

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. 326/2022

[redacted]
contro

[redacted] **+1**

Giudice dr. Luca PRENDINI
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA

Beni in Schio (VI), Via Monte Lozze civ. 9

LOTTO UNICO

Porzione di bifamiliare con pertinenze esclusive

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E8640 – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Procedura es. imm. n. **326/2022 R.G.** Giudice dott. Luca Prendini
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 14.03.2023 Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

| |
|--|
| <p>Diritto pignorato: Piena proprietà per l'intero (1/2 + 1/2)</p> <p>Tipologia bene: Porzione di bifamiliare con pertinenze esclusive</p> <p>Ubicazione: Comune di Schio (VI), Via Monte Lozze civ. 9</p> <p>Dati Catastali attuali:</p> <p><u>C.F. – Comune di Schio – Foglio 6</u></p> <p><u>Mappale n. 1081 sub 1</u> – categoria A/4 – consistenza 7,5 vani – R.C. € 464,81 – piani S1-T-1</p> <p><u>Mappale n. 1081 sub 2</u> – categoria C/6 – consistenza 29 mq – R.C. € 70,39 – piano S1</p> <p>Superficie commerciale: circa 191,26 mq</p> <p>Stato: Mediocre</p> <p>Difformità catastali: Sono presenti difformità</p> <p>Difformità urbanistico edilizie: Sono presenti difformità</p> <p>Valore di mercato: € 124.319,00</p> <p>Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili</p> <p>Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 100.700,00</p> <p>Vendibilità/appetibilità: Non conosciuta</p> <p>Possibili interessati: Non conosciuti</p> <p>Iniziative di vendita: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.</p> <p>Occupazione: Occupato dai figli degli esecutati</p> <p>Titolo di occupazione: Si fa espresso rimando a quanto dichiarato nel verbale d'accesso, redatto dall'IVG, in occasione del sopralluogo: la figlia [redacted] dichiara che l'immobile pignorato è nel possesso degli esecutati e della loro famiglia e che lo abitano stabilmente.</p> <p>Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe: Acquisite (v. All. 5)</p> <p>A.P.E.: APE Classe G</p> <p>Problemi particolari – informazioni utili – criticità: Sono presenti alcune criticità</p> |
|--|

INDICE ALLEGATI

- All. 1** – Documentazione fotografica
- All. 2** – Documentazione catastale
- All. 3** – Titoli Edilizi
- All. 4** – Provenienze
- All. 5** – Documentazione Ufficio Anagrafe
- All. 6** – Ortofoto
- All. 7** – Sovrapposizioni stato di fatto
- All. 8** – Ricerca comparabili – Ispezione n. T213829 del 07.02.2023
- All. 9** – APE
- All. 10** – Relazione Epurata

QUESITO E GIURAMENTO

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

Il Giudice dr. Luca Prendini in data **01.12.2022** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **01.12.2022** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 01.12.2022

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Schio tramite PEC in data 05.12.2022, ricevuto in data 19.01.2023

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 10.01.2023 con esito negativo, successiva effettuazione del sopralluogo alla presenza del custode giudiziario in data 02.02.2023

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Schio in data 05.12.2022 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi all'esecutata, ricevuti a mezzo PEC il 13.12.2022

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 03.03.2023

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 05.12.2022 e risposta in data 16.12.2022

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017 e ss.) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** simili relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilevamento celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**. Al proposito, si specifica che qualora l'aggiudicatario provvedesse alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, occorrerebbe che il rilievo dei luoghi fosse effettuato mediante strumentazione specialistica.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (occulta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o

nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di eternit.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.

RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Beni in Schio (VI)

Via Monte Lozze civ. 9

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad una **porzione di bifamiliare** ai piani seminterrato, terra e primo con **pertinenze esclusive**, ubicata in Comune di Schio, in Via Monte Lozze civ. 9.

Caratteristiche zona: Zona semicentrale

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di Schio – Foglio 6

Mappale n. 1081 sub 1 – categoria A/4 – classe 6 – consistenza 7,5 vani – superficie catastale totale 178 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq – R.C. € 464,81 – piani S1-T-1 – Via Sette Comuni snc* – intestato a [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted] e a [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted].

*L'indirizzo corretto risulta essere Via Monte Lozze n. 9.

Coerenze

L'elaborato planimetrico non risulta essere presente.

Mappale n. 1081 sub 2 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 29 mq – superficie catastale totale 33 mq – R.C. € 70,39 – piano S1 – Via Sette Comuni snc – intestato a [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted] e a [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted].

*L'indirizzo corretto risulta essere Via Monte Lozze n. 9.

Coerenze

L'elaborato planimetrico non risulta essere presente.

I beni insistono sull'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Schio – Foglio 6**Mappale n. 1081 – Ente Urbano di 380 mq****Coerenze**

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 1081 confina con**: m.n. 1080, Via Monte Lozze, m.n. 1082, m.n. 493 (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile.

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 1081** (Ente Urbano con superficie di 380 mq):

- all'impianto meccanografico del 31.12.1974 compariva come m.n. 1081, seminativo di classe 3 di 380 mq;
- con VARIAZIONE D'UFFICIO del 02.01.1972 in atti dal 06.03.1986 (n. 20172), il m.n. 1081 compare come ente urbano di 380 mq.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 1081/1** deriva:

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dalla VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- dalla Variazione del 16.01.2013 Pratica n. VI0014808 in atti dal 16.01.2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10582.1/2013);
- dalla VARIAZIONE del 05.04.2013 Pratica n. VI0084550 in atti dal 05.04.2013 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 49298.1/2013);
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

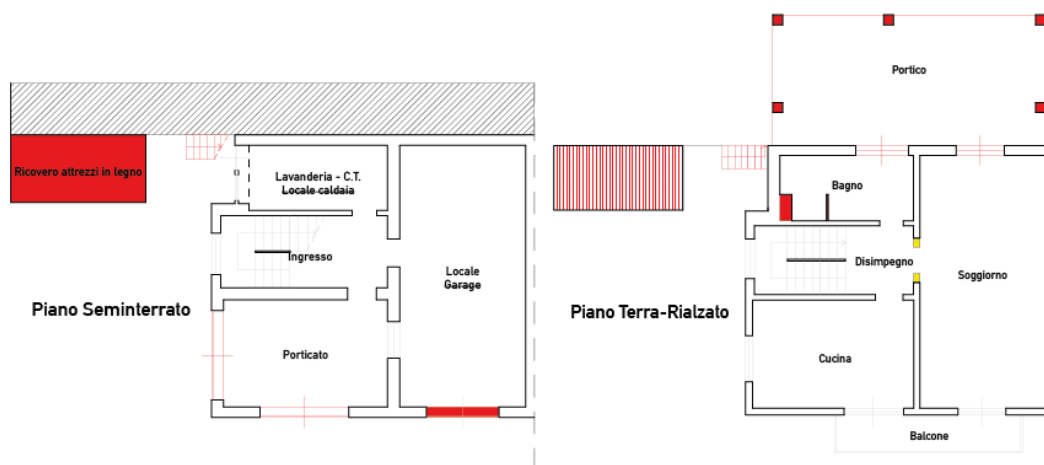
Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 1081/2** deriva:

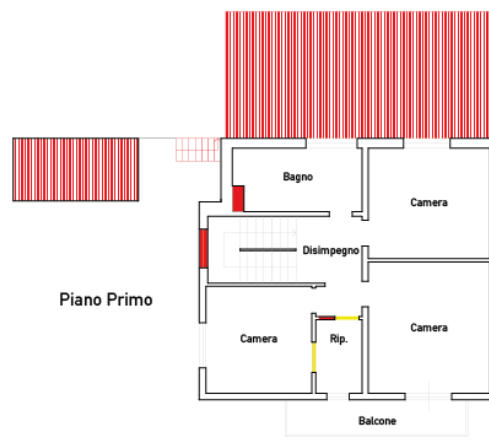
- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dalla VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- dalla Variazione del 16.01.2013 Pratica n. VI0014810 in atti dal 16.01.2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10584.1/2013);
- dalla VARIAZIONE del 05.04.2013 Pratica n. VI0084556 in atti dal 05.04.2013 G.A.F. PIANO INCOERENTE (n. 49302.1/2013);
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo* si elencano le seguenti difformità:

- Al **piano seminterrato**, le due aperture del porticato sono state chiuse con vetrate apribili; il garage viene utilizzato come locale di soggiorno con conseguente tamponamento, mediante cartongesso, della parte interna dell'apertura con basculante. Esternamente, sono presenti un ricovero attrezzi con struttura in legno e una scala metallica (non a norma) per il raggiungimento del giardino al piano terra, che non risultano autorizzati.
- Al **piano terra-rialzato**, il foro di collegamento tra il disimpegno e il soggiorno risulta essere più ampio di quanto rappresentato in planimetria (in giallo), mentre nel bagno sono stati eretti due muri per il ricavo di una doccia sul lato verso il vano scala (in rosso). Inoltre, al posto delle finestre verso il giardino interno, sono presenti due porte finestre che collegano il soggiorno e il bagno al portico, non autorizzato. Da ultimo, l'altezza rilevata risulta essere di 2,90 m, anziché 2,80 m.
- Al **piano primo**, nel bagno è stato ricavato un muro (in rosso) e il ripostiglio presenta un diverso posizionamento della porta e il ricavo di una finestra che dà verso la camera a sud. Inoltre, risulta essere stata chiusa la finestra sul vano scala. Da ultimo, l'altezza rilevata risulta essere di 2,80 m, anziché 2,90 m.





Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima:

- relativamente al garage, non è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto si suggerisce, per economicità, il ripristino dei luoghi, così come per il ricovero attrezzi in legno e per la scala esterna metallica;
- relativamente alle difformità riscontrate riguardanti l'abitazione, invece, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

*Si sottolinea che lo stato di fatto di cui si è presa visione durante il sopralluogo comprende, in particolare, un porticato sul lato sud e un portico sul lato ovest. Relativamente a quest'ultimo, il competente ufficio comunale ha dichiarato che, non essendo variata la normativa vigente all'epoca di presentazione del progetto in sanatoria, risulta essere ancora sanabile, previa presentazione di apposita istanza, completa della documentazione richiesta a suo tempo. Poiché invece, nel suddetto progetto in sanatoria non compariva la chiusura con finestre del porticato sul lato sud, non è certa la sua sanabilità.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di una porzione di **bifamiliare** ai piani seminterrato, rialzato-terra e primo con **pertinenze esclusive**, sita in Via Monte Lozze civ. 9, in Comune di Schio, in zona collinare, la cui edificazione risale ai primi anni '70, con agibilità del 1974.

Lungo Via Monte Lozze sono presenti un accesso pedonale e uno carrabile.

Si accede all'immobile dal piano seminterrato, attraversando un porticato chiuso mediante vetrate apribili, che conduce all'ingresso-vano scala, attraverso un portoncino in legno specchiato. Da quest'ultimo si raggiungono il locale lavanderia con centrale termica e l'ex garage, ora in uso come locale di soggiorno.

Salendo al piano terra-rialzato, si trovano un bagno con doccia, un ampio soggiorno e una cucina. Questi ultimi locali hanno in comune un balcone.

Nel medesimo piano, sul lato ovest, si trova un portico, aperto su tre lati, non autorizzato, costituito da fondazioni in cemento armato, soletta in latero cemento e pavimentazione calpestabile in mattonelle di grès. Inoltre, è presente un giardino, disposto su due livelli, in cui è stata ricavata, al piano superiore, una vasca di raccolta acque atmosferiche a cielo aperto e al piano seminterrato sono stati posizionati un ripostiglio in legno e una scala metallica, non a norma.

Al piano primo si trovano un bagno con vasca, un ripostiglio e tre camere, due delle quali collegate da un balcone.

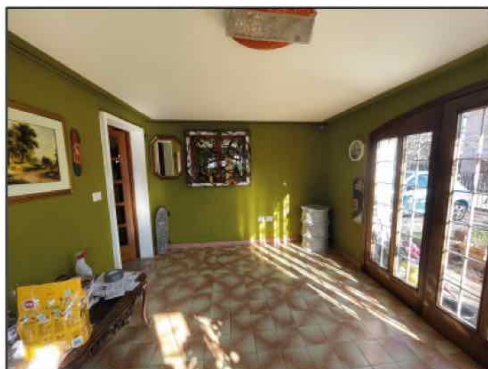
I pavimenti delle camere sono in parquet, mentre nei restanti vani si trovano piastrelle di grès o "seminato" di vario tipo e dimensione, escluso il soggiorno, che presenta pavimentazione in marmo. Le pareti sono tinteggiate al civile con colori vivaci, mentre quelle dei bagni e una del locale lavanderia sono piastrellate. Nella cucina è presente unicamente il paraschizzi.

I serramenti esterni sono quelli originari in legno con vetro semplice, riparati da tapparelle in legno. I serramenti interni sono quelli originari, impiallacciati, alcuni con specchiatura in cristallo.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata nel locale lavanderia-centrale termica, alimentata a gas metano e terminali radianti a parete.

L'impianto elettrico pare non rispettare la normativa vigente.

Le altezze rilevate sono pari a circa 2,20 m al piano seminterrato, circa 2,90 m al piano terra-rialzato e circa 2,80 m al piano primo.



porticato d'ingresso



ex garage ora locale di soggiorno



lavanderia con C.T.



bagno piano rialzato-terra



bagno piano rialzato-terra



soggiorno



cucina



bagno piano primo



camera



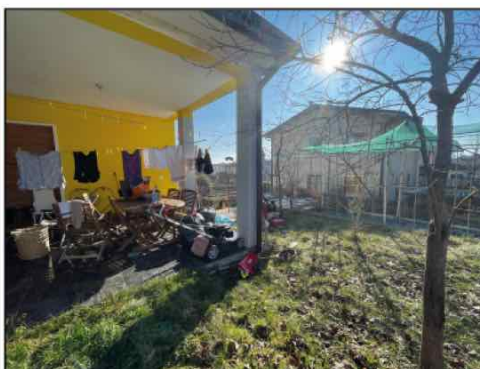
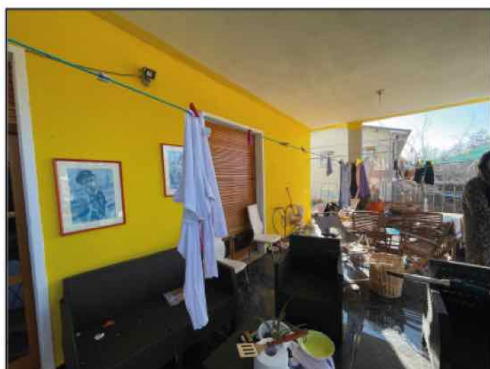
ripostiglio



camera



camera



portico non autorizzato



vasca di raccolta acque



giardino piano seminterrato



ricovero attrezzi e scala non autorizzati



vista da cancello d'ingresso

Il bene in oggetto sviluppa complessivamente una **superficie commerciale** pari a circa 191,26 mq.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione mediocre**.

L'Attestato di Prestazione Energetica è presente. L'immobile risulta essere in classe energetica "G".

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano essere occupati dai figli degli esecutati, unici residenti negli immobili pignorati. In quella sede è stato riferito che, occasionalmente, anche il padre vi abita.

Nota: L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 16.12.2022 che, a nome degli esecutati, non risulta la registrazione negli ultimi 10 anni di atti di locazione e/o affitto ancora attivi presso l'ufficio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]), relativa al periodo informatizzato dal 05.03.1998 alla data del 16.01.2023, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Schio, in data 17.01.2023.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **11.03.2016** ai nn. **2212 RG/342 RP** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** rep. 2598/2038 del 04.03.2016 a firma del notaio dr. Tommaso De Negri.

A favore di [REDACTED] sede in Roma (RM) e contro [REDACTED] e [REDACTED].

Somma capitale: € 123.332,00

Somma iscritta: € 184.998,00

Durata: 30 anni

Beni colpiti per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale: Comune di Schio, C.F. Fog. 6 mm.nn. 1081/1-1081/2.

- **ISCRIZIONE contro** in data **03.10.2019** ai nn. **10275 RG/1421 RP** derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** rep. 11650 del 25.11.2018 a firma del Tribunale di Venezia.

A favore di [REDACTED] sede in Chioggia (VE) e contro [REDACTED].

Somma capitale: € 15.510,45

Somma iscritta: € 35.000,00

Beni colpiti per la quota di 1/2 di proprietà: Comune di Schio, C.F. Fog. 6 mm.nn. 1081/1-1081/2.

- **ISCRIZIONE contro** in data **31.08.2022** ai nn. **10005 RG/1390 RP** derivante da *IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO* rep. 3648/12422 del 26.08.2022 a firma dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione.

A favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** sede in Roma (RM) e contro

[REDACTED].

Somma capitale: € 31.367,75

Somma iscritta: € 62.735,50

Beni colpiti per la quota di 1/2 in regime di comunione legale: Comune di Schio, C.F. Fog. 6 mm.nn. 1081/1-1081/2.

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **23.02.2021** ai nn. **1941 RG/1433 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 5083/2021 del 13.01.2021 a firma del Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED] con sede in Chioggia (VE) e contro

[REDACTED].

Beni colpiti per la quota di 1/2: Comune di Schio, C.F. Fog. 6 mm.nn. 1081/1-1081/2.

- **TRASCRIZIONE contro** in data **06.07.2022** ai nn. **7666 RG/5722 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 3111/2022 del 18.06.2022 a firma dell’UNEP presso il Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED] con sede in Chioggia (VE) e contro

[REDACTED] e [REDACTED].

Beni colpiti per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni: Comune di Schio, C.F. Fog. 6 mm.nn. 1081/1-1081/2.

4.7. Altri oneri:

- **TRASCRIZIONE a favore e contro** in data **06.04.2020** ai nn. **3296 RG/2472 RP** derivante da *ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO* rep. 33707/15103 del 10.03.2020 a firma del notaio dr. Francesco De Stefano.

A favore, tra gli altri, di [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] e contro, tra gli altri, [REDACTED] e [REDACTED].

Beni interessati, tra gli altri, per l’intero in regime di comunione legale: Comune di Schio, C.F. Fog. 6 mm.nn. 1081/1-1081/2.

Nella Sezione D è riportato quanto segue:

“Con l’atto di cui al titolo le signore [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], comproprietarie delle unità in Schio (VI), Via Monte Lozze n. 11, rilevate al Catasto Fabbricati al foglio 6 con le particelle 1080 subb. 1 e 2, hanno prestato espressamente il loro consenso, puramente e semplicemente, in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED], che hanno accettato, comproprietari in comunione degli acquisti delle unità rilevate al Catasto Fabbricati al foglio 6 con le particelle 1081 subb. 1 e 2, al mantenimento della costruzione del portico, a confine, per la lunghezza di metri lineari tre virgola novantacinque (ml. 3,95) lungo la linea di confine oltre lo sporto. Reciprocamente, i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno prestato fin da ora il proprio consenso, puramente e semplicemente, a che le signore [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] possano, in futuro, realizzare un portico avente le stesse dimensioni e caratteristiche, come da tavola grafica (tav 10) allegata al presente atto con “A”, lungo la linea di confine oltre lo sporto. I signori [REDACTED] e [REDACTED] si sono obbligati, successivamente al rilascio del permesso di costruire, ad eseguire un muro cieco a confine con la proprietà delle signore [REDACTED] - [REDACTED], a tamponamento del portico da sanare sul lato nord. Si obbligano inoltre ad intonacare e tinteggiare il muro stesso sul lato prospiciente la proprietà delle signore [REDACTED] - [REDACTED]. Le parti espressamente hanno convenuto e si sono date atto che la soletta di copertura del portico esistente da sanare e quello che verrà realizzato dalle signore [REDACTED] - [REDACTED] non è e non potrà in alcun modo divenire praticabile. Si obbligano reciprocamente a non sopraelevare i rispettivi portici.”

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE

5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non si tratta di condominio.

5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Al momento del sopralluogo erano visibili alcune infiltrazioni, in particolare sul soffitto del bagno a piano terra-rialzato.

Si evidenzia che sarà necessario rimuovere sia il ricovero attrezzi in legno che la scala esterna in metallo, in quanto non autorizzati. Sarà necessario altresì ripulire tutto il giardino dai rifiuti e materiali di risulta presenti al momento del sopralluogo.

Si sottolinea che lo stato di fatto di cui si è presa visione durante il sopralluogo comprende, in particolare, un porticato sul lato sud e un portico sul lato ovest. Relativamente a quest’ultimo, il competente ufficio comunale ha dichiarato che, non essendo variata la normativa vigente all’epoca di presentazione del progetto in sanatoria, risulta essere ancora sanabile, previa presentazione di apposita istanza, completa della documentazione richiesta a suo tempo. Poiché invece, nel suddetto

progetto in sanatoria non compariva la chiusura con finestre del porticato sul lato sud, non è certa la sua sanabilità. Occorrerà, al riguardo, contattare preventivamente il competente ufficio comunale. Da ultimo, si richiamano, quali informazioni utili, i patti contenuti nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, rep. 33707/15103 del 10.03.2020 a firma del notaio dr. Francesco De Stefano, trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 06.04.2020 ai nn. 3296 RG/2472 RP, in particolare, l'onere dell'esecuzione di un muro cieco di confine, avente caratteristiche contenute nei patti di cui trattasi.

Nota: Quanto più sopra evidenziato è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dei beni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

I signori [redacted] e [redacted] risultano essere proprietari per la quota di **1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni** in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Tommaso De Negri in data 04.03.2016 **rep. 2597**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio il 11.03.2016 ai nn. 2211 RG/1658 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- Vengono ricomprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato bifamigliare cui appartengono le unità in contratto, e segnatamente la comproprietà del muro divisorio comune.
- La parte venditrice [...] dichiara e garantisce, e la parte acquirente ne prende atto, che lo stato di fatto delle unità immobiliari urbane in contratto è conforme ai dati catastali ed alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati che si trovano allegate al presente atto [...]. Io Notaio, a seguito di verifiche effettuate presso i competenti uffici, dò inoltre atto che non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e le risultanze dei Registri Immobiliari ai fini della quale il presente atto costituisce tacita accettazione della *infra* descritta eredità in morte della signora [redacted] di cui si darà pubblicità ai sensi dell'art. 2648 c.c..
- I beni venduti sono pervenuti alla parte venditrice per atto di permuta in data 21.03.1984 n. 60671 di rep. Notaio Umberto Ferrigato di Schio ed ivi trascritto il giorno 23.03.1984 ai nn. 2128 RG/1860 RP e per successione legittima di [redacted] nata a [redacted] il giorno [redacted], apertasi in data 09.07.2015, la cui denuncia è stata registrata a Valdagno in data 13.07.2015 al n. 728 vol. 9990.
- [...] Gli immobili suddescritti vengono venduti a corpo, con ogni garanzia di legge, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, con tutti

i diritti, usi, servitù attive e passive. Effetti utili ed onerosi del presente contratto decorrono da oggi.

- La parte venditrice dichiara e garantisce la piena regolarità delle unità immobiliari in contratto sotto il profilo delle norme urbanistico-edilizie, che le stesse mai hanno dato luogo per tale titolo, né tuttora sono suscettibili di provvedimenti sanzionatori ed in specie di irrogazione di sanzioni pecuniarie e che in genere sono liberamente commerciabili ai sensi della normativa vigente in materia urbanistico-edilizia.

In particolare, la suddetta parte, ai sensi dell'art. 40 L. 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiara e garantisce:

- che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità in contratto è stata autorizzata dal Comune di Schio con la licenza edilizia in data 14.10.1971 n. 266/580/10/tec;
 - che il medesimo Comune ha rilasciato la licenza edilizia n. 153/505/10/tec in data 15.06.1973 per eseguire modifiche consistenti in un'apertura di un portone carroia al piano terra, l'ampliamento di un poggiole e l'apertura di una porta finestra al piano primo;
 - che successivamente dette unità non sono state oggetto di modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi da parte del Comune competente.
- La parte venditrice, per gli immobili oggetto di vendita, nella loro attuale consistenza e destinazione, dichiara che è stato rilasciato in data 02.05.1974 dal Comune di Schio il certificato di abitabilità n. 81 di prot., ai sensi del R.D. 27.07.1934 n. 1265 così come modificato dal D.P.R. 22.04.1994 n. 425.
 - La parte acquirente dispensa la parte alienante dal prestare garanzia in ordine alla conformità degli impianti rispetto alle prescrizioni del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22.01.2008.
 - [...] la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni relative alla prestazione energetica degli edifici e la relativa documentazione, comprensiva dell'attestato di certificazione energetica [...].

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

- Ai signori [redacted] per la quota di 8/12, [redacted] [redacted] per la quota di 1/12, [redacted] per la quota di 1/12, [redacted] per la quota di 1/12 e [redacted] [redacted] per la quota di 1/12, i beni pervennero in forza di **certificato di denuncia di successione** in data 13.07.2015 n. 728/9990/15, in morte di [redacted]

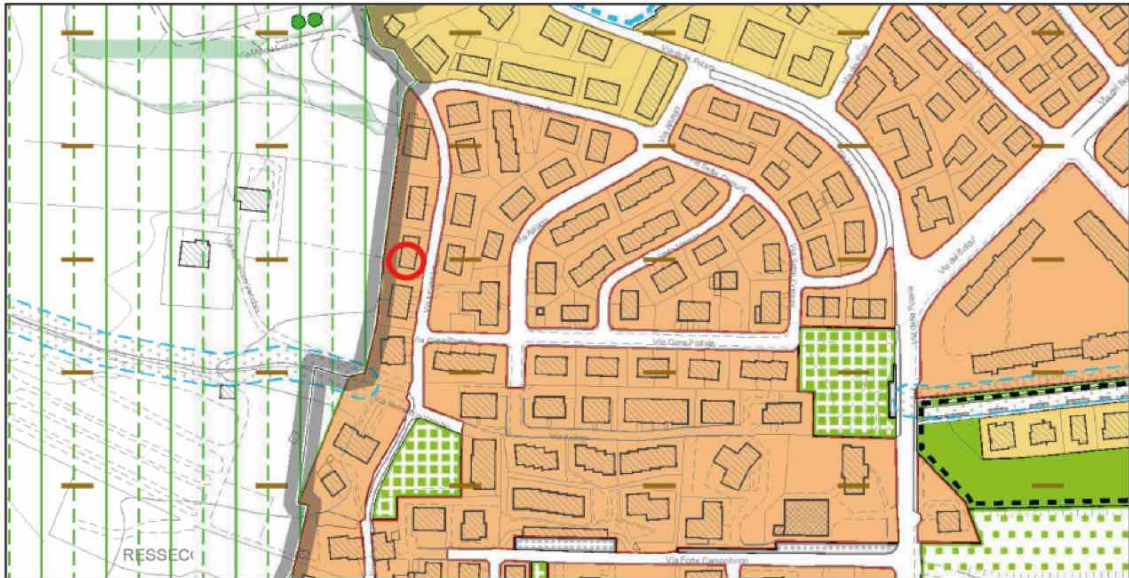
a cui ha fatto seguito **atto di accettazione tacita di eredità** autenticato dal notaio dr. Tommaso De Negri in data 04.03.2016 rep. **2597/2037**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio il 11.03.2016 ai nn. 2210 RG/1658 RP.

- Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], i beni pervennero in forza di **atto di permuta** autenticato dal notaio dr. Umberto Ferrigato in data 21.03.1984 rep. **60671**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio in data 23.03.1984 ai nn. 2128 RG/ 1860 RP, da potere di [REDACTED] e [REDACTED].
- Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], i beni pervennero in forza di **atto registrato** a Schio il 24.11.1976 al n. **8175 Vol. 200/2**.

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in “ZTO B – Residenziale” (art. 3.2 delle Norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Schio.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Schio, trasmessa tramite PEC in data 05.12.2022, le pratiche inviate dal suddetto ufficio in data 19.01.2023 sono le seguenti:

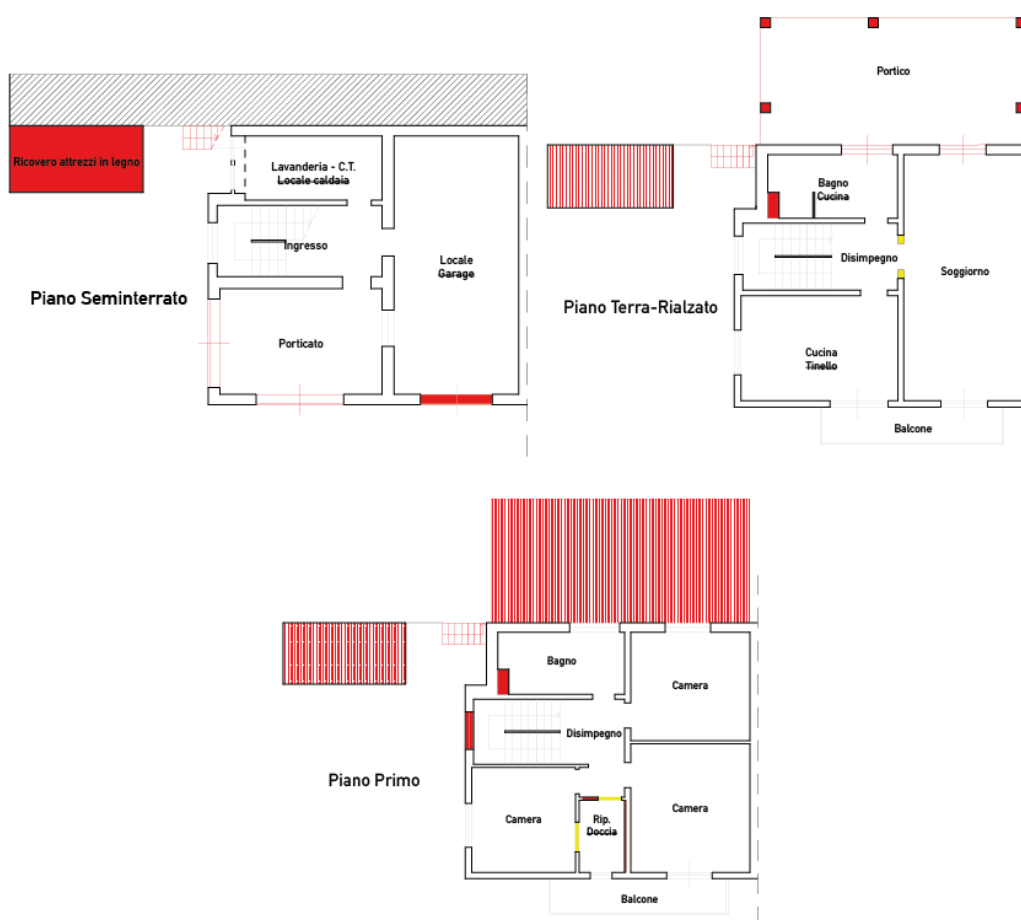
-
- **P.E. – Licenza Edilizia n. 266/580/10/tec.** rilasciata in data 14.10.1971 alla Cooperativa [REDACTED] [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI DUE CASE DI ABITAZIONE A SCHIERA TIPO “V”, in Via Resecco Vecchio, Schio, Sez. A, Fog. 6, porz. del m.n. 495/a.
Condizioni speciali:
 1. La validità della presente Licenza Edilizia ed il conseguente inizio dei lavori, sono condizionati e subordinati all’autorizzazione della Prefettura di Vicenza, per la esecuzione delle opere in c.a.
 2. Vincolo di destinazione d’uso del fabbricato con atto Notaio Carraro di Schio n. 32909 di rep. in data 29.10.1969 registrato a Schio il 17.11.1969 al n. 1525 Vol. 199/1 ed ivi trascritto il 03.01.1970 al n. 431/387.
 - **P.E. – Licenza Edilizia n. 153/505/10/tec.** rilasciata in data 15.06.1973 a [REDACTED] per lavori di MODIFICHE ALLA CASA DI ABITAZIONE in Via 7 Comuni, Schio, Sez. A, Fog. 6, m.n. 1081: apertura di un portone carraio nel pT, ampliamento poggiolo ed apertura di una porta finestra sul p1.
 - **P.E. – Autorizzazione di Abitabilità prot. 81** rilasciato in data 02.04.1974 alla Cooperativa [REDACTED].
 - **P.E. – Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 3109** del 17.01.2020, richiesto da [REDACTED] per lavori di SANATORIA DI PORTICO CON OPERE PER RENDERLO CONFORME, costruito a ridosso della parete ovest. I lavori necessari elencati sono costituiti da: costruzione di un muro cieco a confine e ridimensionamento delle aperture del soggiorno.
Nota: Con comunicazione del 19.01.2023, il competente Ufficio Tecnico del Comune di Schio ha precisato che l’istanza di sanatoria prot. 3109 del 17.01.2020 non è mai stata conclusa in quanto la documentazione integrativa richiesta con nota PEC n. 3850 del 20.01.2020 non è mai stata presentata. Come ulteriore precisazione, lo stesso ufficio ha comunicato che l’istanza di sanatoria era stata presentata dai signori [REDACTED] a seguito dell’avvio del procedimento di controllo edilizio inviato agli interessati in data 29.10.2018.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l’ultimo progetto approvato (Licenza Edilizia n. 153/505/10/tec. del 15.06.1973) e quanto rilavato in sede di sopralluogo* si elencano le seguenti difformità:

- Al **piano seminterrato**, le due aperture del porticato sono state chiuse con vetrate apribili; il garage viene utilizzato come locale di soggiorno con conseguente tamponamento, mediante cartongesso, della parte interna dell’apertura con basculante. Da ultimo, l’altezza rilevata risulta essere di circa 2,20 m, anziché 2,15 m autorizzati. Esternamente, sono presenti un ricovero attrezzi con struttura in legno e una scala metallica (non a norma) per il raggiungimento del giardino al piano terra, che non risultano autorizzati.

- Al **piano terra-rialzato**, il foro di collegamento tra il disimpegno e il soggiorno risulta essere più ampio di quanto rappresentato nell'ultimo progetto approvato (in giallo), mentre nel bagno sono stati eretti due muri per il ricavo di una doccia sul lato verso il vano scala (in rosso). Inoltre, al posto delle finestre verso il giardino interno, sono presenti due porte finestre che collegano il soggiorno e il bagno al portico, non autorizzato. Si evidenzia altresì che si sono riscontrati cambi di destinazione d'uso relativamente al bagno, autorizzato come cucina e alla cucina, autorizzata come tinello.
- Al **piano primo**, nel bagno è stato ricavato un muro (in rosso), mentre il ripostiglio, approvato come locale doccia, presenta un diverso posizionamento della porta e il ricavo di una finestra che dà verso la camera a sud. Inoltre, risulta essere stata chiusa la finestra sul vano scala.



Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima:

- relativamente al garage si suggerisce, per economicità, il ripristino dei luoghi, così come per il ricovero attrezzi in legno e per la scala esterna metallica;

- relativamente alle difformità riscontrate riguardanti l'abitazione, invece, si renderà necessario presentare un'apposita pratica edilizia in sanatoria, il cui costo indicativo, comprese le spese tecniche, si ritiene possa essere pari a **circa € 3.500,00**, oltre oneri fiscali. Le obbligazioni amministrative saranno computate dal competente ufficio comunale e saranno a carico del soggetto che chiederà la sanatoria. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

*Si sottolinea che lo stato di fatto di cui si è presa visione durante il sopralluogo comprende, in particolare, un porticato sul lato sud e un portico sul lato ovest. Relativamente a quest'ultimo, il competente ufficio comunale ha dichiarato che, non essendo variata la normativa vigente all'epoca di presentazione del progetto in sanatoria, risulta essere ancora sanabile, previa presentazione di apposita istanza, completa della documentazione richiesta a suo tempo. Poiché invece, nel suddetto progetto in sanatoria non compariva la chiusura con finestre del porticato sul lato sud, non è certa la sua sanabilità.

A titolo informativo, si evidenzia che i parapetti delle scale in corrispondenza dei piani sono risultati di altezza inferiore a quella prevista dalla normativa vigente, così come quelli dei balconi e delle finestre.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T213829 del 07.02.2023.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, nomisma.it e uncreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

Quotazioni Comune di Schio:**Borsino Immobiliare**

| | | | |
|-----------------|---|-------------------|--|
| | Abitazioni in stabili di 2° fascia | | |
| | Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona | | |
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo | |
| Euro 854 | Euro 991 | Euro 1.128 | |

Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

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

**Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: SCHIO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE CONSOLIDATA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 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 | 1300 | L | 4,2 | 6,2 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1400 | 1750 | L | | | |
| Box | NORMALE | 710 | 900 | L | | | |
| Ville e Villini | OTTIMO | 1550 | 1850 | L | | | |

Nomisma**Banca dati dei valori immobiliari**

Comune selezionato: Schio

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni popolari

Stato di manutenzione selezionato: Usato

| Minimo | Medio | Massimo |
|--------|--------|---------|
| 836.70 | 993.48 | 1150.26 |

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2022

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Consistenze Lorde e Commerciali

| Destinazione | Sup. Lorda mq | Coff. Mercantili | Sup. Comm. mq |
|--|---------------|------------------|---------------|
| Piano seminterrato | 69,68 | 0,30 | 20,90 |
| Piano terra | 74,63 | 1,00 | 74,63 |
| Piano primo | 64,26 | 1,00 | 64,26 |
| Ripostiglio piano primo | 4,10 | 0,35 | 1,44 |
| Balconi | 11,00 | 0,25 | 2,75 |
| Portico | 25,00 | 0,35 | 8,75 |
| | 7,60 | 0,10 | 0,76 |
| Area verde esclusiva | 25,00 | 0,15 | 3,75 |
| | 280,37 | 0,05 | 14,02 |
| TOTALE porzione di bifamiliare con pertinenze esclusive | | | 191,26 |

VALUTAZIONE DI STIMA

Valutazioni delle superfici commerciali

| Destinazione | Sup. Comm. mq | Prezzo unit. €/mq | Valore di mercato € |
|--|---------------|-------------------|---------------------|
| Porzione di bifamiliare con pertinenze esclusive | 191,26 | 650,00 | 124.319,00 |
| VALORE DI MERCATO circa | | | 124.319,00 |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

| | |
|--|-----------------------|
| Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri di regolarizzazioni | € 18.647,85 |
| Oneri di regolarizzazione catastale | € 1.500,00 |
| Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia | € 3.500,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | come per legge |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente | come per legge |

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 100.671,15**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:

€ 100.700,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 8 Febbraio 2023

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon