

**TRIBUNALE DI VICENZA**

Procedura R.G.E N° 389/2021, promosso da:

---

(con Avv.to Cristina Dianin)  
**contro**

---

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano  
Esperto: Simone Bucco Geometra

**PERIZIA DI STIMA INTEGRATA COME DA VERBALE DEL 22/09/2022**  
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**Quesito:**

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 01/10/2021 dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sonia Pantano, con comunicazione ricevuta via pec in data 04/10/2021, che ne disponeva il giuramento telematico entro 7 giorni. L'Esperto provvedeva al giuramento telematico in data 06/10/2021.

Il Giudice gli affidava il quesito di seguito riportato:

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis, d.a., c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'Esperto stimatore, adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

**Svolgimento delle operazioni:**

A seguito di affidamento dell'incarico l'Esperto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 19/10/2021 inoltravo check list preliminare al Custode Giudiziario, depositata poi in data 17/11/2021 con visto del custode.

In data 25/10/2021 inoltravo richiesta di certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Schio, nonché di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato all'Agenzia delle Entrate.

Con il custode veniva fissato il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per il 03/12/2021 ore 14:00.

Nella data e l'ora stabilite mi recavo presso l'immobile oggetto di esecuzione ed alla presenza del custode giudiziario accedevo allo stesso. Eseguivo una documentazione fotografica ed un rilievo delle dimensioni dei vani; chiedevo le informazioni necessarie alla redazione della presente. Mi veniva fornito l'atto di provenienza.

In data 22/12/2021 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Schio, oltre alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica. Il C.D.U. mi perveniva in data 31/12/2021 mentre l'accesso agli atti in data 16/03/2022.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Schio e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

In data 19/04/2022 depositavo relazione peritale. Durante l'udienza del 22/09/2022 mi veniva richiesto di redigere la pratica di variazione catastale al fine di rappresentare in modo corretto lo stato attuale dell'immobile e, successivamente, di depositare relazione di stima integrativa, con la diversa indicazione dei dati catastali e la determinazione del diverso valore.

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Nei giorni seguenti mi attivavo quindi alla presentazione di tale pratica ed all'aggiornamento dei relativi dati di cui alla presente relazione peritale.

In data 09/11/2022 esperivo ulteriore sopralluogo durante il quale eseguivo rilievo celerimetrico per accertare la corrispondenza della sagoma tra stato attuale e documentazione catastale.

Nei giorni successivi presentavo la variazione catastale e, una volta ottenuta l'approvazione, integravo/modificavo al presente relazione e, necessariamente, anche l'Attestato di Prestazione Energetica.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti**
- 2) Identificazione catastale dei beni pignorati**
- 3) Descrizione materiale di ciascun lotto**
- 4) Valutazione dei beni pignorati**
- 5) Schema sintetico-descrittivo dei lotti**
- 6) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati**
- 7) Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati**
- 8) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 9) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati**
- 10) Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati**
- 11) Acquisizione dei certificati anagrafici**
- 12) Osservazioni finali**

**1) IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SUDDIVISIONE IN LOTTI**

La presente riguarda un'abitazione, completa di terreno, facente parte di una contrada del Comune di Schio, posta a circa 3,5 Km a nord ovest rispetto al centro della Città.

Si tratta più specificatamente di un appartamento al piano terra, parzialmente ristrutturato con un sovrastante piano da ristrutturare, affacciato su una corte comune esterna, oltre che un piccolo appezzamento di terreno posto a nord ovest rispetto all'abitazione, sul quale sono state edificate, in assenza di titoli edilizi, una serie di manufatti precari ad uso legnaia, accessori, pollaio, ecc.

Il complesso si trova in via Calesiggi al civico n. 12.

Gli esecutati detengono la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, ovvero l'intero per quanto concerne il fabbricato ed il terreno (mappale 388 ex subb. 3 e 4, attuali subb. 5 e 6, e mappale 1243) e la quota di 1/2 indiviso della porzione di terreno che dà accesso al lotto in proprietà esclusiva (mappale 1245).

In riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Schio N.C.E.U., **foglio 5° mappale 388 sub. 3**, categoria A/4. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene, fino al momento della variazione eseguita dal sottoscritto. **Il mappale 388 sub. 3 corrisponde ora, al mappale 388 sub. 5 per variazione catastale del 18/11/2022 VI0133591. La variazione è intervenuta a seguito della richiesta di cui all'udienza del 22/09/2022. Nell'odierno sub. 5 è ricompresa anche parte dell'ex sub. 4 e viene escluso il piano primo.**
- Comune di Schio N.C.E.U., **foglio 5° mappale 388 sub. 4**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa che è stata rilevata una piccola differenza sulla consistenza indicata nella trascrizione e nell'atto di pignoramento rispetto a quanto indicato nella visura catastale. Si tratta di una discrepanza di soli 2 mq che con tutta probabilità è un errore di scrittura. La consistenza dell'autorimessa non è stata mai variata. **Il mappale 388 sub. 4 corrisponde ora, al mappale 388 sub. 6 per variazione catastale del 18/11/2022 VI0133591. La variazione è intervenuta a seguito della richiesta di cui all'udienza del 22/09/2022. Nell'attuale sub. 6 è ricompreso anche il piano primo riportato prima nella planimetria del sub. 3.**
- Comune di Schio N.C.T., **foglio 5° mappale 1243**, terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Schio N.C.T., **foglio 5° mappale 1245**, terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto corrispondono in modo preciso (vedasi allegato n. 3 alla presente). Come verrà meglio specificato nei successivi paragrafi, sul terreno

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

mappale 1243 sono presenti una serie di accessori visibili nell'ortofoto e non riportati nella mappa catastale in quanto edificati in assenza di provvedimenti autorizzativi e non sanabili.

Preso cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale, dello stato e conformazione degli impianti, dello stato di manutenzione complessivo, valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che sia maggiormente appetibile la vendita in un unico lotto. Il posizionamento del fabbricato all'interno di una contrada, non avendo lo stesso dell'area pertinenziale confinante fa sì, che la presenza di una porzione di terreno pertinenziale sia un elemento aggiuntivo e di valore per l'edificio stesso. Allo stesso modo, la porzione di terreno venduta singolarmente non avrebbe appetibilità.

**Lotto unico:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio abitativo presumibilmente costruito a fine del 1800, costituito da un appartamento al piano terra parzialmente ristrutturato ed un piano primo mai ultimato nella ristrutturazione e non direttamente raggiungibile in quanto in assenza di scala di collegamento. L'edificio si affaccia su un'area di corte ed è venduto insieme alla piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno su cui sono stati edificati una serie di manufatti e accessori in assenza di titoli edilizi (non sanabili e da demolire).

Nel lotto è compresa la quota di 1/2 di piena proprietà di terreno di accesso al lotto posseduto in piena proprietà.

Il tutto si sviluppa in via Calesiggi al civico n. 12 del Comune di Schio, ovvero all'interno di una contrada posta a circa 3,5 Km nord ovest rispetto al centro del Comune.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schio, Sezione di Schio, foglio 5° mappale 388 subb. 3 e 4-5 e 6 (ex subb. 3 e 4), N.C.T. mappali 1243 e 1245.

La consistenza catastale corrisponde allo stato attuale dell'immobile.

L'appartamento al piano terra ristrutturato, confina a nord e ad est con l'esterno mappale 952, a sud in parte con l'esterno mappale 952, in parte con altro fabbricato mappale 390 ed in parte con l'ingresso dell'unità di cui al sub. 6, e ad ovest confina con l'esterno mappale 387 (Corte), salvo più precisi.

L'ingresso dell'unità di cui al sub. 6 confina a nord e ad est con l'appartamento sub. 5, a sud con l'abitazione mappale 390 e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'unità in corso di costruzione sub. 6 al piano primo confina sui lati nord, est e parte del lato sud con l'esterno, parte del lato sud confina con altro fabbricato mappale 390 mentre sul lato ovest confina con l'esterno, salvo più precisi.

Il terreno mappale 1243 confina a nord con il mappale 1244, ad est con il mappale 350, a sud con il mappale 1245 (in proprietà per la quota di 1/2) e ad ovest con il mappale 1244, salvo più precisi.

Il terreno mappale 1245 confina a nord con il mappale 1243 (in piena proprietà per la quota di 1/1), ad est con il mappale 350, a sud con il mappale 384 e ad ovest con il mappale 1244, salvo più precisi.

## **2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Schio, sezione Schio N.C.E.U., foglio 5° **mappale 388 sub. 5**, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, rendita € 96,06, Via Calesiggi n. 12, piano T.

Gli attuali dati catastali derivano da variazione catastale del 18/11/2022 n. VI0133591; il sub. 5 deriva dal sub. 3 a sua volta derivante da variazione per divisione, fusione, variazione toponomastica preallineamento del 20/10/1994 in atti dal 21/09/1999 n. 7685.1/1994. Successivamente, per il sub. 3 non erano intervenute variazioni che avessero comportato la modifica dei dati identificati catastali del bene, salvo l'attribuzione di rendita avvenuta con variazione del 21/09/1999 n. F04132.1/1999.

Il mappale 388 risulta essere ente urbano di 107 mq ed è presente ed invariato fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Comune di Schio, sezione Schio N.C.E.U., foglio 5° **mappale 388 sub. 6**, categoria F/4, Via Calesiggi, snc piano T-1.

Gli attuali dati catastali derivano da variazione catastale del 18/11/2022 n. VI0133591; il sub. 6 deriva dagli ex subb. 3 e 4 costituiti a loro volta con variazione per divisione, fusione, variazione toponomastica preallineamento del 20/10/1994 in atti dal 21/09/1999 n. 7685.1/1994. Successivamente non erano intervenute variazioni che avessero comportato la modifica dei dati identificati catastali del bene, salvo l'attribuzione di rendita avvenuta con variazione del 21/09/1999 n. F04132.1/1999.

Il mappale 388 risulta essere ente urbano di 107 mq ed è presente ed invariato fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Comune di Schio, sezione Schio N.C.T., foglio 5° **mappale 1243**, qualità pascolo, classe U, superficie 273 mq, reddito dominicale € 0,35, reddito agrario € 0,13.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione geometrica del 20/05/1999 n. 2506.1/1999; il mappale 1243 deriva dal mappale 347 di superficie maggiore, presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Comune di Schio, sezione Schio N.C.T., foglio 5° **mappale 1245**, qualità pascolo, classe U, superficie 23 mq, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,01.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da variazione geometrica del 20/05/1999 n. 2506.1/1999; il mappale 1245 deriva dal mappale 347 di superficie maggiore, presente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

Il mappale 388 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 952, 390 e 387, salvo più precisi. Il mappale 388 confina con la pubblica via solo per l'angolo nord ovest del fabbricato.

Il mappale 1243 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 1244, 348, 350, 1245 e 1244, salvo più precisi.

---

### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 [simone@simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@simonebuccogeometra.eu) [simone@pec.simonebuccogeometra.eu](mailto:simone@pec.simonebuccogeometra.eu)

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Il mappale 1245 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 1243, 350, 384 e 1244, salvo più precisi.

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito rilievo del fabbricato (vedasi allegato n. 6 alla presente) e lo ha sovrapposto alle planimetrie catastali approvate e presenti in banca dati (vedasi allegato n. 8 alla presente). Dalla sovrapposizione non risultano differenze.

**Si ribadisce che le planimetrie catastali oggi in atti, corrispondono a quelle redatte dal sottoscritto a seguito della variazione dei precedenti subb. 3 e 4 che non tenevano conto delle opere di ristrutturazione che hanno interessato il fabbricato dopo l'acquisto da parte degli esecutati.**

**Il piano primo e parte del piano terra non trovano rappresentazione grafica nelle planimetrie in quanto trattasi di unità in corso di costruzione, priva tra l'altro, di collegamento tra piano terra e piano primo.**

Per quanto concerne il terreno di cui al mappale 1243 sullo stesso sono presenti una serie di accessori costruiti in assenza di idonei provvedimenti edilizi. Tali manufatti non potranno essere regolarizzati e dovranno essere demoliti, non saranno quindi necessarie pratiche catastali.



### **3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO**

#### Descrizione della zona.

Il lotto in questione è sito all'interno di una contrada che si sviluppa a circa 3,5 Km a nord-ovest rispetto al centro del Comune di Schio e più precisamente in via Calesiggi al civico n. 12.

Si tratta di una zona periferica collinare in cui sono presenti contrade costituite da più fabbricati in linea di vecchia epoca di costruzione, completa dei servizi principali compresi quelli di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Servizi.

Il Comune di Schio offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, secondarie di primo e secondo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema, teatro, ecc. Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

#### Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a circa 1,5 Km dallo stabile; trattasi di linea che collega il Comune ai comuni limitrofi ed al capoluogo, da dove sono poi presenti le linee di collegamento a più ampio raggio; l'autostazione dista circa 3 Km dallo stabile, mentre la stazione ferroviaria si trova nei pressi dell'autostazione.

L'autostrada più vicina è l'A31 con i caselli di Thiene e con quello di Valdagno Piovene Rocchette entrambi a circa 13 Km dallo stabile.

Schio è ben servito anche dalla viabilità ordinaria.

#### Qualità e rating interno immobile.

L'immobile si sviluppa ai piani terra e primo; l'appartamento ristrutturato al solo piano terra. L'affaccio dell'unità avviene su tutti i lati ad esclusione di parte del lato sud, ed ha una panoramicità discreta essendo inserito all'interno di una contrada collinare periferica rispetto al centro. Parte del prospetto est è posta a ridosso di un pendio collinare.

I vani principali sono tutti dotati di forometrie con un corretto apporto di aerazione e illuminazione naturali. Il piano primo è dotato di fori privi di alcun serramento.

Gli impianti presenti al solo piano terra sono quelli minimi per l'uso residenziale, sono stati realizzati al momento della ristrutturazione tra il 2007 ed il 2008. Alcuni elementi non risultano essere a norma ed il riscaldamento avviene con una stufa a legna non a norma.

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione sufficienti.

#### Strutture dell'immobile.

In merito alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto. Premesso che si tratta di edificio presumibilmente costruito a fine del 1800, le murature perimetrali e portanti sono realizzate in pietra mista mentre quelle interne di divisione di nuova realizzazione sono in laterizio.

Il solaio interpiano e quello di copertura sono in legno con manto in coppi, mentre il solaio di divisione tra piano terra e piano primo in corrispondenza del deposito che avrebbe dovuto contenere la scala di collegamento interna, è stato eseguito in laterocemento.

---

#### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Non vi sono isolamenti.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture delle unità oggetto della presente, esse sono semplici e risalenti ad epoche diverse. Va fin da subito precisato che il sottoscritto non ha avuto accesso al piano primo dello stabile in mancanza di idoneo collegamento.

La pavimentazione dei vani abitativi del piano terra è realizzata in piastrelle di grès per lo più priva di battiscopa (vedasi allegato n. 1 foto nn. 7, 8, 9, 12 e 13), il bagno, l'anti bagno e la cucina sono dotati di rivestimento in piastrelle di grès (vedasi allegato n. 1 foto nn. 9, 10 e 12).

Le porte interne dell'appartamento sono in legno come parte dei serramenti di chiusura delle forometrie esterne e degli scuri. I serramenti in parte sono dotati di vetrocamera ed in parte ne sono sprovvisti (cucina e bagno). La porta di ingresso è del tipo blindato.

Soglie e davanzali, in parte sono in marmo ed in parte sono in calcestruzzo.

Il deposito al piano terra all'interno del quale dovrebbero essere state ricavate le scale di collegamento con il piano primo, la pavimentazione è in calcestruzzo ed i serramenti sono in parte in legno e vetro ed in parte in ferro e vetro singolo.

Non è dato sapere come siano le finiture del piano superiore ma, visto dal cortile e a detta dell'esecutato, sembra essere tutto al grezzo privo di ogni finitura civile.

I prospetti sono in parte intonacati a greggio ed in parte lasciati in muratura a vista. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate a civile, mentre la parete di divisione tra l'appartamento e l'unità in corso di costruzione è lasciata a grezzo.

Impianti.

In riferimento agli impianti, per quanto concerne l'appartamento ristrutturato, sono stati eseguiti gli impianti del tipo sottotraccia.

In particolare sono presenti l'impianto elettrico e l'impianto idrotermosanitario. Il riscaldamento avviene per mezzo di una stufa a legna di vecchia tipologia posizionata nella zona giorno ma priva di alcun certificato di installazione. L'acqua calda sanitaria viene invece prodotta da uno scaldabagno elettrico.

Non vi sono impianti nel deposito e non è stato possibile verificare se vi siano impianti al piano primo, ma da quanto riferito, i vani del piano primo sono sprovvisti di impianti.

Descrizione dettagliata.

L'oggetto della presente corrisponde ad un edificio residenziale costituito da appartamento al piano terra recentemente ristrutturato (2008), con vani non accessibili al piano primo, oltre che un lotto di terreno pertinenziale ma staccato dal fabbricato; il tutto sito all'interno di una contrada del Comune di Schio.

Per quanto concerne il fabbricato si tratta di una porzione di testa di un complesso di fabbricati tra essi collegati e confinanti, sviluppati per lo più su due/tre piani fuori terra alcuni recentemente ristrutturati ed altri invece in condizioni di manutenzione precarie. La contrada è abitata.

Il fabbricato in questione si affaccia su un'area di corte confinante alla pubblica via che essenzialmente viene utilizzata per l'accesso alle abitazioni della contrada.

Dall'esterno sono visibili i prospetti ovest ed il prospetto nord dove tra l'altro è parcheggiata in stato di abbandono una roulotte; il prospetto ovest, ovvero quello su cui è presente l'accesso è intonacato a greggio, mentre quello nord è lasciato in pietra a vista.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e sul lato est il prospetto si affaccia sul pendio collinare.

Gli esecutati hanno iniziato una ristrutturazione del fabbricato nel 2008 che non è però stata ultimata. La stessa prevedeva la realizzazione di un appartamento al piano terra ed un appartamento al piano primo con ingresso al piano terra dove attualmente si trova un deposito.

L'appartamento ristrutturato si sviluppa con una zona giorno di circa 32 mq sulla quale si affaccia una camera di circa 15 mq, un ripostiglio di circa 7 mq ed un anti bagno di circa 2 mq, quest'ultimo collegato ad un bagno di circa 5 mq.

L'altezza interna dei vani abitabili è pari a 2,70 ml mentre del bagno è pari a 2,40 ml.

Le forme dei vani interni risentono dei fuori squadra e fuori piombo del fabbricato originario.

Con accesso sempre sul prospetto ovest è presente un vano deposito che avrebbe dovuto ospitare la scala di collegamento con il piano primo; tale vano è lasciato in parte al grezzo ed in parte corrisponde allo stato ante opere.

Al piano primo il sottoscritto non ha potuto accedere.

Si evidenziano alcune infiltrazioni sulle murature derivanti, con tutta probabilità, alla mancata impermeabilizzazione delle murature rispetto al terreno sottostante e circostante.

In merito all'accesso al fabbricato, lo stesso avviene da un'area di corte e non vi è menzione negli atti di provenienza di diritti trasmessi in merito. Si tratta di uno stato di fatto continuativo nel tempo.

Il lotto di terreno si estende a nord ovest rispetto al fabbricato, e per accedere allo stesso si transita in parte su area di altra proprietà ed in parte su una porzione di terreno in comproprietà agli esecutati. Si tratta di un'area pressoché piana su cui sono stati realizzati numerosi manufatti precari in legno, ferro e lamiera, adibiti a deposito, legnaia, serra per orto, pollai, ecc. (vedasi allegato n. 1 foto nn. 17, 18, 19 e 20).

Per quanto concerne l'accesso al terreno, lo stesso avviene sia per mezzo del mappale in proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  agli esecutati, sia attraverso altri mappali di terze persone e per i quali dagli atti di proprietà, non sono emerse servitù e/o vincoli. Si tratta, con tutta probabilità di una situazione perpetuata nel tempo, senza formalizzazione.

In merito alla certificazione energetica non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e non è nemmeno stato possibile censire l'impianto in quanto la stufa a legna presente è priva di alcun elemento e dato identificativo.

Secondo la normativa vigente quindi l'appartamento è stato considerato privo di impianto ed è stato redatto un APE simulato in base al quale l'appartamento risulta essere in classe energetica "G" con indice pari a 282,15 kWh/m<sup>3</sup>anno. L'APE ha validità di 10 anni ovvero fino al 21/11/2032, salvo modifiche all'involucro delle unità o degli impianti. Si veda quanto riportato all'allegato n. 13 alla presente.

#### **4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

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.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma 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 M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

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 presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- nella zona in esame non sono state reperite compravendite di immobili della medesima tipologia, infatti il mercato immobiliare di fabbricati all'interno delle vecchie contrade è carente.
- Sono stati individuati anche degli atti di compravendita di terreni ma si tratta per lo più di appezzamenti considerati agricoli a tutti gli effetti, nonché di dimensioni maggiori rispetto alle aree oggetto della presente; messi in relazione tra essi la divergenza risultava troppo elevata. In ogni caso per la conformazione e la dimensione non possono essere ritenuti simili a quello oggetto di stima.
- Sono state prese in considerazioni compravendite di immobili dotati di aree pertinenziali esterne ed il terreno di cui al subject è stato considerato quale area pertinenziale com'è di fatto.
- I comparabili si trovano nel raggio di circa 1,5 Km rispetto al subject, in area periferica rispetto al centro del Comune e comunque in zona collinare.

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

- I comparabili sono stati edificati in epoca successiva al subject ma è stata prestata attenzione al grado di manutenzione. A tal proposito va specificato che per il subject è stato considerato il grado di manutenzione dell'appartamento ristrutturato, mentre per quanto riguarda le parti non ristrutturate sono stati utilizzati dei coefficienti differenti per ragguagliarne la superficie.

- Le compravendite sono avvenute negli ultimi due anni e comunque in periodo pandemico.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si rimanda ai calcoli analitici di cui all'allegato n. 14 alla presente. Nel calcolo del valore finale di vendita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile è attualmente occupato dai proprietari;
- che si tratta di immobile che necessita di interventi;
- la necessità di regolarizzazione;
- l'impossibilità di trovare dei comparabili del tutto simili al subject;
- lo stato di manutenzione in cui l'immobile si trova;
- le dimensioni dell'immobile, l'esposizione e la posizione;
- l'attuale situazione economica relativamente al mercato.

L'Esperto secondo il vademecum da seguire per la redazione dell'elaborato peritale, *“proporrà al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15 % ed il 30 % del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.”*

*In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:*

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- *nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.”*

Considerate le premesse sopra elencate, l'Esperto applicherà un abbattimento forfettario, determinato nel 20 % dell'importo stimato.

Il valore di vendita del fabbricato completo di terreno pertinenziale nonché di quota di  $\frac{1}{2}$  su porzione di terreno di accesso, risulta quindi pari a:

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

**€ 93.000,00 - (€ 93.000,00 X 0,20) - € 10.000,00 (regolarizzazione edilizia) = € 64.400,00 arrotondato ad € 64.000,00.**

La superficie commerciale del fabbricato è quella che risulta nella tabella di cui all'allegato n. 14, considerati i coefficienti riduttivi per la superficie commerciale esterna lorda, ovvero mq 132,70 arrotondato a mq 133,00.

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

93.000,00 € / 133,00 mq = 699,25 €/mq sul valore di stima

64.000,00 € / 133,00 mq = 481,20 €/mq sul valore di vendita forzosa.

Fermo restando i valori sopra indicati che derivano da ricerche di comprabili e sono stati calcolati con metodo empirico secondo quanto previsto dal metodo degli M.C.A., l'Esperto, come disposto dall'III.mo Giudice delle Esecuzioni ha eseguito un accertamento sulle compravendite avvenute per aste immobiliari al fine di poter dare un valore di liquidazione immediato al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti dell'anno 2017. Il valore però è da considerarsi puramente indicativo.

Lo studio è basato su numerosi casi tra cui molti su perizie realizzate tramite MCA, ovvero maggiormente attendibili rispetto alle stime sommarie. Va precisato che da quanto rilevato dalle tabelle di vendita dei beni all'asta, nel Comune di Schio il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato si attesta intorno al 29,64 % e l'aggiudicazione avviene intorno al 5° tentativo (5,22).

Applicando tale valore al lotto in esame, il valore di liquidazione potrebbe essere pari a:

€ 93.000,00 X 29,64 % = € 27.565,20 arrotondato ad € 28.000,00.

Sempre a titolo indicativo, come previsto da richiesta dell'III.mo Giudice, sono stati inoltre richiesti i dati di aggiudicazione ad Astalegale dai quali per il Comune di Schio e sono state individuate alcune aggiudicazioni di fabbricati residenziali, sulla base delle quali è emerso un valore medio di aggiudicazione pari a 399,29 €/mq per un valore pari a 53.105,57 €, arrotondato ad € 53.000,00

L'Esperto, valutato nel complesso l'immobile e le risultanze delle ricerche sulle altre stime, può indicare come valore di immediato realizzo, così come richiesto dall'III.mo Giudice può essere pari ad € 40.000,00.

Il lotto ha una discreta appetibilità, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni.

Per quanto concerne le unità in esame, si consiglia di eseguire pubblicità con cartello fuori dalla proprietà, su siti internet quali quello di astalegale.net e del Tribunale di Vicenza e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza e di Astalegale.

## **5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI**

### **Lotto Unico:**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio abitativo presumibilmente costruito a fine del 1800, costituito da un appartamento al piano terra parzialmente ristrutturato e da un piano primo mai ultimato nella ristrutturazione e non direttamente raggiungibile in quanto in assenza di scala di collegamento. L'edificio si affaccia su un'area di corte ed è venduto insieme alla piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno su cui sono stati edificati una serie di manufatti e accessori precari in assenza di titoli edilizi (che necessiteranno di demolizione e rimozione).

Nel lotto è compresa la quota di 1/2 di piena proprietà di terreno di accesso al lotto posseduto in piena proprietà.

Il tutto si sviluppa in via Calesiggi al civico n. 12 del Comune di Schio, ovvero all'interno di una contrada posta a circa 3,5 Km nord ovest rispetto al centro del Comune.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Schio, Sezione di Schio, foglio 5° mappale 388 subb. 5 e 6 (ex subb. 3 e 4), N.C.T. mappali 1243 e 1245.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale in quanto il sottoscritto ha eseguito le opportune variazioni che si rendevano necessarie.

L'appartamento al piano terra ristrutturato, confina a nord e ad est ed con l'esterno mappale 952, a sud in parte con l'esterno mappale 952, in parte con altro fabbricato mappale 390 ed in parte con l'ingresso dell'unità di cui al sub. 6, e ad ovest confina con l'esterno mappale 387 (Corte), salvo più precisi.

L'ingresso dell'unità di cui al sub. 6 confina a nord e ad est con l'appartamento sub. 5, a sud con l'abitazione mappale 390 e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'unità in corso di costruzione sub. 6 al piano primo confina sui lati nord, est e parte del lato sud con l'esterno, parte del lato sud confina con altro fabbricato mappale 390 mentre sul lato ovest confina con l'esterno, salvo più precisi.

Il terreno mappale 1243 confina a nord con il mappale 1244, ad est con il mappale 350, a sud con il mappale 1245 (in proprietà per la quota di 1/2) e ad ovest con il mappale 1244, salvo più precisi.

Il terreno mappale 1245 confina a nord con il mappale 1243 (in piena proprietà per la quota di 1/1), ad est con il mappale 350, a sud con il mappale 384 e ad ovest con il mappale 1244, salvo più precisi.

In riferimento alle pratiche edilizie, l'edificio è stato costruito ante 1967 e successivamente sono stati reperiti il Permesso di Costruire n. PC/0328/2007 del 10/12/2007 e la D.I.A. prot. 73975/08 del 18/12/2008

Non è stata richiesta e rilasciata l'Agibilità.

Sul terreno oggetto di esecuzione sono presenti una serie di manufatti precari non regolari dal punto di vista urbanistico e che dovranno essere rimossi/demoliti.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta non conforme ma regolarizzabile mediante completamento dei lavori, richiesta di agibilità, e demolizione/rimozione dei manufatti presenti sul terreno e non sanabili.

---

### **SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Essendo l'immobile privo di impianto censibile è stato redatto un APE simulato in base al quale l'unità ricade in classe energetica "G" con indice pari a 282,15 kWh/m<sup>3</sup>anno

**Valore di mercato € 93.000,00.**

**Valore di stima corretto € 64.000,00.**



---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

**Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5**

**6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI**

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Schio e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 5 alla presente).

- Permesso di Costruire n. PC/0328/2007 del 10/12/2007 rilasciato ai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per eseguire lavori di ristrutturazione con parziale sanatoria di un fabbricato e cambio d'uso di una porzione di edificio da agricolo a residenza per il ricavo di due unità abitative;
- Denuncia Inizio Attività prot. 73075/08 del 18/12/2008 presentata dai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per variante in corso d'opera alla ristrutturazione di edificio residenziale per il ricavo di due unità abitative.

Innanzitutto va precisato come descritto ai precedenti paragrafi, che l'immobile in questione con tutta probabilità risale alla fine del 1800, quindi la sua costruzione è di molto antecedente al 01/09/1967. Dalle finiture delle parti non oggetto di ristrutturazione, le stesse risultano essere comunque antecedente agli anni '60.

Le pratiche di ristrutturazione sono state presentate dagli esecutori per la ristrutturazione dell'immobile ed il ricavo di due unità abitative, una al piano terra ed una al piano primo con accesso dal piano terra. Ad oggi sono state eseguite solo le opere relative al ricavo dell'appartamento al piano terra, mancano le scale di collegamento con il piano primo e la ristrutturazione del piano primo, oltre al rilascio dell'Agibilità per i lavori già eseguiti del piano terra.

In riferimento alle opere eseguite, l'Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale (vedasi allegato n. 6 alla presente) e sovrapponendolo poi all'elaborato di progetto approvato reperito, ovvero quello della D.I.A. (vedasi allegato n. 7 alla presente) ha evidenziato alcune differenze lievissime che rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della legge n. 120/2020 e risulta, pertanto regolare (limitatamente all'appartamento al piano terra).

Nel complesso il fabbricato si deve quindi considerare non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico, e dovrà essere presentata idonea pratica di regolarizzazione, oltre a dover completare le opere per rendere eventualmente agibile il piano primo. Altresì sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA per l'agibilità anche dell'appartamento al piano terra, completa di certificati di conformità degli impianti. In merito a questi ultimi, si ritiene, che dovranno essere eseguite alcune opere di regolarizzazione degli stessi rispetto alla normativa vigente in materia.

Altro importante aspetto da segnalare è quello relativo alla presenza di numerosi manufatti realizzati e messi in opera sul terreno pertinenziale al fabbricato per i quali non è possibile procedere con alcuna sanatoria e per regolarizzare la situazione gli stessi dovranno essere demoliti e/o rimossi.

Il costo per la regolarizzazione dell'intero lotto, complessivo quindi della demolizione dei manufatti, escluso il completamento delle opere al piano primo ammonta ad € 10.000,00 comprensivo di oneri, diritti di segreteria, sanzioni, bolli, spese tecniche (compresi accessori IVA e Cassa Previdenziale).

Per quanto concerne la situazione urbanistica, l'Esperto, trattandosi di fabbricato e terreni ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato con prot. 76256 del 23/12/2021, CDU n. 21/0230.

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Dal C.D.U. rilasciato risulta che gli immobili di cui ai mappali 388 (fabbricato), 1243 porzione (terreno in piena proprietà) e 1245 (terreno in proprietà per la quota di 1/2) ricadono nel Centro Rurale Storico AR/12, mentre parte del mappale 1243 ricade in Z.T.O. "E3c/1 aree di collina scarsamente vocate per la produzione agricola ma con elementi di interesse paesaggistico anche rilevanti".

Il Piano degli Interventi individua all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, gli aggregati riconosciuti come "centri storici rurali" denominati anche "Contrade". La realizzazione di nuovi volumi, anche se in ampliamento di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione di un planivolumetrico. Gli interventi su edifici esistenti privi di carattere tipico del "Prontuario", dovranno migliorare le caratteristiche estetiche al fine di integrarsi con la contrada, in relazione al tipo di intervento da realizzare. Si rimanda, per ogni maggiore dettaglio alla lettura delle N.T.O.

Per quanto concerne i vincoli, il Comune di Schio ricade in Zona 2 del vincolo sismico ed all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago, di Schio e di Crespadoro, oltre a far parte della Zona di Protezione Speciale ed il Sito di Importanza Comunitario denominato "Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine", e che in prossimità sono stati individuati i siti "Buso della Rana", "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe".

Altresì i mappali 388, 1243 e 1245 ricadono nella fascia di rispetto dei cimiteri, in area soggetta vincolo idrogeologico-forestale, in area idonea per compatibilità geologica, in zona suscettibile di amplificazione sismica ed all'interno del centro abitato. Parte del mappale 1243 ricade all'interno dell'area di concessione naturalistica, e parte ricade fuori dal centro abitato.

Si rimanda alla visione ed alla lettura completa di quanto riportato nel C.D.U., nelle N.T.O. e negli articoli riportati in stralcio all'allegato n. 4 alla presente.

**7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 12/04/2022 gli immobili mappale 388 subb. 5 e 6 (ex subb. 3 e 4) e mappale 1243 sono in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Il mappale 1245 è in proprietà per la quota di 1/4 ciascuno ai predetti Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Durante il sopralluogo è stato accertato che nell'appartamento sono residenti i proprietari degli immobili ed il terreno è usato da loro stessi.

Per l'accesso all'appartamento si transita su un'area definita di corte per la quale non sono stati riportati riferimenti negli atti di acquisto. Trattasi di uno stato di fatto perpetuato nel tempo.

Il mappale in proprietà per la quota di 1/2 viene utilizzato quale area di passaggio. In merito all'accesso al terreno di cui al mappale 1243 va sottolineato che lo stesso avviene anche transitando su altra proprietà confinante con la strada e non sono stati trovati atti formali in tal senso. Con tutta probabilità si tratta di uno stato di fatto che si perpetua nel tempo.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto con esito negativo.

All'allegato n. 10 alla presente è stata riportata la relativa documentazione.



**8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

L'Esperto, di seguito riporterà gli atti che hanno interessato le unità oggetto della presente.

- Con atto di compravendita rep. 113.838 del 04/01/2000 del Notaio Dott. Umberto Ferrigato di Schio, trascritto a Schio il 03/02/2000 R.G. 1017 R.P. 776 i Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ divenivano proprietari degli immobili oggetto della presente.
- Con atto di donazione rep. 119.387, racc. 14.649 del 08/08/2002 del Notaio Dott. Umberto Ferrigato di Schio, trascritto a Schio il 13/08/2002 R.G. 8773 R.P. 6350 i Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ donavano gli immobili oggetto della presente alla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.
- Con atto di compravendita rep. 14.934, racc. 6.061 del 19/10/2006 del Notaio Dott. Alberto Bonato di Schio, registrato a Schio il 03/11/2006 al n. 4122 serie 1T e trascritto a Schio il 06/11/2008 R.G. 13901 R.P. 9058, la Sig.ra \_\_\_\_\_ con il consenso del Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, vendeva gli immobili oggetto della presente ai Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

All'allegato n. 9 alla presente si riporta l'atto di provenienza recuperato.



**9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI**

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Schio, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 6, nonché al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato n. 4 alla presente.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza non ne sono stati indicati, salvo riportare che gli immobili in esame facevano parte di un fondo patrimoniale costituito tra i Sig.ri \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_. In particolare trattasi di atto di costituzione di fondo patrimoniale con atto rep. 119.541 del 19/09/2022 del Notaio Dott. Umberto Ferrigato di Schio, registrato a Schio il 01/10/2002 R.G. 10182 R.P. 7276. La Sig.ra \_\_\_\_\_ ha venduto gli immobili agli odierni esecutati con il consenso del Sig. \_\_\_\_\_ ma il vincolo patrimoniale non è stato cancellato dai beni in esame.

Nono sono emersi altri vincoli dagli atti reperiti.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione notarile ventennale alla data del 31/08/2021, ha eseguito ulteriori verifiche in data 13/04/2022 aggiornate a tutto il 12/04/2022 (vedasi allegato n. 12 alla presente). Sulla base della certificazione notarile e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

**Iscrizione in data 06/11/2006 R.G. 13902 R.P. 3012**

Favore: Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano C.F. 00799960158.

Contro: \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Per: Atto pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Dott. Bonato Alberto di Schio rep. 14.935 racc. 6.062 del 19/10/2006 per un importo capitale di € 118.000,00 ed un importo totale di € 177.000,00 con durata di 20 anni ancora attiva.

Immobili: N.C.T. Comune di Schio (VI), foglio 5°, mappale 1243, terreno di 273 mq (per la quota di 1/1).

N.C.E.U. Comune di Schio (VI), foglio 5° mappale 388 sub. 3 categoria A4 consistenza 6,5 vani, via Calesiggi, n. 12, piano S1, sub. 4, categoria C6, consistenza 19 mq, via Calesiggi, n. 12, piano S1 (per la quota di 1/1).

N.C.T. Comune di Schio (VI), foglio 5°, mappale 1245, terreno di 23 mq (per la quota di 1/2).

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa.

**Iscrizione in data 21/08/2008 R.G. 9043 R.P. 1721**

Favore: Equitalia Nomos S.p.a. con sede in Torino C.F. 05165540013.

Contro: \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Per: Atto amministrativo, ipoteca legale, cdi Equitalia Nomos Spa di Torino rep. 108229/124 del 07/08/2008 per un importo capitale di € 23.180,78 ed un importo totale di € 46.361,56.

Immobili: N.C.T. Comune di Schio (VI), foglio 5°, mappale 1243, terreno di 273 mq (per la quota di 1/2).

N.C.E.U. Comune di Schio (VI), foglio 5° mappale 388 sub. 3 categoria A4 consistenza 6,5 vani, via Calesiggi, piano S1-T, sub. 4, categoria C6, consistenza 19 mq, via Calesiggi, piano S1 (per la quota di 1/2).

N.C.T. Comune di Schio (VI), foglio 5°, mappale 1245, terreno di 23 mq (per la quota di 1/4).

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo massimo è pari ad € 326,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fche potrà variare anche in base al valore di aggiudicazione degli immobili.

#### **Trascrizione in data 06/08/2021 R.G. 9327 R.P. 6972**

Favore: Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino C.F. 00799960158.

Contro: \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e  
 \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza rep. 2993 del 19/07/2021.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Schio (VI), foglio 5° mappale 388 sub. 3 categoria A4 consistenza 6,5 vani, via Calesiggi, n. 12, piano S1, sub. 4, categoria C6, consistenza 19 mq, via Calesiggi, n. 12, piano S1 (per la quota di 1/1).

N.C.T. Comune di Schio (VI), foglio 5°, mappale 1243, terreno di 273 mq (per la quota di 1/1).

N.C.T. Comune di Schio (VI), foglio 5°, mappale 1245, terreno di 23 mq (per la quota di 1/2).

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Si precisa che il codice fiscale del Sig. \_\_\_\_\_ attuale e corretto è quello riportato nei dati anagrafici e fiscali \_\_\_\_\_.

**10) SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI**

Gli immobili in esame non fanno parte di un condominio.

Le spese di gestione sono quelle tipiche di una vecchia abitazione priva di isolamenti.

Dagli atti reperiti, non risultano procedimenti in corso.



**11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI**

Essendo i proprietari degli immobili di cui alla presente soggetti privati si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile.

I Sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, risultano sposati a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ il 07/08/1990 e successivamente il matrimonio risulta essere stato sciolto con sentenza n. 0 anno 2013 emessa il 20/01/2014 dal Tribunale di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_.

Entrambi gli esecutati, al momento del rilascio dei certificati, risultano essere residenti in via Calesiggi n. 12 a Schio a far data dal 04/02/2010.

All'allegato n. 11 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.



## **12) OSSERVAZIONI FINALI**

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di edificio abitativo parzialmente ristrutturato, con il ricavo di un appartamento con una camera al piano terra, oltre ad un terreno pertinenziale staccato dall'abitazione, oltre alla quota di ½ di terreno adibito a passaggio per accedere al terreno in piena proprietà.
- Il lotto è sito in via Calesiggi n. 12 a Schio (VI) circa 3,5 Km a nord ovest rispetto al centro del Comune, all'interno di una contrada in zona collinare.
- La costruzione risale presumibilmente alla fine del 1800.
- Le condizioni dell'immobile sono sufficienti per quanto concerne l'appartamento ristrutturato.
- L'immobile è attualmente utilizzato dai proprietari.
- Risultano difformità edilizio urbanistiche per le quali vi è necessità di procedere con la regolarizzazione.
- L'accesso al terreno avviene da proprietà di terze persone e non vi è menzione di diritti negli atti di provenienza. Si tratta comunque di uno stato di fatto durevole nel tempo;
- L'accesso all'abitazione avviene da un'area di corte ed anche in questo caso non sono riportate menzioni sull'atto di provenienza, ma risulta uno stato di fatto tramandato nel tempo.
- Il lotto ha una discreta appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato e terreno, e la quota di 1/2 di terreno di accesso.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.  
Valore di mercato € 93.000,00.  
Valore di stima corretto € 64.000,00.

Marostica, li 21 Novembre 2022

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249  
Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
9. Copia atto di provenienza
10. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
11. Certificati anagrafici
12. Visure ipotecarie aggiornate
13. Attestati di Prestazione Energetica
14. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)

---

**SIMONE BUCCO GEOMETRA**

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249  
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5