
TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

contro

* * * * *

N. Gen. Rep. **291/2023**

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **Maria Antonietta Rosato**
Custode giudiziario **I.V.G. Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 001

 **ASTAlegale.net**



*Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio***

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969

C.F. JROPRZ60H54L840W - P. IVA 01906530249

con studio in Vicenza Contrà della Fascina n. 10

tel: 0444.1497248

cell: 392.1206820

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 291/2023 R.G. - LOTTO 001
G.E.: dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**
Udienza: 11.03.2024 ore 10.00

Diritto pignorato (cfr pag. 5)	piena proprietà dell'intero
Tipologia bene (cfr pag. 5)	appartamento con autorimessa e cantinola esclusive in complesso residenziale denominato "Borgo Palestro"
Ubicazione (cfr pag. 5)	SCHIO (VI) Via XX Settembre n. 79 - scala B interno 5
Lotti (cfr pag. 7)	001 di 002
Metri quadrati (cfr pag. 10)	circa mq 119 commerciali
Libretto imp. - APE (cfr pag. 12)	si
Problemi particolari informazioni utili criticità (cfr pag. 12)	vanno tenuti controllati gli ammaloramenti segnalati
Stato (cfr pag. 12)	buono
Dati Catastali attuali	C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14° <ul style="list-style-type: none">• particella n. 2922 subalterno 18 A/2, cl. 3, consistenza vani 4,5, superficie mq 102/106 - R. € 546,15• particella n. 2922 subalterno 45 C/6, cl. 2, consistenza mq 17, superficie mq 19 - R. € 48,29 Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili: <ul style="list-style-type: none">• particella n. 2922 subalterno 6 BCNC (area di manovra) ai subalterni dal 29/48• particella n. 2922 subalterno 59 BCNC (vano scale) ai subalterni dal 14/18-24/29-31/34-36/48-61/63• particella n. 2922 subalterno 68 BCNC (area di passaggio, manovra e sosta) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 69 BCNC (area carrelli) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 70 BCNC (area carrelli) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 71 BCNC (area di passaggio, manovra e sosta) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 72 BCNC (area di passaggio, manovra e sosta) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 73 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 74 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 75 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 76 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 77 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 78 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 79 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 80 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 81 BCNC (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni• particella n. 2922 subalterno 82 BCNC (area di passaggio, manovra e sosta) a tutti i subalterni

G.E.: Dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO**
Custode Giudiziario: I.V.G. **VICENZA**
Esperto: Arch. **PATRIZIA JORIO**

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:
C.T. COMUNE DI SCHIO foglio 14°
particella n. 2922 ENTE URBANO sup. catastale mq 6.354

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

- particella n. 2919 subalterno 67 C/2, cl. 3, consistenza mq 9, superficie mq 11 - R. € 23,71

Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili:

- particella n. 2919 subalterno 9 BCNC (scala e ascensore) ai subalterni dal 62 al 70 e dal 195 al 209
- particella n. 2919 subalterno 217 BCNC (autorimessa collettiva) a tutti i subalterni
- particella n. 2919 subalterno 222 BCNC (area di passaggio e manovra) a tutti i subalterni
- particella n. 2919 subalterno 223 BCNC (area di passaggio e manovra) a tutti i subalterni
- particella n. 2919 subalterno 224 BCNC (area di passaggio e manovra) a tutti i subalterni

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI SCHIO foglio 14°
particella n. 2919 ENTE URBANO sup. catastale mq 5.923

(cfr pag. 12)

Situazione urb./ediliz. Presenti difformità sanabili - costi circa € 5.000,00 oltre ad imposte di legge
(cfr pag. 13 - 19)

Occupazione Libero - interrogazione AdE non rileva contratti in essere
(cfr pag. 20)

Titolo di occupazione -----
(cfr pag.-----)

Valore mutuo Mutuo fondiario in data 28.02.2008 - ipoteca € 374.000,00 - capitale € 187.000,00
(cfr pag. 20)

Comparabili reperiti A 29.12.2022 € 110.000,00 - B 19.12.2022 € 61.000,00
C 02.02.2022 € 139.000,00 - D 12.05.2021 € 140.000,00
E 30.06.2021 € 63.000,00
(cfr pag. 23)

Valori medi aggiud. precedenti Prezzo medio di aggiudicazione anni 2018 - 2022
67,15 % del Valore di stima
(cfr All. 8) Esperimenti d'asta N. medio 3,1

Valore di mercato € 147.000,00 - valore al netto delle decurtazioni € 121.000,00
(cfr pag. 25) **offerta minima € 90.750,00**

Vendibilità/appetibilità buona
(cfr pag. 25)

Iniziative di vendita annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari
(cfr pag. 25)

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO DEI SUBALTERNI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.I. VIGENTE E NORME TECNICHE OPERATIVE*
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: *PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA', CERTIFICAZIONI IMPIANTI*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Beni in Comune di SCHIO (VI)
Via XX Settembre n. 79 – scala B interno 5

QUESITO

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

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

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

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

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

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

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

**** **

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

27.10.2023: nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec del 30.10.2023*)

07.11.2023: giuramento in forma telematica

27.12.2023: deposito tramite PTC della Check List

18.01.2024: accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici (in parte utilizzata la documentazione acquisita nella procedura R.G.N. 270-2022 estinta.

- gli atti di provenienza sono stati richiesti all'Agenda delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA Ufficio di SCHIO tramite *SISTER* in data **29.09.2022** e **12.12.2022** e acquisiti in data **30.09.2022** e **14.12.2022**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Schio – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **30.09.2022** e acquisita da medesimo portale in data **12.01.2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenda delle Entrate di Vicenza - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**19-20.09.2022 agg. 10.11.2023**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenda delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA Ufficio di SCHIO (**17.03.2023 agg. 02.02.2024**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

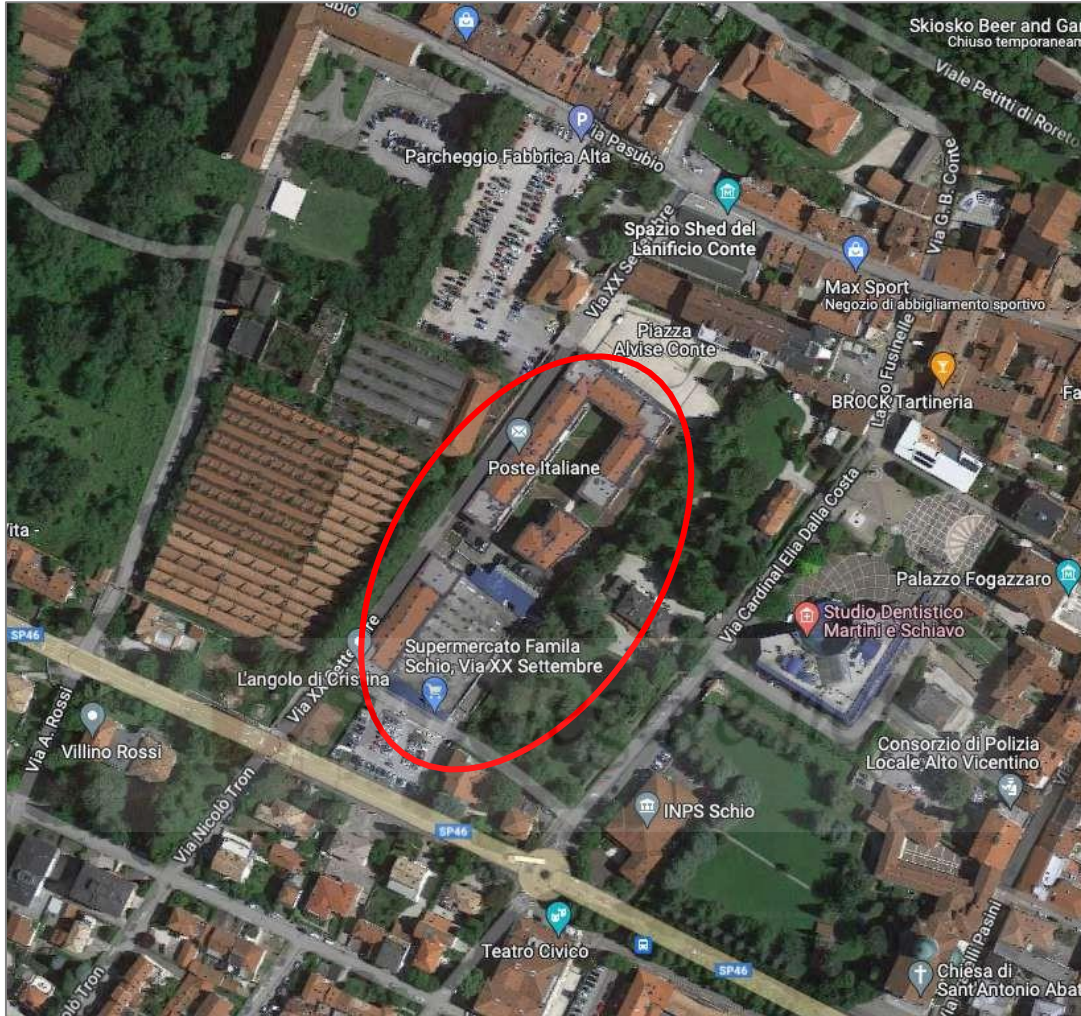
Agenda delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA

Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



Ortofoto

Diritto:

Piena proprietà dell'intero.

Bene e ubicazione:

Appartamento con autorimessa e cantinola esclusive in complesso residenziale denominato "Borgo Palestro" sito in Comune di Schio (VI), in Via XX Settembre n. 79 - scala B interno 5.

Descrizione:

Il complesso immobiliare in oggetto è sito in zona residenziale nella prima periferia a ridosso del centro storico di Schio, Comune di circa 38.600 abitanti sito a Nord-Ovest della Provincia di Vicenza, a circa 30 km dal capoluogo berico.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Il complesso residenziale in cui è ubicato l'appartamento



Rampa di accesso autorimessa



Il complesso residenziale in cui è ubicata la cantinola

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

La palazzina fa parte di un complesso residenziale-commerciale composto da due blocchi distinti fuori terra, realizzato in un'area di riqualificazione urbanistica soggetta a piano attuativo; essa si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato sovrapposti, serviti da due corpi scala con ascensore; al piano interrato, servito da due rampe di accesso, troviamo le autorimesse private e il parcheggio dell'esercizio commerciale; la pertinenza esterna è costituita dai percorsi pedonali e carrai comuni pavimentati con betonelle cementizie, asfalto e cemento.

Caratteristiche zona: pianeggiante, prima periferia residenziale, in prossimità del centro con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

Servizi della zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; buona dotazione di servizi concentrati nel vicino centro comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,5), Tangenziale (5), autostrada A31 Thiene (14), ferrovia Stazione di Schio (2,5).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

A. Appartamento con autorimessa e cantinola esclusive in complesso residenziale denominato "Borgo Palestro" sito in Comune di Schio (VI), in Via XX Settembre n. 79 - scala B interno 5.



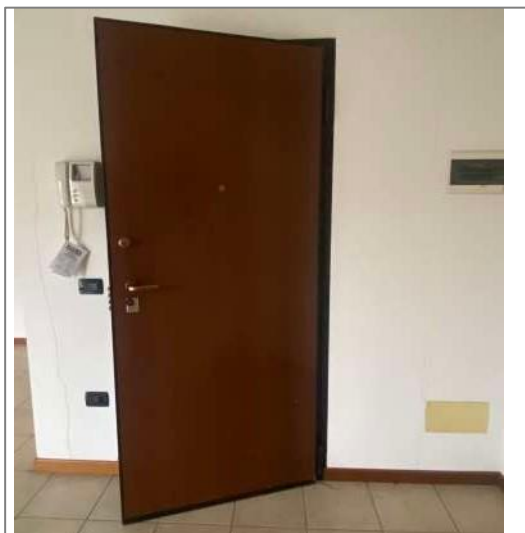
Atrio e scala con ascensore condominiali

L'appartamento è posto al piano primo della palazzina adiacente l'unità commerciale, con accesso dalla scala condominiale B ed è così composto: ingresso su ampia zona soggiorno con angolo cottura con affaccio su due terrazzini, disimpegno zona notte con bagno finestrato e bagno cieco, camera singola, camera doppia e ampio ripostiglio; i locali hanno altezza di circa mt 2,72.

Al piano interrato, con accesso dalla rampa condominiale, troviamo l'autorimessa esclusiva, con altezza di circa mt 2,50/3,08 e collegata ai piani superiori dai vani scala/ascensori condominiali.

Al piano interrato della palazzina retrostante, con accesso dalla scala condominiale, troviamo la cantinola esclusiva, con altezza di circa mt 2,55.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



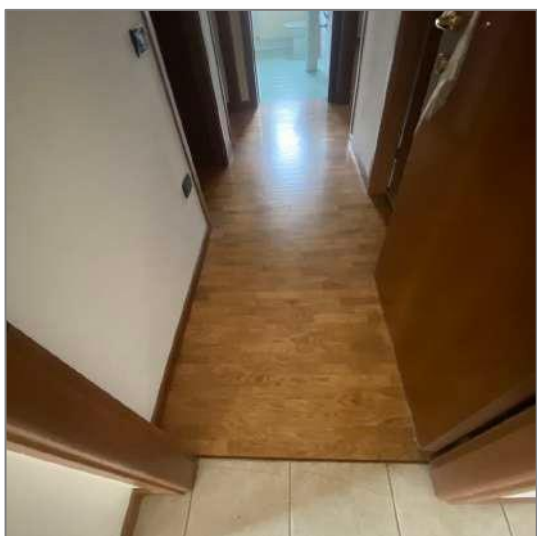
Porta di ingresso



Terrazza zona giorno



Zona giorno/angolo cottura



Disimpegno zona notte



Ripostiglio

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



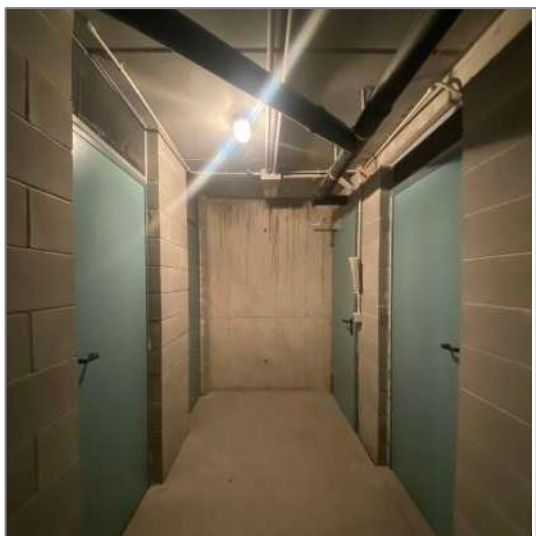
Camere



Area di manovra comune



Autorimessa esclusiva



Corridoio comune



Cantinola esclusiva

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	101	100%	101	N-E	buone
terrazze	15	30%	4,5	N	buone
autorimessa	18	50%	9	-----	buone
cantinola	10	50%	5	-----	buone

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.
- Strutture verticali:** tipologia: c.a.; condizioni: buone.
- Solai:** tipologia: lastre tipo predalles - laterocemento; condizioni: buone.
- Scala:** tipologia: c.a.; condizioni: buone.
- Copertura:** tipologia: a due falde, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:** tipologia: a singola/doppia anta a battente, materiale: legno verniciato con vetrocamera, protezione: balconi alla vicentina in legno verniciato; davanzali e soglie in marmo locale; condizioni: discrete.
- Infissi interni:** tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: discrete.
- Manto di cop.:** materiale: coppi in cotto, coibentazione: si, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:** materiale: muratura in laterizio; rivestimento: mattoni a faccia vista; condizioni: discrete.
- Pavim. interna:** materiale: zona giorno e bagni ceramica - zona notte parquet in legno; condizioni: buone.
terrazza - materiale: gres ceramicato condizioni: buone.
interrato - materiale: cemento finito con elicottero; condizioni: buone.
- Pavim. esterna:** materiale: gres ceramicato condizioni: buone.
- Pareti interne:** materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, condizioni: discrete tranne alcune parti nella zona giorno con fessurazioni da assestamento e ammaloramento da infiltrazioni.
- Rivestimento:** angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.
Note:
bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasxca, sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.
bagno cieco con lavabo, w.c. e piatto doccia, sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando, termoarredo; condizioni: buone.
- Scala:** tipologia: a rampe, rivestimento: marmo; condizioni: buone; ascensore condominiale funzionante.
- Portone di ingr.:** tipologia: ad anta blindatino, materiale: telaio metallico e rivestimento in laminato; condizioni: buone.

Impianti:

- Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.
- Fognatura:** recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.
- Telefonico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.
- Citofonico:** tipologia: videocitofono, condizioni: da verificare.
- Antenna:** tipologia: rettilinea-parabola, condizioni: da verificare.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.
- Termico:** caldaia murale collocata in terrazza, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: da verificare.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



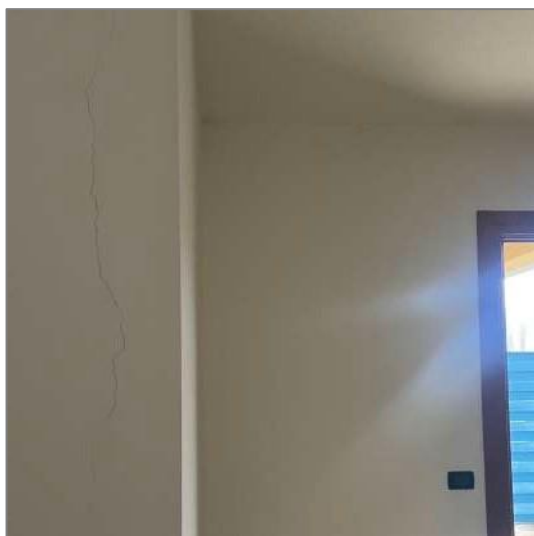
Caldaia murale nel terrazzino e termosifoni a parete



Bagno finestrato



Bagno cieco



Ammaloramenti nella zona giorno

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente buono sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, nonché per l'esterno comune.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Vanno tenute sotto osservazione le parti con i segnalati ammaloramenti.

Le certificazioni relative agli impianti risalgono all'epoca della costruzione del complesso residenziale (abitabilità anno 2003); andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica né il Libretto dell'impianto, pertanto si è provveduto alla loro redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, con certificato redatto in data **02.05.2023** in base alla quale l'appartamento risulta censito in classe **F**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

per la piena proprietà dell'intero

nata a ***** (VI) il ***** C.F. *****

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

- particella n. **2922 subalterno 18 A/2**, cl. 3, consistenza vani 4,5, superficie mq 102/106 - R. € 546,15
- particella n. **2922 subalterno 45 C/6**, cl. 2, consistenza mq 17, superficie mq 19 - R. € 48,29

Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili:

- particella n. **2922 subalterno 6 BCNC** (area di manovra) ai subalterni dal 29/48
- particella n. **2922 subalterno 59 BCNC** (vano scale) ai subalterni dal 14/18-24/29-31/34-36/48-61/63
- particella n. **2922 subalterno 68 BCNC** (area di passaggio, manovra e sosta) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 69 BCNC** (area carrelli) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 70 BCNC** (area carrelli) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 71 BCNC** (area di passaggio, manovra e sosta) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 72 BCNC** (area di passaggio, manovra e sosta) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 73 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 74 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 75 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 76 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 77 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 78 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 79 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 80 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 81 BCNC** (scoperto passaggi e portici) a tutti i subalterni
- particella n. **2922 subalterno 82 BCNC** (area di passaggio, manovra e sosta) a tutti i subalterni

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

particella n. **2922** ENTE URBANO sup. catastale mq 6.354

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

- particella n. **2919 subalterno 67** C/2, cl. 3, consistenza mq 9, superficie mq 11 - R. € 23,71

Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili:

- particella n. **2919 subalterno 9** BCNC (scala e ascensore) ai subalterni dal 62 al 70 e dal 195 al 209
- particella n. **2919 subalterno 217** BCNC (autorimessa collettiva) a tutti i subalterni
- particella n. **2919 subalterno 222** BCNC (area di passaggio e manovra) a tutti i subalterni
- particella n. **2919 subalterno 223** BCNC (area di passaggio e manovra) a tutti i subalterni
- particella n. **2919 subalterno 224** BCNC (area di passaggio e manovra) a tutti i subalterni

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

particella n. **2919** ENTE URBANO sup. catastale mq 5.923.

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che:

- la particella n. **2919** ENTE URBANO di mq 5.923 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **FRAZIONAMENTO** n. **11423.1/2001** del **31.08.2001** Pratica n. **351954** che ha variato/soppresso la precedente particella n. **2738** ENTE URBANO di mq 10.677 e successivo **TIPO MAPPALE** n. **13220.1/2001** del **28.09.2001** Pratica n. **406029** per atto di aggiornamento.
- la particella n. **2922** ENTE URBANO di mq 6.354 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **TIPO MAPPALE** n. **14996.1/2001** del **26.10.2001** che ha variato/soppresso la precedente particella n. **2909** PRATO ARBOREO di mq 6.354.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che:

- le particelle nn. **2922 subalterno 18** Cat. A/2 e **2922 subalterno 45** Cat. C/6 sono di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **DENUNCIA DI FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE** n. **5801.1/2001** del **10.12.2001** Pratica n. **556613** e successiva **VARIAZIONE PER ULTIMAZIONE LAVORI** n. **11370.1/2002** del **12.09.2002** Pratica n. **264217**
- la particella n. **2919 subalterno 67** Cat. C/2 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **DENUNCIA DI EDIFICAZIONE DI AREA URBANA** n. **9809.1/2001** del **07.11.2001** Pratica n. **507191** e successiva **VARIAZIONE PER ULTIMAZIONE LAVORI** n. **15808.1/2002** del **02.12.2002** Pratica n. **372164** che ha soppresso/variato le precedenti particelle nn. **2919** subalterni 8-12-13-14-15-19-20-21-23-24-25 -26-2-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37.

Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne l'altezza dichiarata dell'autorimessa di mt 2,55 che risulta essere in parte di mt 2,50 e in parte di mt 3,08 circa.

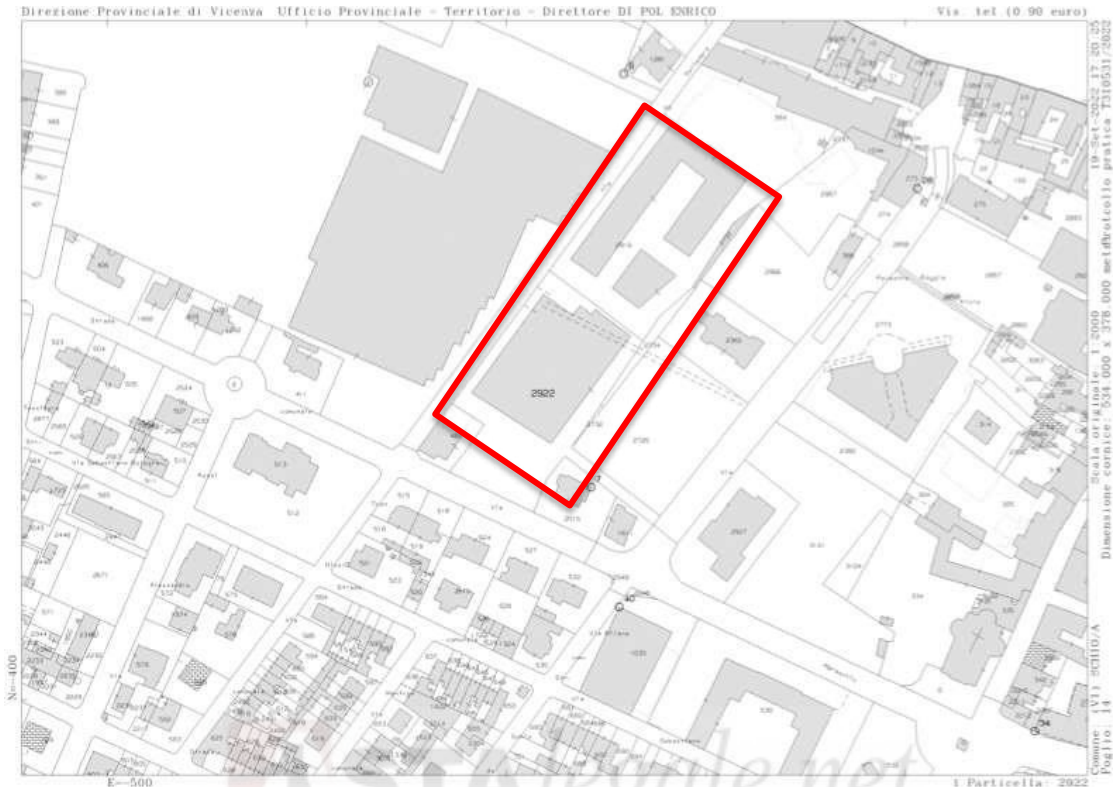
Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle schede catastali aggiornate **in accordo con la regolarizzazione edilizia.**

Costi: Oneri catastali € 100,00; Spese tecniche € 1.200,00 esclusi accessori di legge.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. delle particelle nn. 2919 e 2922 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 384, 2967, 2739, 2734, 2732, 2729, via Palestro, particelle nn. 1611, 2015, via Maraschin, particella n. 421, via XX Settembre.



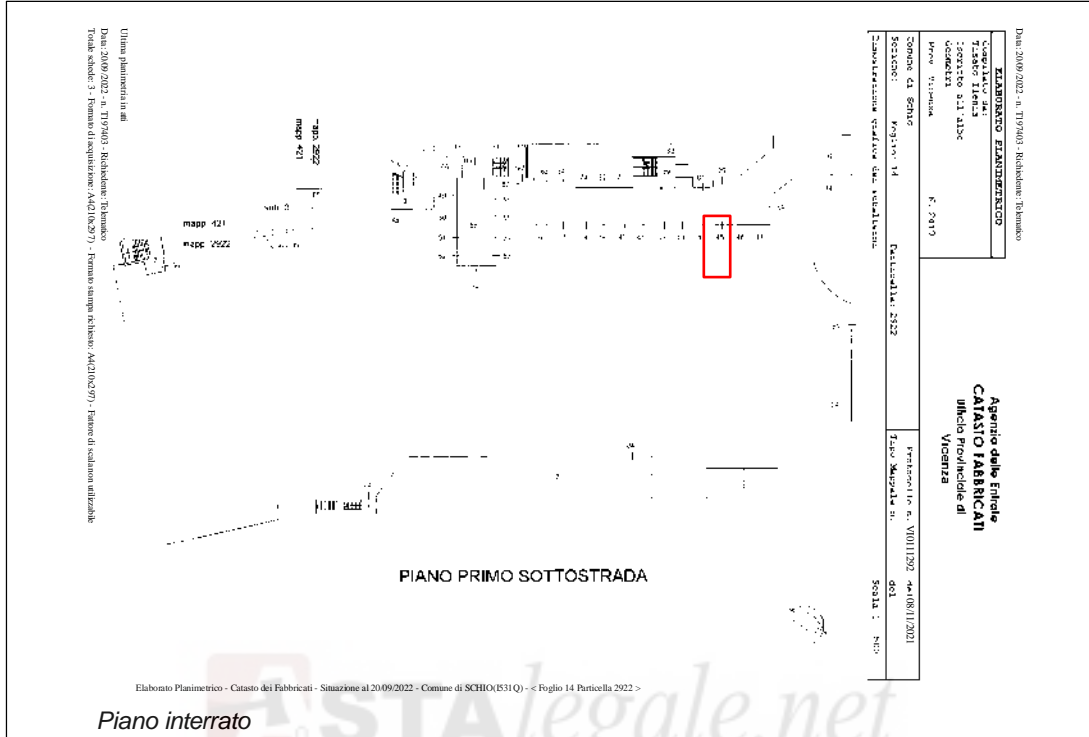
Mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (Formaps)

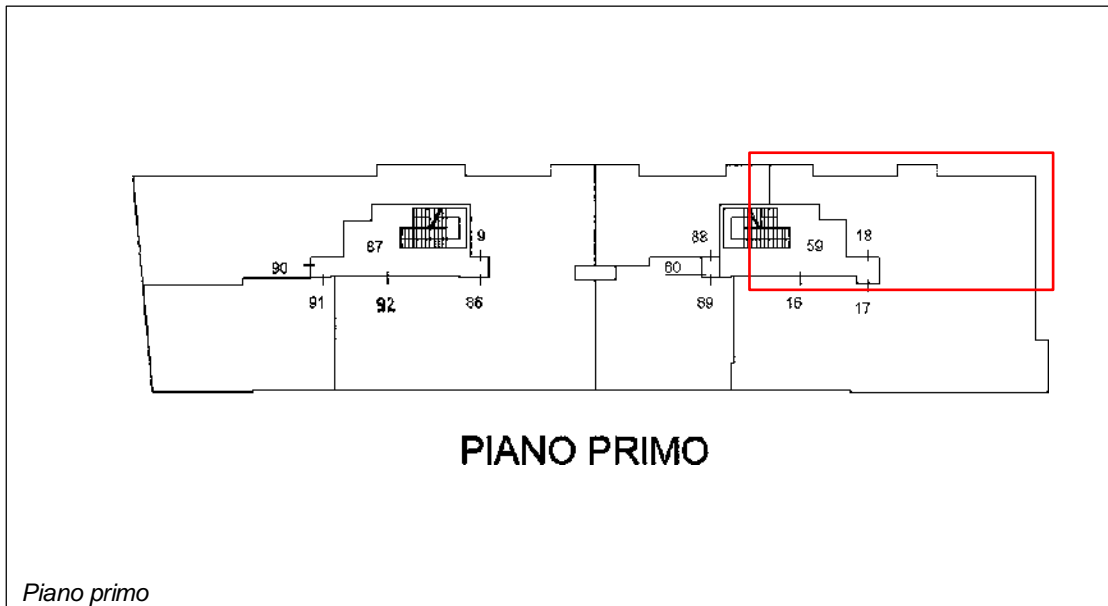
G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Confini di proprietà della particella n. 2922/45 (autorimessa al piano interrato) secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 2922/6 (b.c.n.c. area di manovra), 2922/46, 2922/84, 2922/44.



Estratto elaborato planimetrico

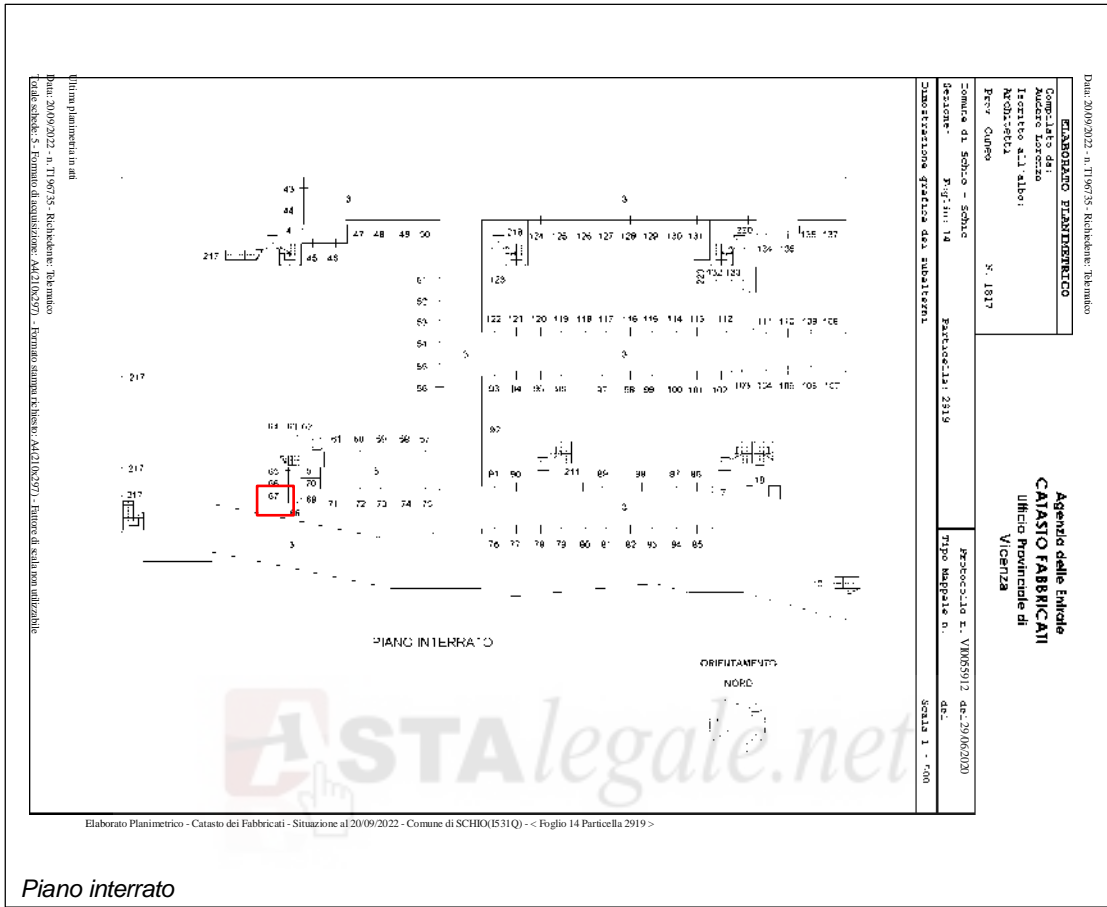
Confini di proprietà della particella n. 2922/18 (appartamento al piano primo) secondo l'elaborato planimetrico: muro perimetrale su due lati, particelle nn. 2922/17, 2922/59 (b.c.n.c. vano scale), 2922/88.



Estratto elaborato planimetrico

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Confini di proprietà della particella n. 2919/67 (cantinola al piano interrato) secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 2919/66, 2919/9 (b.c.n.c. vano scale e ascensore), 2919/68, 2919/3 (b.c.n.c. scivolo e area di manovra), 2919/217 (b.c.n.c. autorimessa collettiva).



Estratto elaborato planimetrico

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

nata a ***** (VI) il ***** C.F. *****

Proprietaria dal 28.02.2008 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Luigi Fasciano Notaio in Bassano del Grappa in data **28.02.2008** ai nn. **182311/9884** rep./racc.

- a carico di

con sede a ***** C.F. *****

- trascritto a VICENZA - ufficio di SCHIO in data **12.03.2008** ai nn. **2680/1825** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

• particella n. **2922 subalterno 18 A/2**, cl. 3, vani 4,5 - R. € 546,15

• particella n. **2922 subalterno 45 C/6**, cl. 2, mq 17 - R. € 48,29

con diritto alle parti comuni dell'intero complesso quali risultanti dall'elaborato planimetrico.

G.E.: Dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO**
Custode Giudiziario: **I.V.G. VICENZA**
Esperto: Arch. **PATRIZIA JORIO**

Proprietaria dal 28.02.2008 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Luigi Fasciano Notaio in Bassano del Grappa in data **28.02.2008** ai nn. **182312/9885** rep./racc.

- a carico di

con sede a ***** C.F. *****

- trascritto a VICENZA - ufficio di SCHIO in data **12.03.2008** ai nn. **2681/1826** RG/RP

Beni per la piena proprietà (oltre ad altri):

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

• particella n. **2919 subalterno 67** C/2, cl. 3, consistenza mq 9, superficie mq 11 - R. € 23,71

con diritto alle parti comuni dell'intero complesso quali risultanti dall'elaborato planimetrico.

Regime patrimoniale: coniugata in regime di separazione legale dei beni.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

con sede a ***** C.F. *****

Proprietaria da data anteriore il ventennio (11.04.2002) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Umberto Ferrigato Notaio in Schio in data 11.04.2002 ai nn. **118755/14465** rep./racc.

- a carico di

con sede a ***** C.F. *****

- trascritto a VICENZA - ufficio di SCHIO in data **23.04.2002** ai nn. **4170/3009** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

• particella n. **2922 subalterno 18** A/2, cl. 3, vani 4,5 - R. € 546,15

• particella n. **2922 subalterno 45** C/6, cl. 2, mq 17 - R. € 48,29

con sede a ***** C.F. *****

Proprietaria da data anteriore il ventennio (13.12.2000) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Umberto Ferrigato Notaio in Schio in data 13.12.2000 ai nn. **115941/13829** rep./racc.

- a carico di

con sede a ***** C.F. *****

- trascritto a VICENZA - ufficio di SCHIO in data **08.01.2001** ai nn. **218/146** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

particella n. **384** subalterno 6 D1

particella n. **2810** ENTE URBANO di mq 571

particella n. **2811** ENTE URBANO di mq 1570

C.T. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

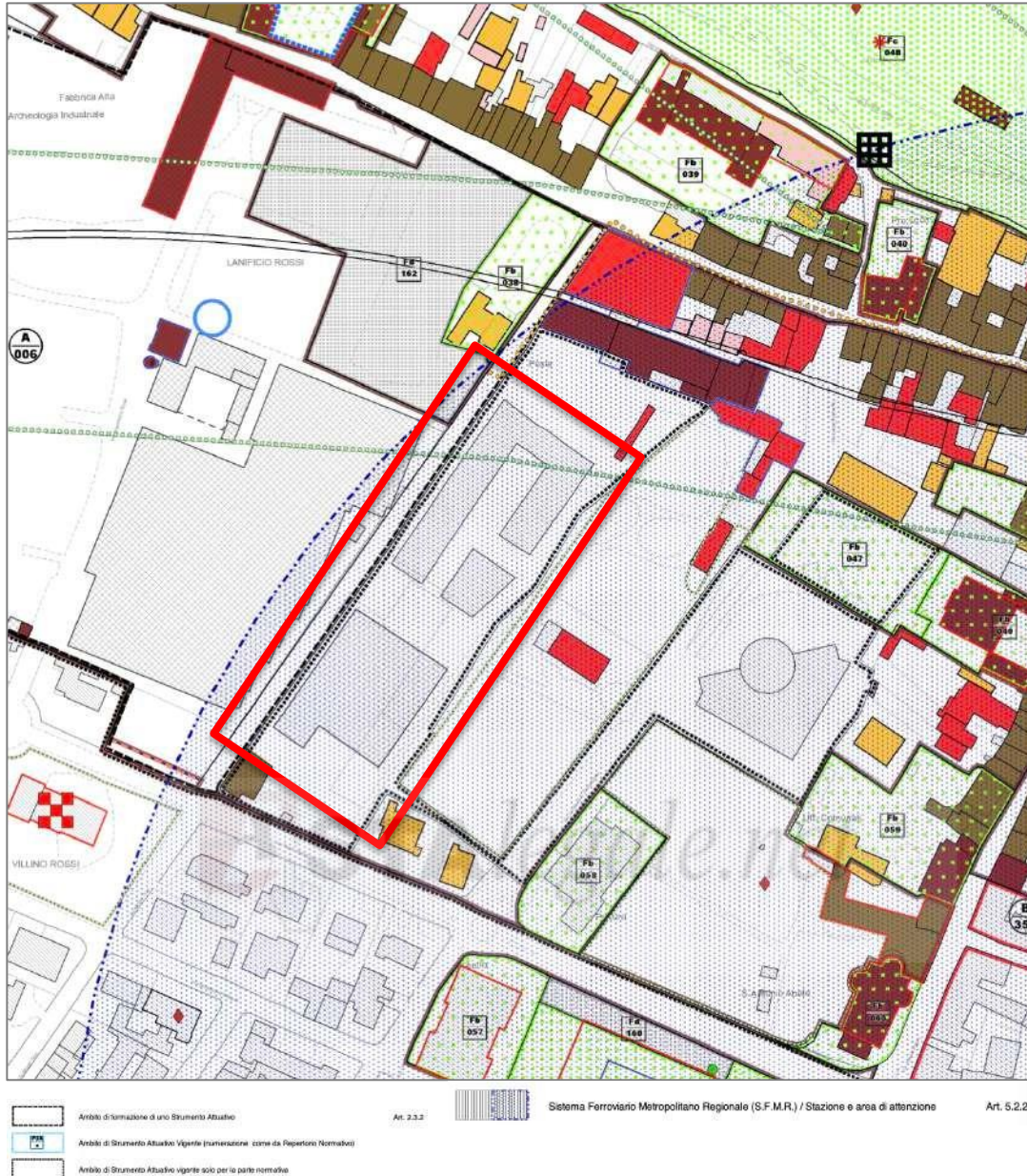
particella n. **2736** di mq 90

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Il Comune di Schio è dotato di P.A.T.I. ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 2 in data 19.10.2016 e P.I. approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 25.03.2019 e aggiornato con D.D. n. 790 del 22.07.2022 in *Ambito di strumento attuativo vigente solo per la parte normativa* (Art. 2.3.2 N.T.O.) ricompreso nel *Sistema ferroviario metropolitano regionale* (Art. 5.2.2 N.T.O.)

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Estratto P.I. Vigente - Zone territoriali omogenee

Abitabilità e agibilità: Dalla documentazione inviata dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- **Pratica 10642/1999** Istanza in data 26.03.1999 approvata dalla Commissione Edilizia il 22.04.1999 e rilasciata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. **AE/60/1999** in data **07.05.1999** per LAVORI DI ABBATTIMENTO VOLUMI EX EDIFICI INDUSTRIALI intestata a * * * * *.
- **Pratica 42203/1999** Istanza in data 23.12.1999 approvata dalla Commissione Edilizia il 24.05.2000 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. **CE/192/2000** in data **12.07.2000** per LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE intestata a * * * * * - * * * * * - * * * * *.
- **Pratica 37211/2001** Istanza in data 21.11.2001 per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 192 DEL 12.07.2000 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. **CE/85/2002** in data **26.03.2002** per LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE intestata a * * * * *.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

- **Pratica 33295/2002** Istanza in data 14.10.2002 per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 192 DEL 12.07.2000 E. C.E. 85 DEL 26.03.2002 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. **CE/336/2002** in data **23.12.2002** per LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE intestata a * * * * * - * * * * *
- **Permesso di agibilità:** Certificato di abitabilità (subalterni 18 e 45) n. AB/21/2003 rilasciato in data 05.02.2003.

- **Pratica 42243/1999** Istanza in data 23.12.1999 approvata dalla Commissione Edilizia il 24.05.2000 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. **CE/193/2000** in data **12.07.2000** per LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE intestata a * * * * * - * * * * * - * * * * *
- **Pratica 38915/2000** Istanza in data 15.12.2000 per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 193 DEL 12.07.2000 E CAMBIO DI INTESTAZIONE e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. **CE/118/2001** in data **27.03.2001** per LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE intestata a * * * * * - * * * * *
- **Pratica 16967/2001** Istanza in data 23.05.2001 per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 193 DEL 12.07.2000 E ALLA C.E. N. 118 DEL 27.03.2001 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. **CE/297/2001** in data **10.09.2001** per LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE intestata a * * * * * - * * * * *
- **Pratica 35369/2001** Istanza in data 07.11.2001 per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 193 DEL 12.07.2000 E SUCCESSIVE e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE, PARTE IN SANATORIA, n. **CS/4/2002** in data **30.01.2002** per LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE intestata a * * * * *
- **Pratica 33292/2002** Istanza in data 14.10.2002 per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 193 DEL 12.07.2000 E ALLA C.E. N. 118 DEL 27.03.2001 E ALLA N. CE/297/2001 DEL 10.09.2001 E ALLA N. CE/297/2001 DEL 10.09.2001 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE, PARZIALMENTE IN SANATORIA PER L'AMPLIAMENTO DELL'INTERRATO, n. **CS/51/2002** in data **23.12.2002** per LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO COMMERCIALE, DIREZIONALE E COMMERCIALE intestata a * * * * *
- **Permesso di agibilità:** Certificato di agibilità (subalterno 67) non rilevato agli atti.

Abusi: Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto approvato, tranne alcune modeste difformità nella forometria.

L'altezza dichiarata del piano interrato di mt 2,50 riscontrabile nelle sezioni di progetto corrisponde all'altezza minima rilevata dell'autorimessa, mentre l'elaborato grafico non permette di verificare quella massima rilevata in mt 3,08 circa.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di S.C.I.A. IN SANATORIA relativa all'intero complesso trattandosi di parti comuni.

Costi: Sanzione € 500,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 3.200,00 esclusi accessori di legge.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Debitore: libero

Locazione: interrogazione Ade non riscontra contratti di locazione/comodato

Comodato: -----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): -----

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 02.02.2024.

1. Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO della durata di anni 20

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

nata a ***** (VI) ***** C.F. *****

- atto a firma di Luigi Lafasciano notaio in Bassano del Grappa in data **28.02.2008** ai nn. **182313/9886** rep.

- iscritta a VICENZA - sez. di SCHIO in data **12.03.2008** ai nn. **2862/491** RG/RP

Importo capitale € 187.000,00

Importo ipoteca € 374.000,00

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

• particella n. **2922 subalterno 18** A/2, cl. 3, vani 4,5 - R. € 546,15

• particella n. **2922 subalterno 45** C/6, cl. 2, mq 17 - R. € 48,29

• particella n. **2919 subalterno 67** C/2, cl. 3, consistenza mq 9, superficie mq 11 - R. € 23,71

2. Trascrizione derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

nata a ***** (VI) ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **30.10.2020** ai nn. **5451** rep.

- trascritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **19.11.2020** ai nn. **10650/7883** RG/RP

Importo del debito: € 425.500,00 oltre a successivi interessi e spese

Beni per la piena proprietà dell'intero (oltre ad altri) come da Istanza di vendita:

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

• particella n. **2922 subalterno 18** A/2, cl. 3, vani 4,5 - R. € 546,15

• particella n. **2922 subalterno 45** C/6, cl. 2, mq 17 - R. € 48,29

• particella n. **2919 subalterno 67** C/2, cl. 3, consistenza mq 9, superficie mq 11 - R. € 23,71

Annotazione in data 30.05.2022 ai nn. 5937/680 RG/RP derivante da SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA del 13.04.2022 rep. n. 679.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA

Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

3. Trascrizione derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

nata a ***** (VI) ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Venezia in data **27.03.2023** ai nn. **450** rep.

- trascritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **21.04.2023** ai nn. **4303/3220** RG/RP

Importo del debito: € 547.268,34 oltre a successivi interessi e spese

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

• particella n. **2922 subalterno 18** A/2, cl. 3, vani 4,5 - R. € 546,15

• particella n. **2922 subalterno 45** C/6, cl. 2, mq 17 - R. € 48,29

• particella n. **2919 subalterno 67** C/2, cl. 3, consistenza mq 9, superficie mq 11 - R. € 23,71

4. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

nata a ***** (VI) ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **25.07.2023** ai nn. **3820** rep.

- trascritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **01.08.2023** ai nn. **8098/6262** RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 14°

• particella n. **2922 subalterno 18** A/2, cl. 3, vani 4,5 - R. € 546,15

• particella n. **2922 subalterno 45** C/6, cl. 2, mq 17 - R. € 48,29

• particella n. **2919 subalterno 67** C/2, cl. 3, consistenza mq 9, superficie mq 11 - R. € 23,71

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA sez. di SCHIO in data **12.03.2008** ai nn. **2862/491** RG/RP

2. TRASCRIZIONE VICENZA sez. di SCHIO in data **19.11.2020** ai nn. **10650/7883** RG/RP

3. TRASCRIZIONE VICENZA sez. di SCHIO in data **21.04.2023** ai nn. **4303/3220** RG/RP

4. TRASCRIZIONE VICENZA sez. di SCHIO in data **01.08.2023** ai nn. **8098/6262** RG/RP

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: -----

Convenzioni edilizie:

A favore del Comune di Schio trascritta in data 29.04.1992 ai nn. 3695/2858 R.G./R.P.

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Altri vincoli o oneri: Come citati negli atti di provenienza:

Vincolo trascritto in data 20.10.2000 ai nn. 9460/6821 R.G./R.P. e 9461/6822 R.G./R.P. Vincolo trascritto in data 28.06.2002 ai nn. 6849/4971 R.G./R.P. e 6850/4972 R.G./R.P. Vincolo trascritto in data 15.07.2002 ai nn. 7431/5372 R.G./R.P. e 7432/5373 R.G./R.P. Vincolo trascritto in data 29.11.2002 ai nn. 12888/9285 R.G./R.P. e 12889/9286 R.G./R.P. e 12890/9287 R.G./R.P.

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni (da aggiornare successivamente all'approvazione del bilancio della gestione 2023).

Amministratore * * * * *

Spese annuali ordinarie: circa €/anno 1.150,00

Spese straordinarie deliberate: -----

Spese arretrate: € 5.100,00

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU - TASI) per quanto eventualmente dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ----

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

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

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

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

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

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.











Osservazione del mercato immobiliare		IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)																																																																		
L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel comune di SCHIO in zona OMI B1 Centrale NUCLEO STORICO CITTADINO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite ad appartamenti di dimensioni medie ubicati nella prima periferia del comune in zona tranquilla. Il mercato è quello del nuovo o defusato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.		Comune di: SCHIO Ubicazione via XX Settembre n°13																																																																		
Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili: Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo recente degli ultimi 24 mesi e tutti corrispondenti alla medesima tipologia catastale A/2. Il Subject e i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio n. 14 del Subject e nel raggio di 500 mt. La divergenza calcolata tra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5%, quindi si è applicata la media aritmetica tra i prezzi corretti dei tre comparabili A - C - D, la cui divergenza è inferiore al 5%, secondo quanto previsto dagli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.		 																																																																		
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato Interrogazione Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: VICENZA Comune: SCHIO Partecipare: CassaMutuati SCHIO (CITTADINO) Codice catastrale: 01 Matricola: 0 Tipologia prodotta: Immobili Urbani Destinazione: Residenziale		Descrizione Unità residenziale piano S1 - 1 Edificato anno 1999 Agibilità anno 2002																																																																		
		Tipologia Appartamento al piano primo di una palazzina residenziale con accesso da corte e da scala con ascensore condominiale, composto da ingresso su ampia zona soggiorno con angolo cottura con affaccio su due terrazzini, disimpegno zona notte con due camere, ampio ripostiglio, un bagno finestrato e uno cieco. Al piano interrato con accesso pedonale dalla medesima scala comune e carraio dalla corte condominiale attraverso rampa comune si trova l'autorimessa esclusiva. Nella palazzina adiacente a piano interrato con accesso pedonale da scala comune si trova cantinola esclusiva (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipologia</th> <th>Stato conservativo</th> <th>Valore Medio (€)</th> <th>Superficie (mq)</th> <th>Valori Locazione (€/mq/anno)</th> <th>Superficie (mq)</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>Min. Max.</th> <th>L. M. F. L.</th> <th>Min. Max.</th> <th>L. M. F. L.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Appart. con</td> <td>Finanziat.</td> <td>900 1350</td> <td>L. L. L.</td> <td>4.3 5.8</td> <td>L. L. L.</td> </tr> <tr> <td>Appart. con</td> <td>C/20%</td> <td>1440 1900</td> <td>L. L. L.</td> <td>5.8 8.8</td> <td>L. L. L.</td> </tr> <tr> <td>Appart. di tipo esclusivo</td> <td>Finanziat.</td> <td>700 850</td> <td>L. L. L.</td> <td>4.2 5.8</td> <td>L. L. L.</td> </tr> <tr> <td>Stip. e Vite</td> <td>C/20%</td> <td>1750 2400</td> <td>L. L. L.</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€)	Superficie (mq)	Valori Locazione (€/mq/anno)	Superficie (mq)			Min. Max.	L. M. F. L.	Min. Max.	L. M. F. L.	Appart. con	Finanziat.	900 1350	L. L. L.	4.3 5.8	L. L. L.	Appart. con	C/20%	1440 1900	L. L. L.	5.8 8.8	L. L. L.	Appart. di tipo esclusivo	Finanziat.	700 850	L. L. L.	4.2 5.8	L. L. L.	Stip. e Vite	C/20%	1750 2400	L. L. L.			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Comune</th> <th>folgio</th> <th>mapp</th> <th>Abitazione</th> <th>Sub - Autorim.</th> <th>Altro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SCHIO</td> <td>14</td> <td>2922</td> <td>Sub 18 cat. A2</td> <td>Sub 45 cat. C/6</td> <td>mapp. 2919 sub 67 cat. C/2</td> </tr> </tbody> </table>		Comune	folgio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	SCHIO	14	2922	Sub 18 cat. A2	Sub 45 cat. C/6	mapp. 2919 sub 67 cat. C/2																	
Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€)	Superficie (mq)	Valori Locazione (€/mq/anno)	Superficie (mq)																																																															
		Min. Max.	L. M. F. L.	Min. Max.	L. M. F. L.																																																															
Appart. con	Finanziat.	900 1350	L. L. L.	4.3 5.8	L. L. L.																																																															
Appart. con	C/20%	1440 1900	L. L. L.	5.8 8.8	L. L. L.																																																															
Appart. di tipo esclusivo	Finanziat.	700 850	L. L. L.	4.2 5.8	L. L. L.																																																															
Stip. e Vite	C/20%	1750 2400	L. L. L.																																																																	
Comune	folgio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro																																																															
SCHIO	14	2922	Sub 18 cat. A2	Sub 45 cat. C/6	mapp. 2919 sub 67 cat. C/2																																																															
Stato conservazione Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo		5																																																																		
Superficie commerciale subject		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Descrizione e Acronimo</th> <th>SEL Mq</th> <th>Rapporti Mensili</th> <th>Mq. commerciali</th> <th>Tipo caratteristica</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sup. principale</td> <td>SUP 101,00</td> <td>100%</td> <td>101,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Balconi-portico</td> <td>BAL 15,00</td> <td>30%</td> <td>4,50</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Soffitta</td> <td>SOF 0,00</td> <td>50%</td> <td>0,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Deposito</td> <td>DEP 0,00</td> <td>50%</td> <td>0,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Cantina</td> <td>CAN 10,00</td> <td>50%</td> <td>5,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa</td> <td>ADI 18,00</td> <td>50%</td> <td>9,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Posto auto scoperto</td> <td>PAS 0,00</td> <td>20%</td> <td>0,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Giardinoscoperto</td> <td>SCO 0,00</td> <td>10%</td> <td>0,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Giardinoscoperto</td> <td>SUO 0,00</td> <td>2%</td> <td>0,00</td> <td>Quantitativa</td> </tr> <tr> <td>Att. di Prest. Energ. APE</td> <td>APE</td> <td></td> <td>3</td> <td>Qualitativa</td> </tr> <tr> <td>Altri</td> <td>Altri</td> <td></td> <td></td> <td>Qualitativa</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Superficie commerciale</td> <td>119,50</td> <td>Mq.</td> </tr> </tbody> </table>		Descrizione e Acronimo	SEL Mq	Rapporti Mensili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	Sup. principale	SUP 101,00	100%	101,00	Quantitativa	Balconi-portico	BAL 15,00	30%	4,50	Quantitativa	Soffitta	SOF 0,00	50%	0,00	Quantitativa	Deposito	DEP 0,00	50%	0,00	Quantitativa	Cantina	CAN 10,00	50%	5,00	Quantitativa	Autorimessa	ADI 18,00	50%	9,00	Quantitativa	Posto auto scoperto	PAS 0,00	20%	0,00	Quantitativa	Giardinoscoperto	SCO 0,00	10%	0,00	Quantitativa	Giardinoscoperto	SUO 0,00	2%	0,00	Quantitativa	Att. di Prest. Energ. APE	APE		3	Qualitativa	Altri	Altri			Qualitativa	Superficie commerciale			119,50	Mq.
Descrizione e Acronimo	SEL Mq	Rapporti Mensili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica																																																																
Sup. principale	SUP 101,00	100%	101,00	Quantitativa																																																																
Balconi-portico	BAL 15,00	30%	4,50	Quantitativa																																																																
Soffitta	SOF 0,00	50%	0,00	Quantitativa																																																																
Deposito	DEP 0,00	50%	0,00	Quantitativa																																																																
Cantina	CAN 10,00	50%	5,00	Quantitativa																																																																
Autorimessa	ADI 18,00	50%	9,00	Quantitativa																																																																
Posto auto scoperto	PAS 0,00	20%	0,00	Quantitativa																																																																
Giardinoscoperto	SCO 0,00	10%	0,00	Quantitativa																																																																
Giardinoscoperto	SUO 0,00	2%	0,00	Quantitativa																																																																
Att. di Prest. Energ. APE	APE		3	Qualitativa																																																																
Altri	Altri			Qualitativa																																																																
Superficie commerciale			119,50	Mq.																																																																
Provenienza dato Atto di CPV a firma di Luigi Lafasciano Notaio in Bassano del Grappa in data 28/02/2008 al n. 182311/9884 (appartamento e autorimessa). Atto di CPV a firma di Luigi Lafasciano Notaio in Bassano del Grappa in data 28.02.2008 al n. 182312/9885 repl/racc (cantinola).		Data formazione prezzo 20/03/23																																																																		
n. bagni in dotazione 2		n. 2																																																																		

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE SCHIO		via XX Settembre			n 13
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	 via Manin n°15	 Galleria Pétange n°8	 via Dalla Costa C.le Elia n°9	 via Pasini Fratelli n°66	 via Settembre XX n°156	 via Settembre XX n°13
Prezzo totale (euro)	€ 110.000,00	€ 61.000,00	€ 139.000,00	€ 140.000,00	€ 63.000,00	
Data (mesi)	29/12/22	19/12/22	02/02/22	12/05/21	30/06/21	20/03/23
Superficie principale (m²) SEL	77,70	53,72	86,60	115,50	51,46	101,00
Balconi Portico (m²)	7,33	8,36	29,04	18,56	5,61	15,00
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	22,74	0,00	0,00
Deposito (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	8,18	28,62	0,00	0,00	10,00
Autorimessa (m²)	26,88	19,00	23,75	22,75	31,10	18,00
Posto auto scoperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	0,00	0,00	0,00	42,50	0,00	0,00
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	2	1	2	2	1	2
Livello di piano (n)	S1 - 1	S1 - 2	S1 - 2	T - 1 - 6	S1 - 2	S1 - 1
Stato di manutenzione (n)*	4	3	4	3	5	5
Att. di Prest. Energ. APE**	E	F	D	E	F	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	1	2	1	3
Superficie commerciale	93,24	69,82	121,50	148,06	68,69	119,50

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
 Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 110.000,00		€ 61.000,00		€ 139.000,00		€ 140.000,00		€ 63.000,00	-
Data (mesi)	2,70	€ 49,50	3,03	€ 30,84	13,70	€ 317,38	22,57	€ 526,56	20,93	€ 219,80	
Superficie principale (m ²)	77,70	€ 20.357,21	53,72	€ 41.308,55	86,60	€ 12.581,28	115,50	-€ 12.668,65	51,46	€ 43.283,11	101,00
Balconi/portico (m ²)	7,33	€ 2.010,38	8,36	€ 1.740,41	29,04	-€ 3.680,03	18,56	-€ 933,11	5,61	€ 2.461,21	15,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	22,74	-€ 9.933,97	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 4.368,50	8,18	€ 795,07	28,62	-€ 8.134,15	0,00	€ 4.368,50	0,00	€ 4.368,50	10,00
Autorimessa (m ²)	26,68	-€ 3.791,86	19,00	-€ 436,85	23,75	-€ 2.511,89	22,75	-€ 2.075,04	31,10	-€ 5.722,74	18,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	42,50	-€ 3.713,23	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	€ 0,00	1	€ 5.714,29	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 5.714,29	2
Stato di manutenzione (n)	4	€ 15.000,00	3	€ 30.000,00	4	€ 15.000,00	3	€ 30.000,00	5	€ 0,00	5
Livello di piano	1	€ 0,00	2	-€ 1.220,00	2	-€ 2.780,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	E		F		D		E		F		0
N. AFFACCI	2		2		1		2		3		3
		€ 147.993,74		€ 138.932,30		€ 149.792,60		€ 145.571,06		€ 113.324,17	
VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E		non compar.		DIVERGENZA		32,2%					
Valore unitario €/m ²				FALSO		< 5 %					
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - C - D		€ 147.785,80		DIVERGENZA		2,9%					
Valore unitario €/m ²		€ 1.236,70		VERO		< 5 %					

Premesso che il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere eseguita con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si determina quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità catastali ed edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario.

Le schede complete con i dettagli relativi al subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione sono riportate nell'allegato 8.

Valore di mercato attribuito: Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE ORDINARIO arr.:	€	147.000,00
AGGIUNTE		
• nessuna	€	0,00
DETRAZIONI		
• regolarizzazione edilizia e catastale	€	5.000,00
VALORE DI MERCATO:	€	142.000,00
• Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:		
- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 142.000,00 arr.	€	21.000,00
Valore intero al netto delle decurtazioni	€	121.000,00

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

VALORE A BASE D'ASTA:

**Il valore a base d'asta del bene pignorato è stimato in
€ 121.000,00 (euro centoventunomila/00).**

OFFERTA MINIMA:

**L'offerta minima è di
€ 90.750,00 (euro novantamilasettecentocinquanta/00)
pari al 75% del valore a base d'asta.**

Confronto con trasferimenti pregressi:

Confronto con altre compravendite ultimi due anni raffrontabili in zona.

Mutuo: Mutuo fondiario in data 28.02.2008 - ipoteca € 374.000,00 - capitale € 187.000,00

Giudizio di vendibilità': buona.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili residenziali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: 001 di 002

Composizione e valore: -----

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: ----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO
ANAGRAFE E DELLA CCI/AA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE
IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allegano certificati di residenza e stato civile dell'esecutata.

Vicenza, 08 febbraio 2024

*L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto
file firmato digitalmente*

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO