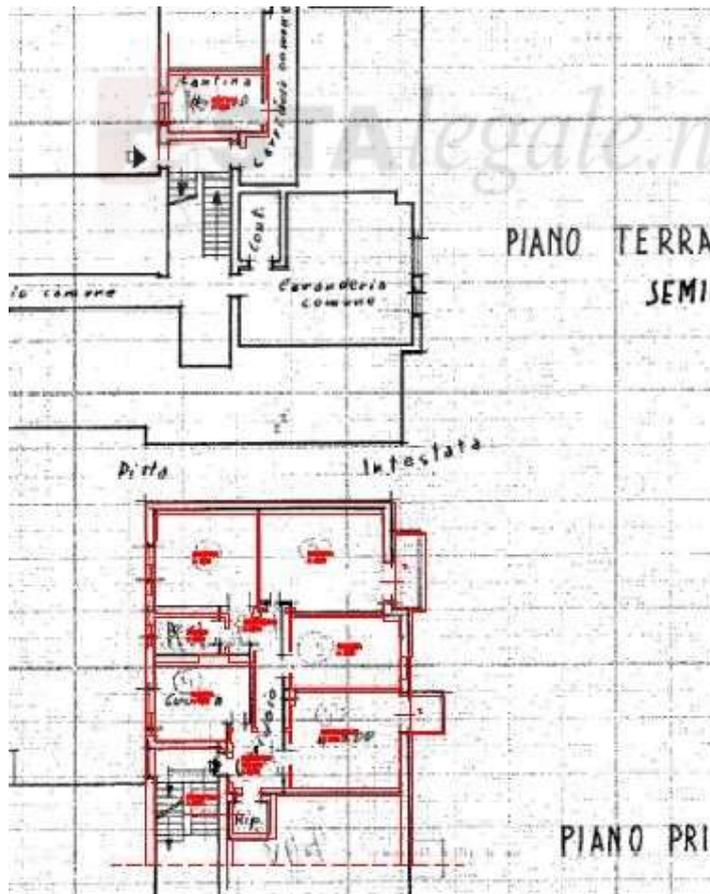
- sagoma appartamento difforme, che comporta una variazione (semberebbe in aumento) di superficie lorda di pavimento (Slp);

- spostamento divisori interni che comporta, in particolare, modifiche dimensionali del bagno, del corridoio e delle due terrazze;
- spostamenti di alcune porte interne e finestre sul lato Nord;
- altezze interne di ml 2,85 anziché ml 3,00;

**Cantina – piano terra:**

- leggera variazione di sagoma della cantina, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp);
- spostamento, verso l'interno, del muro divisorio tra le due unità e verso il corridoio comune del muro lato sud;
- dimensioni inferiori della finestra lato Nord;
- altezza interna di ml 2,60 anziché ml 2,10;

**Comparazione urbanistica – Planimetria catastale - Piano Terra – Primo**



## Regolarizzazione urbanistica

Si precisa che la scrivente esperto non ha rilevato l'intero condominio, ma solo l'interno dell'appartamento pignorato e della cantina sita al piano terra.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e a seguito di lungo colloquio con i tecnici del comune di Schio, va precisato quanto segue:

- Non essendo stati reperiti dal comune di Schio le tavole progettuali inerenti le piante e le sezioni del condominio, ma solo la tavola dei prospetti, il comune di Schio, tramite il responsabile dell'Ufficio Tecnico, conferma che, essendo stata depositata la planimetria catastale dell'unità oggetto di pignoramento, contestualmente alla richiesta di agibilità, la stessa può essere utilizzata ai fini della conformità urbanistica.
- La concessione edilizia rilasciata il 14-10-1958 riguarda la costruzione di due edifici "gemelli" di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari.
- Le modifiche dovute alle diverse altezze interne, in particolare l'altezza dell'appartamento di 2,85 anziché 3,00 non sono sanabili, poiché non è possibile rispettare il criterio della doppia conformità, che prevede che un'opera abusiva è sanabile se rispetta la normativa vigente, sia alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia alla data in cui è avvenuto l'abuso. Precisamente la costruzione dell'immobile è avvenuta nel 1958 con rilascio di regolare agibilità nel 1966 e indicazioni catastale di altezza interna di m. 3,00. Si precisa che con Decreto Ministero Sanità del 05-07-1975 la normativa sulle altezze è stata modificata con l'introduzione dell'art. 1 che stabilisce l'altezza minima interna utile, dei locali adibiti ad abitazione, in metri 2,70.  
Pertanto non è possibile dichiarare la doppia conformità, in quanto prima dell'entrata in vigore della suddetta norma, l'altezza autorizzata era di 3,00 e tale doveva essere realizzata. Si ricorda inoltre che anche la cantina presenta delle difformità di altezza, avendo un'altezza interna pari a m 2,60 anziché 2,10 non sanabile. Per tale aspetto i tecnici del comune di Schio prevedono l'applicazione, su tutto il fabbricato, dell'art. 34 del T.U. 380 che prevede la fiscalizzazione delle opere non sanabili, anche nel caso in esame con altezza interna dell'appartamento inferiore; ai fini dei criteri e delle modalità per la determinazione delle sanzioni per abusi edilizi si veda l'allegato F del R.E. del comune di Schio.

Su tale aspetto, va precisato che il comune di Schio, tramite il responsabile dell'ufficio Tecnico, riferisce che la verifica va fatta sull'intero immobile e non sulla singola unità abitativa, con particolare riferimento ai dati tecnici riferiti all'anno di costruzione dell'immobile; in particolare considerato che il rilascio della Concessione è inerente la costruzione di due fabbricati residenziali, la verifica deve essere fatta tramite il rilievo di entrambi.

Alla luce di quanto espresso dal tecnico del comune, la scrivente ritiene che debba essere eseguito un rilievo più dettagliato soprattutto relativamente alla sagoma dell'edificio che risulta essere irregolare e che l'esperto non ha effettuato in quanto non oggetto dell'incarico.

- Le difformità di sagoma, con ipotetico aumento di superficie, sia della cantina che dell'appartamento, rientrano nella verifica dell'art. 34 – bis del DPR 380/2001

approvato con il D.L. "semplificazioni" del 16/07/2020 n. 76, "Tolleranze costruttive" - secondo cui il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta, a quanto asserito nel titolo abilitativo edilizio, non costituisce violazione edilizia se contenuta entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. Va comunque, in sede progettuale, dimostra la tolleranza del 2% tramite tavola di progetto e relazione tecnica descrittiva.

- Le modifiche dovute alle difformità interne ed esterne (posizionamento muri interni, fori finestre e porte interne) sono sanabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e il pagamento della relativa sanzione. Considerato che nella sovrapposizione con la planimetria catastale e la cantina, il muro lato Sud sconfinava verso il corridoio condominiale, non si può escludere che possa essere necessaria una sanatoria condominiale.

Sulla scorta di quanto sopra indicato, vista la situazione di incertezza, considerato che i costi della fiscalizzazione e relativi oneri accessori, non possono essere validamente stimati in questa sede, saranno ricompresi nell'abbattimento previsto per vendita in esecuzione forzata, che la scrivente **propone nella misura del 30%**.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare le difformità inerenti le modifiche interne e prospettiche, si stimano indicativamente in **€ 4.500,00**
- 2) Verifica delle difformità delle diverse altezze dell'appartamento e della cantina, su indicazione dell'Ufficio tecnico del comune di Schio, la sanatoria deve essere eseguita rilevando i due fabbricati condominiali oggetto di concessione, anche esternamente; pertanto, non essendo tale rilievo oggetto di incarico, si procederà considerando il relativo costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 30%.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il responsabile e il tecnico dell'Ufficio Tecnico del comune di Schio in data 04/05/2022, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e il conseguente computo metrico estimativo per i lavori da eseguire. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

I costi stimati saranno posti a carico dell'acquirente ed sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. (cap. 10)

## CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

**Debitore:** XXXXXX proprietario

Dal certificato di contestuale residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Schio risulta che l'esecutato XXXXX è residente presso l'immobile di Via Strasseggiare n. 15.

**Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 11/03/2022 l'abitazione era occupata dall'esecutato.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto:** no.

**Sine titolo:** no.

## CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

**Pertinenze:** no

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Convenzioni edilizie:** no

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Prelazione agraria:** no.

Si precisa che dalla verifica dell'atto di provenienza il bene oggetto di pignoramento non è gravato da diritti di prelazione a favore di terzi (precisando che il diritto di prelazione a favore dell'ATER di cui al titolo di provenienza è stato estinto mediante il pagamento del relativo importo come risulta dalla relativa fattura n. 224 emessa il 19 dicembre 2012). CFR. Atto di compravendita del 08/01/2013.

**Servitù:** non risultano servitù trascritte nel periodo informatizzato 1996-2022.

**Altri vincoli o oneri:** - si vede CDU allegato

**Oneri condominiali:** il condominio è attualmente amministrato dalla società Crystal S.r.l. nella persona dall'arch. Mojentale Alessandro; da Bilancio Preventivo 2021-2022, fornito dall'amministratore, risulta che il condominio è creditore nei confronti del sig. XXXXX di € 3.923,09 per esercizi degli anni precedenti, non suddivisi analiticamente per anno condominiale e di € 369,58 per l'esercizio ordinario 2021/2022.

**CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Iscrizioni:**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario, iscritta in data 30/01/2013 ai nn. 1057 R.G. e 91 R.P.

a favore di:

con sede a Verona C.F. 03700430238

contro:

XXXXX nato in XXXXX il XXXX C.F. XXXXXXXX, debitore esecutato;  
 Capitale € 84.751,99, totale € 169.503,00 colpite per la quota di proprietà di 1/1  
 Immobile identificato catastalmente in Comune di Schio sez. A Foglio n. 13  
 particella 216 sub. 3 abitazione tipo popolare;

**Trascrizioni:**

1. Trascrizione del 01/03/2018 ai nn. 1658 R.G. e 2227 R.P.

a favore di:

contro:

XXXXX nato in XXXX il XXXX C.F. XXXXXXXX, debitore esecutato;  
 Verbale di pignoramento immobili del 27/10/2017 Rep. n. 9008.

Immobile colpito:

- identificato catastalmente in Comune di Schio Foglio n. 13 particella 216 sub. 3  
 abitazione tipo popolare.

2. Trascrizione del 01/10/2021 ai nn. 8288 R.G. e 11129 R.P.

a favore di:

contro:

XXXXX nato in XXXX il XXXX C.F. XXXXXXXX, debitore esecutato;  
 Verbale di pignoramento immobili del 16/08/2021 Rep. n. 3308.

Immobile colpito:

- identificato catastalmente in Comune di Schio Foglio n. 13 particella 216 sub. 3  
 abitazione tipo popolare.

3. Trascrizione del 18/10/2022 ai nn. 11729 R.G. e 8727 R.P.

a favore di:

contro:

XXXXX nato in XXXXX il XXXX C.F. XXXXXXXX, debitore esecutato;  
 Verbale di pignoramento immobili del 05/09/2022 Rep. n. 4563.

Immobile colpito:

- identificato catastalmente in Comune di Schio Foglio n. 13 particella 182 sub. 37 F/4 unità in corso di definizione per la quota di 93/2000.

## CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

### CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

#### Premesse

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).*

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;

- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

### Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a SCHIO in zona C1 Semicentrale ZONA DI ESPANSIONE CONSOLIDATA. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati a ridosso del centro del comune. Il mercato è quello dell'usato recente o completamente ristrutturato, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

### Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita in un periodo molto recente ultimi mesi. Tutti i comparabili sono ubicati nel foglio 13 in cui è inserito il Subject e della categoria A/3 - A/4. Non si è applicato il comparabili E per le sue caratteristiche estrinseche. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti fra i tre comparabili A - C - D, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: SCHIO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE CONSOLIDATA

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1250	L	4,5	6,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700	L			
Box	Normale	710	900	L			
Ville e Villini	Ottimo	1500	1800	L			

Stampa Legenda






## PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**

b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

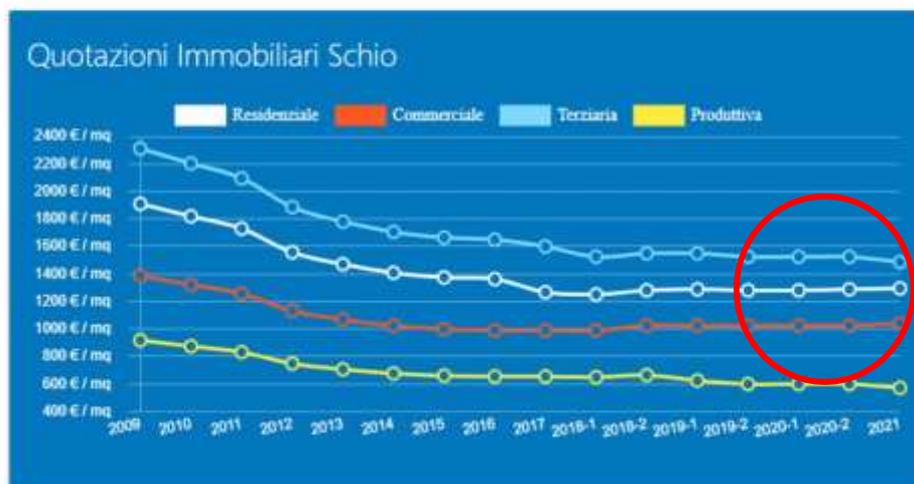
Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

## Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a Schio, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare una leggera flessione dell'andamento dei prezzi. (Fonte immobiliare.it)

## Storico Quotazioni Immobiliari di Via Strasseggiare, 11 - Schio

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



## TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Schio**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</small></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo Euro <b>3,94</b></td> <td>Valore medio Euro <b>4,45</b></td> <td>Valore massimo Euro <b>4,95</b></td> </tr> </table> </div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</small></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo Euro <b>3,44</b></td> <td>Valore medio Euro <b>3,90</b></td> <td>Valore massimo Euro <b>4,36</b></td> </tr> </table> </div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona</small></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo Euro <b>2,50</b></td> <td>Valore medio Euro <b>3,04</b></td> <td>Valore massimo Euro <b>3,58</b></td> </tr> </table> </div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <p><b>Ville &amp; Villini</b>  <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo Euro <b>4,55</b></td> <td>Valore medio Euro <b>5,09</b></td> <td>Valore massimo Euro <b>5,64</b></td> </tr> </table> </div>	Valore minimo Euro <b>3,94</b>	Valore medio Euro <b>4,45</b>	Valore massimo Euro <b>4,95</b>	Valore minimo Euro <b>3,44</b>	Valore medio Euro <b>3,90</b>	Valore massimo Euro <b>4,36</b>	Valore minimo Euro <b>2,50</b>	Valore medio Euro <b>3,04</b>	Valore massimo Euro <b>3,58</b>	Valore minimo Euro <b>4,55</b>	Valore medio Euro <b>5,09</b>	Valore massimo Euro <b>5,64</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Canone a m<sup>2</sup> mensile</td> <td style="text-align: center;">canone annuo a m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Abitazioni 1° fascia</td> <td style="text-align: center;">€ 4,45</td> <td style="text-align: center;">€ 53,40</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Abitazioni fascia media</td> <td style="text-align: center;">€ 3,90</td> <td style="text-align: center;">€ 46,80</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Abitazioni 2° fascia</td> <td style="text-align: center;">€ 3,04</td> <td style="text-align: center;">€ 36,48</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Ville e villini</td> <td style="text-align: center;">€ 5,09</td> <td style="text-align: center;">€ 61,08</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>MEDIA</b></td> <td style="text-align: center;"><b>€ 4,12</b></td> <td style="text-align: center;"><b>€ 49,44</b></td> </tr> </table> 		Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>	Abitazioni 1° fascia	€ 4,45	€ 53,40	Abitazioni fascia media	€ 3,90	€ 46,80	Abitazioni 2° fascia	€ 3,04	€ 36,48	Ville e villini	€ 5,09	€ 61,08	<b>MEDIA</b>	<b>€ 4,12</b>	<b>€ 49,44</b>
Valore minimo Euro <b>3,94</b>	Valore medio Euro <b>4,45</b>	Valore massimo Euro <b>4,95</b>																													
Valore minimo Euro <b>3,44</b>	Valore medio Euro <b>3,90</b>	Valore massimo Euro <b>4,36</b>																													
Valore minimo Euro <b>2,50</b>	Valore medio Euro <b>3,04</b>	Valore massimo Euro <b>3,58</b>																													
Valore minimo Euro <b>4,55</b>	Valore medio Euro <b>5,09</b>	Valore massimo Euro <b>5,64</b>																													
	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>																													
Abitazioni 1° fascia	€ 4,45	€ 53,40																													
Abitazioni fascia media	€ 3,90	€ 46,80																													
Abitazioni 2° fascia	€ 3,04	€ 36,48																													
Ville e villini	€ 5,09	€ 61,08																													
<b>MEDIA</b>	<b>€ 4,12</b>	<b>€ 49,44</b>																													

<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</small></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo Euro <b>1,224</b></td> <td>Valore medio Euro <b>1,380</b></td> <td>Valore massimo Euro <b>1,535</b></td> </tr> </table> </div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</small></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo Euro <b>1,074</b></td> <td>Valore medio Euro <b>1,208</b></td> <td>Valore massimo Euro <b>1,342</b></td> </tr> </table> </div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona</small></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo Euro <b>857</b></td> <td>Valore medio Euro <b>995</b></td> <td>Valore massimo Euro <b>1,132</b></td> </tr> </table> </div> <div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <p><b>Ville &amp; Villini</b>  <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo Euro <b>1,306</b></td> <td>Valore medio Euro <b>1,470</b></td> <td>Valore massimo Euro <b>1,633</b></td> </tr> </table> </div>	Valore minimo Euro <b>1,224</b>	Valore medio Euro <b>1,380</b>	Valore massimo Euro <b>1,535</b>	Valore minimo Euro <b>1,074</b>	Valore medio Euro <b>1,208</b>	Valore massimo Euro <b>1,342</b>	Valore minimo Euro <b>857</b>	Valore medio Euro <b>995</b>	Valore massimo Euro <b>1,132</b>	Valore minimo Euro <b>1,306</b>	Valore medio Euro <b>1,470</b>	Valore massimo Euro <b>1,633</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Valore a m<sup>2</sup> di sup. commerciale SEL</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Abitazioni 1° fascia</td> <td style="text-align: center;">€ 1.380,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Abitazioni fascia media</td> <td style="text-align: center;">€ 1.208,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Abitazioni 2° fascia</td> <td style="text-align: center;">€ 995,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Ville e villini</td> <td style="text-align: center;">€ 1.470,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>MEDIA</b></td> <td style="text-align: center;"><b>€ 1.263,25</b></td> </tr> </table>		Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL	Abitazioni 1° fascia	€ 1.380,00	Abitazioni fascia media	€ 1.208,00	Abitazioni 2° fascia	€ 995,00	Ville e villini	€ 1.470,00	<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.263,25</b>
Valore minimo Euro <b>1,224</b>	Valore medio Euro <b>1,380</b>	Valore massimo Euro <b>1,535</b>																							
Valore minimo Euro <b>1,074</b>	Valore medio Euro <b>1,208</b>	Valore massimo Euro <b>1,342</b>																							
Valore minimo Euro <b>857</b>	Valore medio Euro <b>995</b>	Valore massimo Euro <b>1,132</b>																							
Valore minimo Euro <b>1,306</b>	Valore medio Euro <b>1,470</b>	Valore massimo Euro <b>1,633</b>																							
	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL																								
Abitazioni 1° fascia	€ 1.380,00																								
Abitazioni fascia media	€ 1.208,00																								
Abitazioni 2° fascia	€ 995,00																								
Ville e villini	€ 1.470,00																								
<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.263,25</b>																								

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili **RESIDENZIALI**.

TASSO DI RENDIMENTOLORDO	=	Media Locazione	=	€ 49,44	<b>3,914%</b>
		Media Valore Mercato		€ 1.263,25	

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	SCHIO		Ubicazione	via Strasseggiare		n°11
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1 - 1</b>	Edificato l.e. del 29.12.1961 Agibilità in data 06.07.1964	
Tipologia	Unità residenziale inserita in un edificio plurifamiliare a cinque livelli con cantina al piano interrato. Accesso da vano scala comune. Unità composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno finestrato, tre camere, un ripostiglio, due terrazze; cantina esclusiva sita al piano interrato. Area di accesso comune. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	SCHIO	13	216	sub 3 cat. A/4		R.C. € 361,52
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>2</b>
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	100,60	100%	100,60	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	4,97	30%	1,49	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	7,85	50%	3,93	Quantitativa
	Lavanderia C.T.	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	7,00	50%	3,50	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. AP	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>109,52</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 08.01.2013 rep.n. 19.067 racc.n. 8.912 Notaio RENATO FACCHIN – Schio - (VI)					
Data formazione prezzo	01/05/2022					
n: bagni dotazione	1					

TABELLA DEI DATI					
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SCHIO			via Strasseggiare n°11
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
	via Alessandro Manzoni	via Alessandro Manzoni	via Alessandro Manzoni	via Giovanni Pascoli	via Strasseggiare n
Prezzo totale (euro)	€ 115.000,00	€ 20.000,00	€ 100.000,00	€ 65.000,00	
Data (mesi)	30/09/2021	17/12/2021	18/11/2021	21/10/2021	01/05/2022
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	128,38	59,31	95,48	72,54	100,60
Balconi Portico (m <sup>2</sup> )	11,69	0,00	5,27	0,00	4,97
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	16,37	14,68	17,30	7,85
Lavanderia C.T. (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	7,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	107,85	0,00	0,00	17,90	0,00
Posto auto coperto (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	2	1	1	1	1
Livello di piano (n)	T - 1	S1 - T	S1 - T	S1 - T	S1 - 1
Stato di manutenzione (n)*	1	1	4	2	2
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	D	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	3	3	2
Superficie commerciale	<b>185,81</b>	<b>67,50</b>	<b>104,40</b>	<b>90,14</b>	<b>109,52</b>
* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5					
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10					
Rapporti mercantili		Importo			
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***		-0,60%			
Rapporto mercantile dei balconi/portici		30,00%			
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio		50,00%			
Rapporto mercantile della lavanderia e C.T.		50,00%			
Rapporto mercantile della soffitta		50,00%			
Rapporto mercantile della autorimessa		50,00%			
Rapporto mercantile posto auto scoperto		20,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %		10,00%			
Rapporto mercantile del Giardino 2 %		2,00%			
Saggio del livello di piano		1,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 9.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno		€ 8.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento		€ 3.000,00			
Prezzo medio di un posto auto		€ 3.500,00			

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR2021\_VICENZA

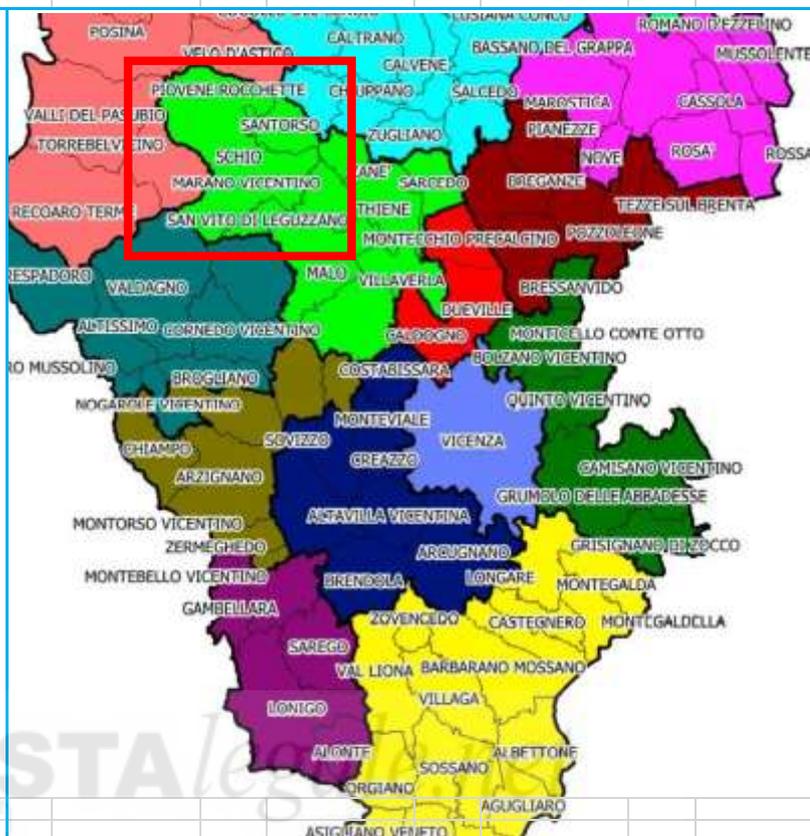
MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

ALTO VICENTINO 10 -0,60%

Provincia di Vicenza

Macroaree OMI

- AEROPORTO (3)
- ALTO VICENTINO (10)
- ALTOPIANO DI ASIAGO (6)
- BASSANO DEL GRAPPA (8)
- BASSO VICENTINO (17)
- COSTO (12)
- LAVERDA (9)
- PIANURA EST (8)
- PIANURA OVEST (8)
- PIANURA SUD-OVEST (5)
- VAL DI CHIAMPO (7)
- VALDAGNO (8)
- VALLI DEL PASUBIO (11)
- VALSUGANA (6)
- VICENZA CAPOLUOGO (1)



Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1° sem 2021	Quotazione media Variazione % 2° sem. 2020 / 1° sem 2021
AEROPORTO	1.323	-0,3%
ALTO VICENTINO	1.299	-0,6%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.023	-0,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.287	-0,3%
BASSO VICENTINO	1.087	0,1%
COSTO	1.227	-0,1%
LAVERDA	1.235	-0,2%
PIANURA EST	1.230	-0,5%
PIANURA OVEST	1.306	-0,1%
PIANURA SUD-OVEST	1.209	-0,1%
VAL DI CHIAMPO	1.269	-0,7%
VALDAGNO	1.249	-0,3%
VALLI DEL PASUBIO	1.209	0,0%
VALSUGANA	1.074	0,0%
Macroarea Capoluogo	1.613	-0,2%
Provincia di Vicenza	1.284	-0,3%

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 115.000,00		€ 20.000,00		€ 100.000,00		€ 65.000,00	-
Data (mesi)	7,10	-€ 408,25	4,50	-€ 45,00	5,47	-€ 273,33	6,40	-€ 208,00	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	128,38	-€ 17.193,18	59,31	€ 25.554,59	95,48	€ 3.168,79	72,54	€ 17.366,48	100,60
Balconi/portico (m <sup>2</sup> )	11,69	-€ 1.247,71	0,00	€ 922,79	5,27	-€ 55,70	0,00	€ 922,79	4,97
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 2.429,20	16,37	-€ 2.636,54	14,68	-€ 2.113,56	17,30	-€ 2.924,33	7,85
Lavanderia e C.T. (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 2.166,17	0,00	€ 2.166,17	0,00	€ 2.166,17	0,00	€ 2.166,17	7,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	107,85	-€ 33.374,46	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	17,90	-€ 5.539,20	0,00
Posto auto coperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	-€ 2.285,71	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	1	€ 12.000,00	1	€ 12.000,00	4	-€ 24.000,00	2	€ 0,00	2
Livello di piano	1	€ 0,00	0	€ 200,00	0	€ 1.000,00	0	€ 650,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	G		G		D		F		0
N. AFFACCI	3		2		3		3		2
		€ 77.086,05		€ 58.162,01		€ 79.892,37		€ 77.433,91	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	<b>non compar.</b>	DIVERGENZA	37,4%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		<b>FALSO</b>	< 5 %

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - C - D	<b>€ 78.137,44</b>	DIVERGENZA	3,6%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 713,48	<b>VERO</b>	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad **€ 78.137,44.**

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.

- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 30%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

## SINTESI CONCLUSIVA

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 78.137,44 come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile	€ 78.137,44
Ribasso applicato per vendita forzata - 30%	- € <u>23.441,23</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 54.696,21
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 5.500,00
<b><u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u></b>	<b>€ 49.196,21</b>
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 49.200,00</b>

## Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2014-2022:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di **Schio** per l'abitativo e per un periodo temporale dal 2014 al 2022, con alcune procedure del periodo 2007-2011; il dato analizzato nel dettaglio fornisce le seguenti considerazioni:

- gli immobili sono stati aggiudicati mediamente fra la terza e la quarta asta, però negli ultimi due anni si aggiudicano fra la prima e la seconda asta;
- Il valore medio degli immobili aggiudicati è pari a circa € 49.169,62;
- Il rapporto medio tra il valore di aggiudicazione e il valore di perizia è pari a circa 51,84%, mentre gli immobili aggiudicati alla prima asta hanno un rapporto medio del 82%.

Tali dati sono elencati nella tabella "Immobili aggiudicati", allegata alla presente.

## Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente, con finiture civili datate e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia negli impianti che nelle finiture; i prezzi nella zona risultano esse comunque in linea con l'andamento di mercato e considerato inoltre che l'attuale andamento dei prezzi di mercato è in leggera flessione, mentre l'andamento delle compravendite è in notevole ripresa, si prevedono tempi di realizzo brevi-medi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità sufficiente.

## Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

### CAP. 11 LOTTI

#### Opportunità di divisione in lotti:

Appartamento tricamere in contesto condominiale sito al piano primo con cantina esclusiva al piano interrato. Trattasi di lotto UNICO.

#### Composizione e valore:

**LOTTO 1 (UNICO):** piena proprietà di appartamento tricamere in contesto condominiale sito al piano primo con cantina esclusiva al piano terra, sito a Schio in Via Strasseggiare n. 15. L'unità residenziale, sita al piano primo, è composto da: ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, corridoio, bagno finestrato, tre camere e due terrazzini; altezza interna m. 2,85. Al piano terra è situata la cantina di pertinenza esclusiva, accessibile dal vano scala comune; altezza interna m. 2,60.

L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 105,23 mq. I beni sono identificati al Catasto Fabbricati al Foglio13 particella 216 sub. 3 cat. A/4 e particella 182 sub 37 F/4 corte di accesso, confina, per l'intero immobile, in senso N-E-S-O: mappali 1124-1123, mappali 1125 strada comunale di Via G. Pascoli, strada comunale di Via Strasseggiare, mappale 182; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.000,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione del n. 230/10/tec. del 14-10-1958 e Concessione di Abitabilità n. 5 di Protocollo del 22-01-1966; le difformità edilizie interne e forometriche sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 4.500,00 mentre i costi per la fiscalizzazione delle difformità inerenti le diverse alterezze (art. 34 T.U. 380), si considerano ricomprese nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 30%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- **€ 49.200.00 (quarantanovemiladuecento/00euro).**

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

**Giudizio:**

La ditta esecutata risulta proprietaria per l'intero dei beni pignorati; pertanto, non sussiste la necessità di divisione.

**Separazione quota:** no.

**Divisione totale:** no.

**Valore quota:** no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 24 aprile 2023

L'esperto stimatore

*Geom. Antonella Di Nuovo*

