

# TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

contro:

Signor -----

**R.G.E. n. 239/2023**

**U.I. Comune di Schio Fg. 12 Particella  
1333 sub. 6**



**Giudice: Dott. Maria Antonietta Rosato**

**Data Conferimento incarico: 22 Agosto 2023, ricevuto il 06 Settembre 2023**

**Data Giuramento: 11 Settembre 2023**

**Data Udienza: 08 Marzo 2024**

**PERIZIA DI STIMA Beni in Comune di Schio (VI)**

**U.I. Fg. 12 particella 1333 sub. 6**

**(Appartamento, all'interno di un Condominio, completo di n. 1 Cantina)**

*L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante*

*iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza*

*CF: MRCGCM60T30E472R*

*con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11*

*telefono: 042432697 fax: 042432697*

*email: [geometramercadante@gmail.com](mailto:geometramercadante@gmail.com) (pec): [giacomo.mercadante@geopec.it](mailto:giacomo.mercadante@geopec.it)*

*Data 29/01/2024*

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**SCHEDA SINTETICA  
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 239/2023 R.G. Giudice Dott. MARIA ANTONIETTA ROSATO promossa da:

-----  
**contro:**

**Signor** -----

**Diritto pignorato** (pag. 5) piena proprietà per la quota di 1/1

**Dati Catastali attuali** (pag. 16): Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6

**Stato** (pag. 11-16): condizioni sufficienti

**Tipologia Bene** (pag. 5): Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 Appartamento, all'interno di un Condominio, completo di n.1 Cantina

**Ubicazione** (pag. 5): Schio Via Tommaso Dal Molin, 3 Int. 2

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 6): nessuna (Vedasi comunque risposta a successivo punto "Problemi particolari- informazioni utili-criticità")

**Situazione catasto** (pag. 20): non regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa complessiva di circa € 1.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 23): non regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa complessiva di circa €7.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

**Valore di mercato** (pag. 29): 48.218,65

**Date/Valori comparabili reperiti** (Vedere All. 13): Comp. A) anno 2023 Prezzo €40.000,00 sup. comm. Mq 100,15; Comp. B) anno 2023 Prezzo € 58.000,00 sup. comm. Mq 101,86; Comp. C) anno 2023 Prezzo € 54.000,00 sup. comm. Mq 69,43; Comp. D) anno 2023 Prezzo €34.000,00 sup. comm. Mq 71,35;

**Valori medi aggiudicazioni precedenti:** (pag. 30-31 e All. 15) € 346,66/mq che applicato alla superficie commerciale del beni oggetto di procedura mq. 91,10 corrisponde a (€91,10 x mq. 346,66) **€31.580,39**.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 30): **€34.190,00**

**Valore montante ipotecario:** (pag. 26): capitale €50.048,14;

**Vendibilità/appetibilità:** media

**Pubblicità:** siti internet specializzati quali "Astegiudiziarie.it" – "real estate discount aste immobiliari online" – "asteimmobili.it" – "Immobiliare.it" – "asteannunci.it" – "trova casa.net", etc. quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (pag. 24): i beni risultano in possesso di soggetti terzi;

**Titolo di occupazione** (pag. 24): alcun titolo

**Oneri** (pag. 26): nessuno

**Ape** (pag. 16): Si. Fornita da esperto attraverso ausiliario

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità :** (pag. 30): si segnalano difformità edilizio/urbanistiche; si segnala che con l'Atto di compravendita la parte Esecutata ha acquisito la piena proprietà dell'Immobile identificato con Comune di Schio **Sezione A** Fg. 12 particella 1333 sub. 6. Successivamente l'Agenzia delle Entrate, attraverso variazione d'Ufficio, identificava l'U.I. oggetto di procedura con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 (descrizione attuale della U.I. oggetto di procedura; in definitiva a seguito dell'intervento dell'Agenzia delle Entrate **veniva eliminata la Sezione Urbana A**; l'U.I. risultava comunque la stessa).

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



## QUESITO FORMULATO

*“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”*

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

**1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 5);**

*1.1 Diritto reale pignorato (pag. 5)*

*1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 6)*

**2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag. 7);**

*2.1 Bene e ubicazione (pag. 7)*

**3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 16);**

*3.1 Identificazione catastale (pag. 16)*

*3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag. 16)*

*3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 16)*

*3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag.16)*

*3.5 Storia catastale (pag. 16)*

*3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 17)*

*3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (pag. 17)*

*3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 17)*

**4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 20);**

**5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 20);**

*5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag. 20)*

*5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 20)*

*5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 20)*

**6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 20);**

*6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 20)*

*6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 20)*

*6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 20)*

*6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 24)*

*6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 24)*

**7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 24);**

*7.1 Debitore (pag. 24)*

*7.2 Residenza del Debitore (pag. 24)*

*7.3 Possesso (pag. 24)*

*7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 25)*

**8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 25);**

*8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 25)*

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



8.2 *Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 26)*

8.3 *Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 26)*

8.4 *Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 26)*

**9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 26);**

**10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 26);**

**11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 26);**

**12) Valutazione e stima dei beni (pag. 27);**

*12.1 Metodo di valutazione (pag. 27)*

*12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 27)*

**13) Valutazione della quota (pag. 30);**

**14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 30);**

**15) Problemi (pag. 30);**

**16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 30).**

---

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 22 Agosto 2023, ricevuto in data 06 Settembre 2023, prestando giuramento in data 11 Settembre 2023.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
  - verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di planimetria;
  - controllo, telematico, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo di procedura;
  - ottenuto copia dall'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità del bene oggetto di Esecuzione;
  - attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Schio verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
  - attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Schio ottenuto opportuni Certificati;
  - attraverso puntuale richiesta all'Amministratore Condominiale recuperato opportuna documentazione, ottenuto opportune informazioni;
  - eseguito sopralluogo in data 09 Ottobre 2023 presenti, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode); il Geometra -----, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione dell'APE; un parente (il cognato) dell'Esecutato.
- Nell'occasione sono state verificate, per i beni oggetto di procedura, le caratteristiche interne ed esterne, in particolare attraverso prelievo a campione di alcune misure di controllo; è stata verificata la distribuzione interna; è stato eseguito puntuale rilievo fotografico dei luoghi; precisando che, nell'occasione, la persona presente in rappresentanza della parte Esecutata è stata collaborativa;
- etc.

A completare stesura della perizia finale.

### **1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

#### **1.1 Diritto reale pignorato:**

proprietà per la quota **di 1/1 di Appartamento, all'interno di un Condominio, completo di n. 1 Cantina, il tutto identificato catastalmente con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6, toponomasticamente in Comune di Schio in Via Tommaso Dal Molin, 3 int. 2.**

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell'Atto (Vedi All.1) a suo favore.

**Nota:** si segnala che con l'Atto di compravendita (Vedi All. 1) la parte Esecutata ha acquisito la piena proprietà dell'Immobile identificato con Comune di Schio **Sezione A** Fg. 12 particella 1333 sub. 6. Successivamente l'Agenzia delle Entrate, attraverso variazione d'Ufficio, identificava l'U.I. oggetto di procedura con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 (descrizione attuale della U.I. oggetto di procedura; in definitiva a seguito dell'intervento dell'Agenzia delle Entrate **veniva eliminata la Sezione Urbana A**; l'U.I. risultava comunque la stessa).

**Nota:** si precisa che nell'Atto di compravendita Notaio ----- Rep. n. ----- del -----  
----- (Vedere All. 1) risulta riportato nel testo, oltre ad altro, quanto di seguito:

*“Nella presente compravendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà spettanti alla porzione di immobile qui cedute su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, e più precisamente la quota di 138/1000 (centotrentotto millesimi)”.*

**1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento:**

i bene pignorati, per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano identificati al Catasto Fabbricati con COMUNE DI SCHIO Fg. 12 particella 1333 sub. 6, Cat. A/2, vani 5,0, Via Tommaso Dal Molin. 3, Piano T/1.

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

**Per l'esatta individuazione del fabbricato interessato dal pignoramento**

**SOVRAPPOSIZIONE MAPPA WEGIS AD ORTOFOTO**



giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

• **Intero complesso Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 (Vedi All. 2) nel senso N.E.S.O.:**

- strada pubblica Via Tommaso Dal Molin; Comune di Schio Fg. 12 particelle 1344; 1461, 1513; 1512; 1332; 1508;

• **U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6**

**(Appartamento al piano 1):**

- parti comuni; U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 5;

**(Cantina al piano terra):**

- parti comuni; muri perimetrali; U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 subb. 5 - 7;

salvo più precisi (per non presenza di elaborato planimetrico nella banca dati dell’Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali);

**2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

la presente procedura ha per oggetto un unico bene, identificato questo con:

**COMUNE DI SCHIO (VI)**

**Catasto Fabbricati**

**Fg. 12 particella 1333 sub. 6.**

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche del bene interessato dalla presente procedura;

- viste le caratteristiche del mercato locale;

- considerato che l’oggetto della procedura è costituito da un appartamento, all’interno di un Condominio, completo di n. 1 Cantina, il sottoscritto esperto ritiene che quanto pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

**2.1 Bene e ubicazione:**

quanto oggetto della presente relazione è un appartamento, all’interno di un condominio, completo di n. 1 cantina, il tutto collocato all’interno di un complesso immobiliare nel Comune di Schio, denominato Condominio “Garda”, collocato su un’area di circa mq. 446,00 (dato catastale, Vedi All. 3).

La zona, in cui si trova il complesso, principalmente di tipo “Residenziale” risulta dotata, nell’ambito di un raggio limitato, di diversi servizi quali, in particolare, ristoranti, bar, banca, posta, chiesa, farmacia, supermercati, centro sportivo, asilo nido, scuola materna, scuola media, scuole superiori, etc.

Nell’intero complesso immobiliare, con sviluppo su cinque piani, risultano presenti (dati prelevati da quanto riportato nella banca dati dell’Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali) n. 7 appartamenti, n. 4 autorimesse.

Lo stesso ha le seguenti caratteristiche comuni: struttura portante in cemento armato; tamponatura di laterizio; superfici esterne intonacate e tinteggiate; coperto a falde, protetto da elementi di laterizio; lattonerie di metallo; parapetti balconi/terrazzi in metallo; aree libere da fabbricati in parte asfaltate, in parte lasciate a verde;

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



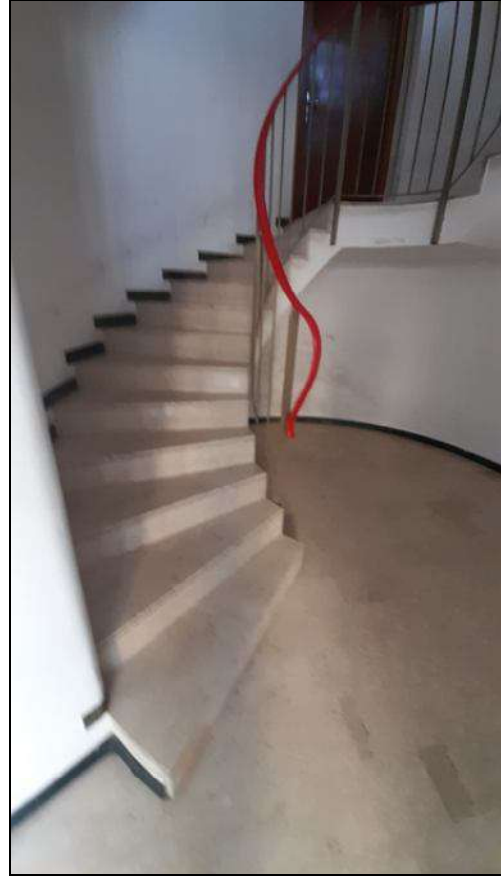


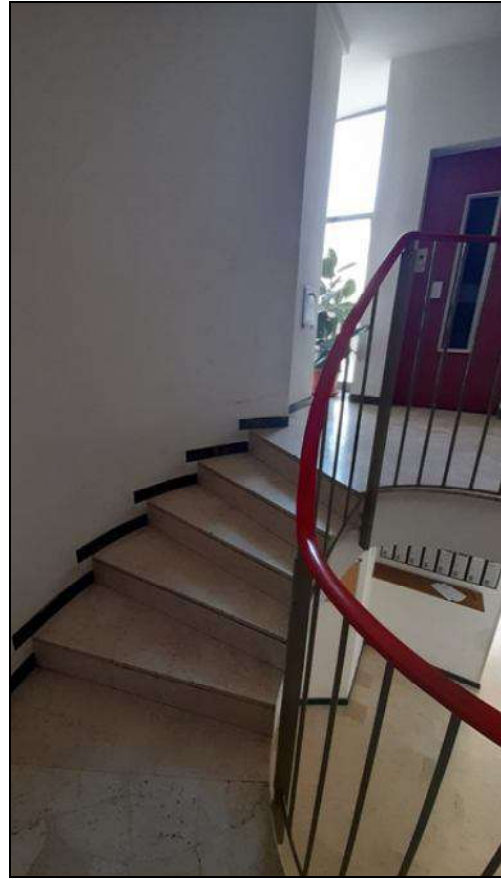
giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





L'accesso principale dall'esterno al complesso immobiliare avviene attraverso un portoncino a doppia anta, in metallo/vetro, con apertura manuale ed elettrificata. Il vano scala, di forma circolare, ha superfici, pareti e intradosso rampe, a vista intonacate e tinteggiate; pianerottoli e rampe rivestite in marmo protetti/e verso il vuoto da parapetto di metallo; risulta dotato di impianto luci; risulta presente un ascensore con possibilità di fermata in n. 4 posizioni.





giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



L'accesso alla zona cantine avviene attraverso porta di legno su vano scala comune; i percorsi interni sono realizzati in calcestruzzo con finitura lisciata.



Le condizioni manutentive comuni del Condominio di cui fa parte l'U.I. appartamento (sub. 6) oggetto di procedura risultano, nell'insieme, **"SUFFICIENTI"**.

Per quanto riguarda le caratteristiche/condizioni specifiche:

**dell'U.I. in Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 (Appartamento al Piano Primo con Cantina al Piano Terra)**

che:

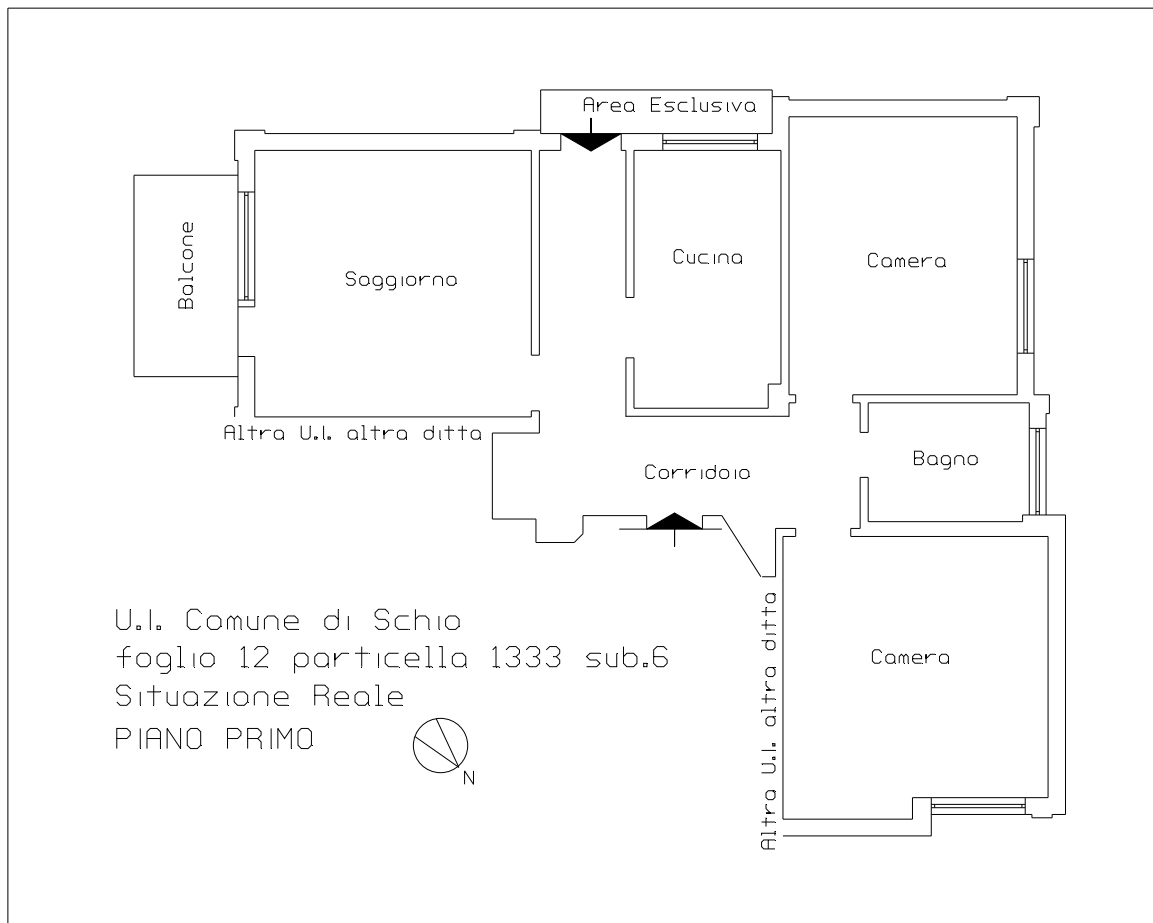
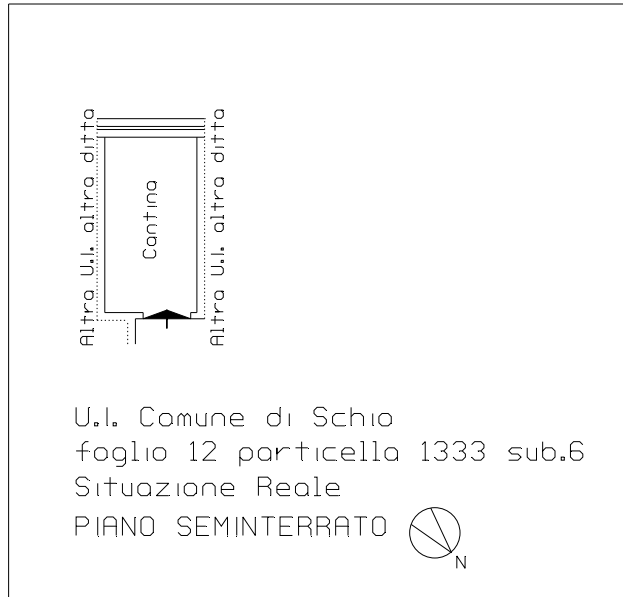
- si sviluppa in genere, principalmente, su un unico piano (primo);
- presenta, così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna un corridoio, un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere, il tutto con altezza superiore a circa mt. 2,70;
- ha superficie netta (escluso balcone, cantina, area esclusiva libera da fabbricati) di circa mq. 74,30;
- ha superficie lorda (escluso balcone, cantina, area esclusiva libera da fabbricati) di circa mq. 86,30;
- ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti Nord/Ovest; Sud/Ovest; Sud/Est;
- risulta dotata di un balcone con superficie di circa mq. 4,60;
- risulta dotata di una modestissima area esterna, libera, da fabbricati, lungo il lato Sud/Ovest, di circa mq. 2,20;
- risulta dotata di una modesta cantina al piano terra, con una altezza superiore a circa mt. 2,10; con superficie netta di circa mq. 4,30; con superficie lorda di circa mq. 5,70;

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per tutta l'U.I., tranne per il balcone, la cantina e l'area libera da fabbricati il coefficiente pari a 1,00; per il balcone il coefficiente pari a 0,35; per la cantina (considerandola come accessorio non collegato direttamente alla U.I. principale) il coefficiente pari a 0,50; per l'area libera da fabbricati il coefficiente 0,15.



giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Le caratteristiche puntuali dell'U.I. sono le seguenti:

**Appartamento al Piano Primo**

portoncino d'ingresso non di tipo blindato; superfici, di pareti e soffitti, intonacate e tinteggiate; pavimentazione locali corridoio e soggiorno "palladiana"; pavimentazione locale cucina e bagno "ceramica", così come in ceramica è il rivestimento parziale del perimetro della cucina, l'intero rivestimento perimetrale del locale bagno; pavimentazione delle camere di legno; pavimentazione della superficie di calpestio del balcone realizzata in Klinker; il bagno risulta dotato di water, bidet, lavabo, vasca; le porte interne sono di legno (si precisa che la porta della cucina risulta rimossa); la forometria esterna risulta dotata di serramenti di legno, in genere con vetro singolo, in genere protetti da avvolgibili in PVC; la modestissima area esterna presente sul lato Sud/Ovest risulta avere pavimentazione in calcestruzzo e risulta delimitata su un lato da muro fabbricato, su un lato da recinzioni, su due lati non delimitata; l'appartamento risulta dotato, da informazioni ricevute dai presenti durante il sopralluogo del 09 Ottobre 2023, di impianto elettrico (luce e FM), di impianto idraulico, di impianto gas solo per cucinare e per alimentare un bollitore a gas collocato nel locale cucina, di impianto fognario, di impianto di riscaldamento (si precisa che l'impianto risulta centralizzato; risultano presenti presso l'U.I. alcuni radiatori di tipo lamellare; l'U.I. risulta all'attualità esclusa dal riscaldamento centralizzato), di impianto TV terrestre e di TV satellitare (presenza della parabola, ma nell'occasione del sopralluogo, dai presenti, veniva precisato che la stessa non risultava funzionante), impianto citofonico;

**P1 Corridoio**



**P1 Camera**



giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**P1 Bagno**



**P1 Camera**



**P1 Cucina**



**P1 Cucina**



**P1 Area esterna libera**



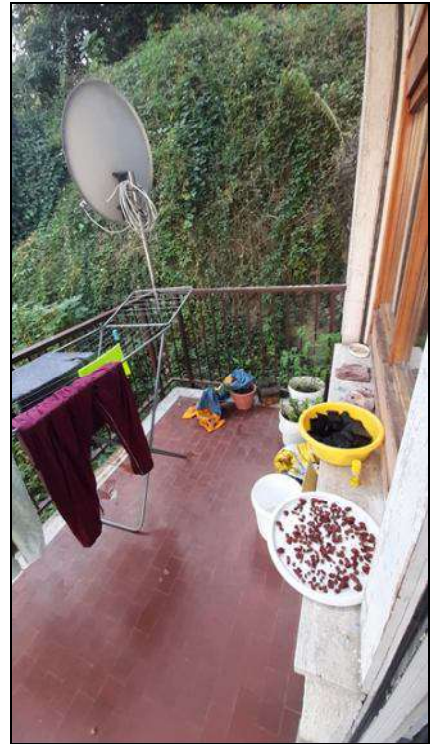
giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**P1 Soggiorno**



**P1 Balcone**



### **Cantina al Piano Terra**

accesso, dai percorsi comuni, attraverso foro dotato di porta di legno; superfici delle/i pareti/soffitti intonacate/i e tinteggiate/i; forometria esterna protetta da serramento in metallo; presenza di impianto luce.



giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato  
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Con riferimento agli impianti il sottoscritto esperto ritiene, alla luce della situazione riscontrata durante il sopralluogo, che li stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Le condizioni manutentive della U.I. identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6, complessivamente, risultano "**SUFFICIENTI**";

La superficie commerciale complessiva del bene identificato con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6, risulta, eseguiti i conteggi, pari a circa **mq. 91,10**.

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per il bene considerato nella presente relazione non è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (Vedi All. 4) attraverso un tecnico ausiliario.

Dal documento in questione, redatto in forma simulata considerata l'assenza della caldaia e del libretto dell'impianto, risulta che quanto oggetto di procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica F**.

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

#### **3.1 Identificazione catastale:**

il bene oggetto di procedura, pignorato, risulta identificato catastalmente con:

#### **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Schio Foglio 12 particella 1333 sub. 6 (Vedi All. 5)

#### **3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:**

sono stati acquisiti gli estratti in questione (Vedi All.ti 3, 5).

#### **3.3 Acquisizione planimetria catastale:**

al fine di acquisire la documentazione è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo la planimetria allegata alla presente perizia con l'identificativo "6".

#### **3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto :**

premesso che:

- il pignoramento è stato trascritto in data 06 Luglio 2023;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalla suddetta data di trascrizione corrisponde al 06 Luglio 2003;
- a seguito delle ricerche è stata riscontrata la presenza di un atto con data 27 Giugno 2001 (Vedi successivo Quesito 5 e All. 1);
- la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 30 Giugno 1987;

il sottoscritto NON rientrando nell'ipotesi prevista, primo atto di acquisto con data precedente alla meccanizzazione del catasto, NON produce estratto storico per il periodo precedente alla meccanizzazione.

#### **3.5 Storia catastale:**

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per il bene oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni

**Comune di Schio Fg. 12 particella 1333** (Vedi All. 3)

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





A) particella iniziale identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 Qualità ENTE URBANO: mq. 446,00; dall'impianto meccanografico del 31/12/1974;

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

**Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6** (Vedi All. 5)

A) planimetria presentata il 10/11/1969, prot. n. 979;

B) U.I. Comune di Schio Sezione A Fg. 12 particella 1333 sub. 6; dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

C) a seguito di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 aggiornata per U.I. Comune di Schio Sez. Urb. A Fg. 12 particella 1333 sub. 6 la rendita;

D) a seguito di VARIAZIONE del 16/01/2002 Pratica n. 11571 in atti in pari data, per VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 216.1/2002) la Sez. Urb. A Fg. 12, veniva sostituita con Fg. 12.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il fabbricato, di cui risulta essere parte l'U.I. identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 presso il Catasto Terreni è stato edificato sul terreno identificato con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333.

**3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:**

si segnala che con l'Atto di compravendita (Vedi All. 1) la parte Esecutata ha acquisito la piena proprietà dell'Immobile identificato con Comune di Schio **Sezione A** Fg. 12 particella 1333 sub. 6. Successivamente l'Agenzia delle Entrate, attraverso variazione d'Ufficio, identificava l'U.I. oggetto di procedura con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 (descrizione attuale della U.I. oggetto di procedura; in definitiva a seguito dell'intervento dell'Agenzia delle Entrate **veniva eliminata la Sezione Urbana A**; l'U.I. risultava comunque la stessa). Premesso e considerato quanto sopra i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione notarile risultano formalmente rispondenti.

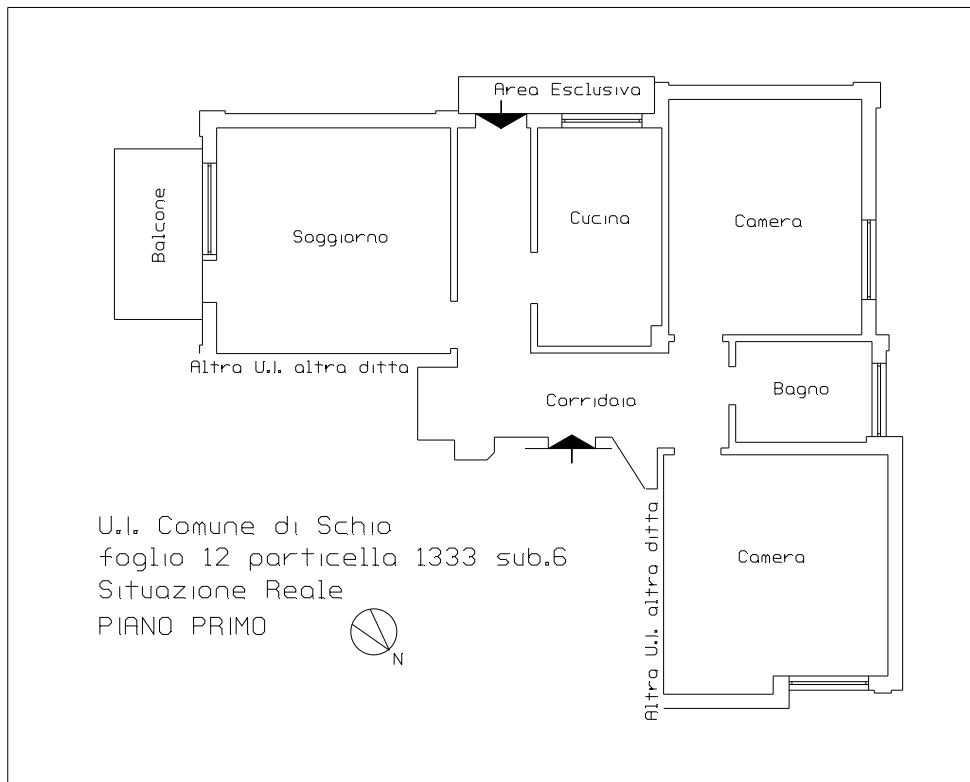
**3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:**

eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

**3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale: U.I. identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 (Appartamento, all'interno di un Condominio, completo di una Cantina)**

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi



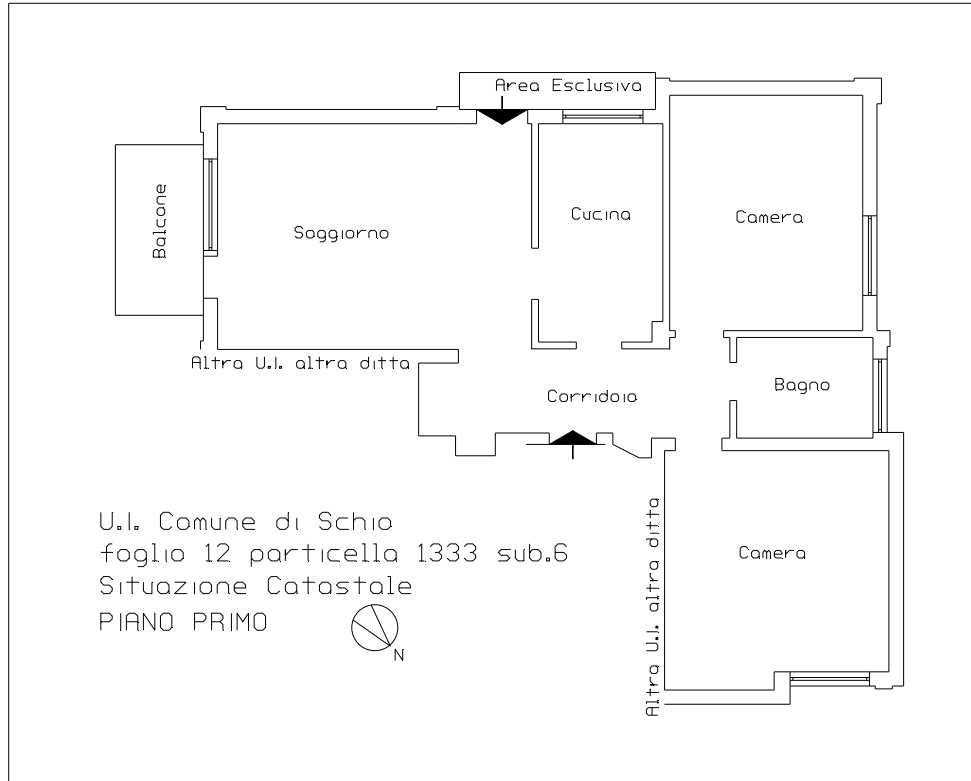


e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente depositata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – (Vedi All. 6)

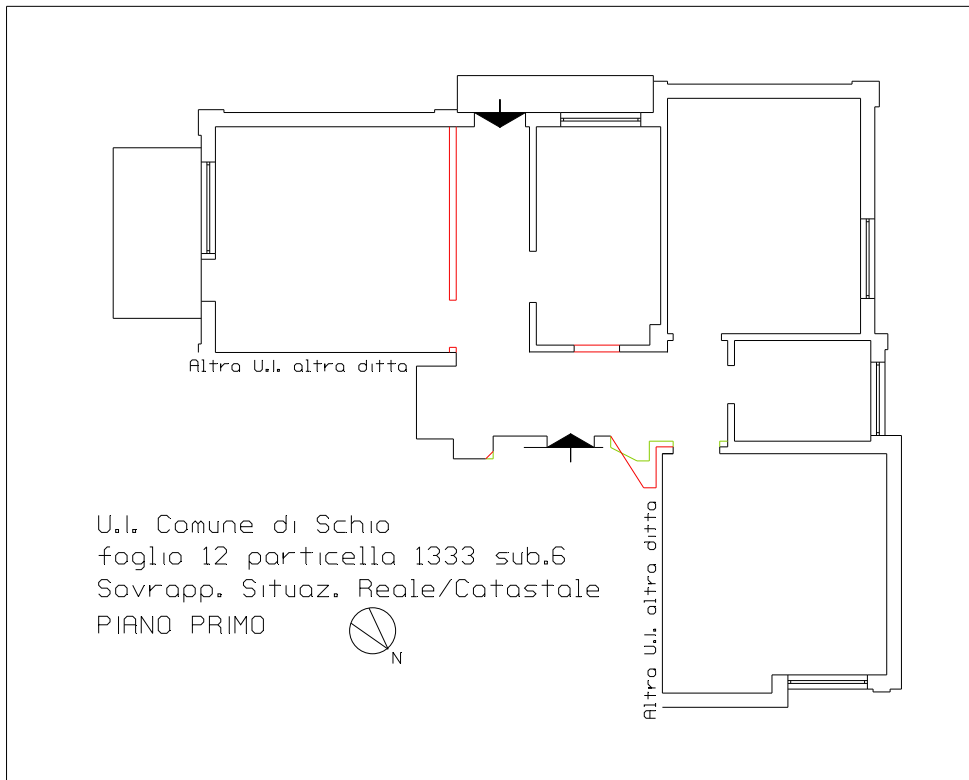
giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale.

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Sulla base di quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate, relativamente al Catasto Fabbricati, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria dell’U.I., pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l’archivio della suddetta Agenzia, riferita all’U.I. identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi.

Al fine di risolvere la problematica riscontrata, deve essere redatta opportuna pratica di aggiornamento presso il Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa), con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc., complessivo pari a circa **€1.000,00**;

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d’asta (Vedi quesito 12).

**4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

si veda pag. 2 della presente perizia.

**5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

**5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (Vedi All. 1):**

**A) Soggetti:**

----- nato a ----- (-----) il -----

**Titoli:**

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, Registrata a ---- il -----  
----- al n. ---- serie ---, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri ----- RG/RP;

**5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:**

**A) Soggetto: ----- (fino al 27/06/2001):**

**B) Soggetto: ----- (dal 27/06/2001 ad oggi)**

**Titolo:** Vedi Quesito 5.1 (Vedi All. 1, da -----).

**5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:**

l’edificio, di cui fa parte l’U.I. oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, risulta attualmente insistere su lotto identificato con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333.

Si allega (Vedi All. 2) estratto di mappa wegis, con evidenziato in giallo la stessa.

**6) REGOLARITA’ EDILIZIE E URBANISTICA**

**6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile:**

dalle ricerche eseguite (vedasi, in particolare, quanto riportato nella documentazione recuperata presso il Comune di Schio a seguito dell’accesso agli atti e quanto riportato nell’atto con il quale la parte Esecutata è diventata proprietaria del bene oggetto di procedura (All. 1) risulta che l’U.I. appartamento identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 è parte di edificio reso abitabile nell’anno 1969.

**6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:**

a seguito delle verifiche eseguite e dalla lettura dei documenti recuperati risultano i seguenti provvedimenti:

- AUTORIZZAZIONE del 20 Giugno 1968, n. 184 /10/Tec. con oggetto “.. costruire una casa a 7 appartamenti in Via Castellani – Schio – A – XII – MN. 241/m” (Vedi All. 7);

- VERBALE DI AUTORIZZAZIONE ABITABILITA’ n. 306 di Prot. del 25/10/1969 (Vedi All. 8);

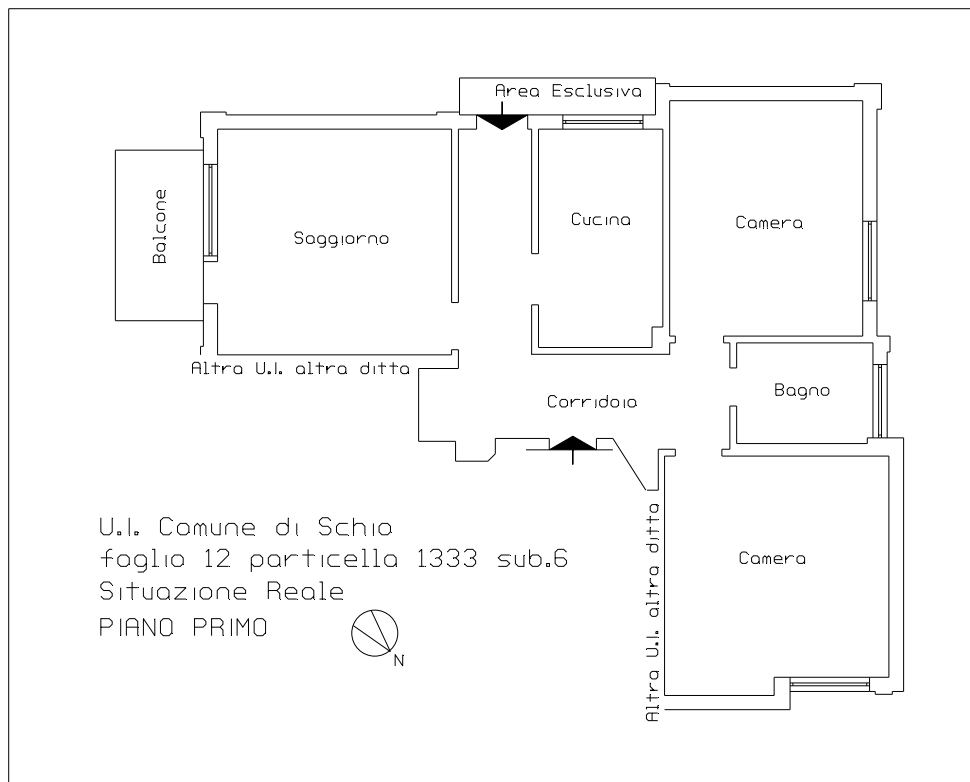
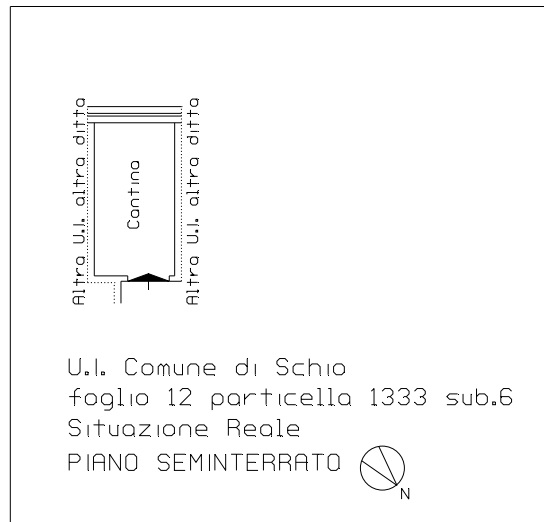


- CERTIFICATO Prot. nr. 1142/16/Tec. del 19/12/1969 (Vedi All. 9).

**6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:**

**U.I. identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 (Appartamento, all'interno di un Condominio, completo di una Cantina)**

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi

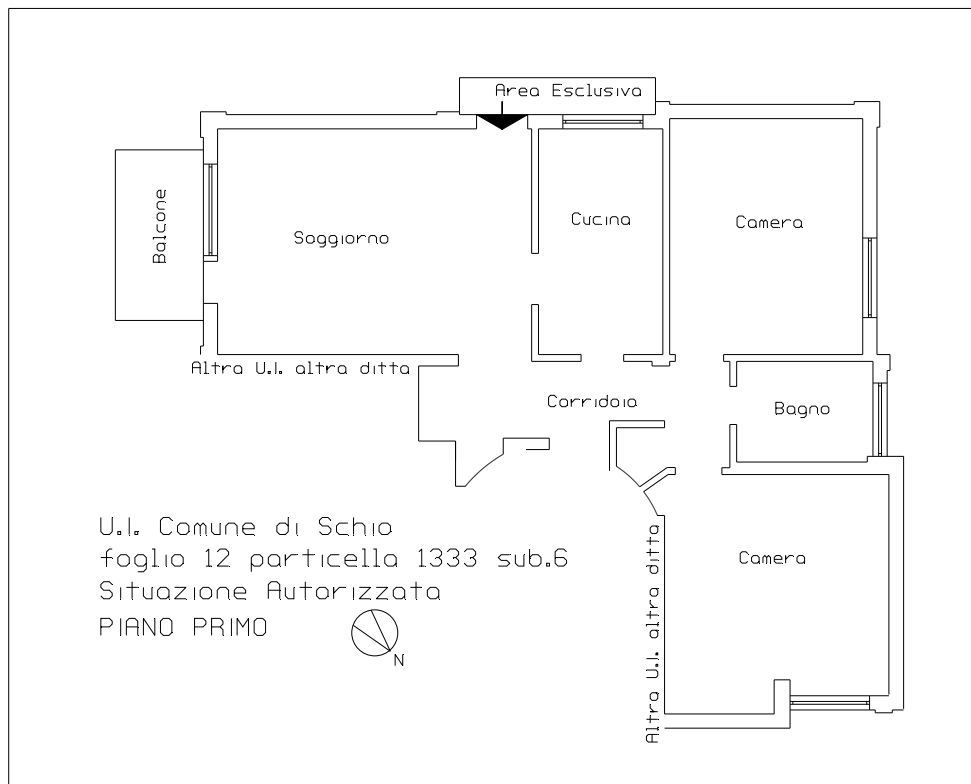
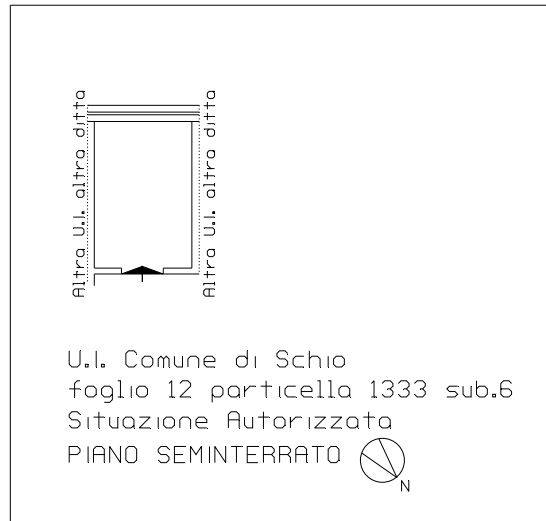


con la situazione ottenuta sulla base di quanto autorizzato

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



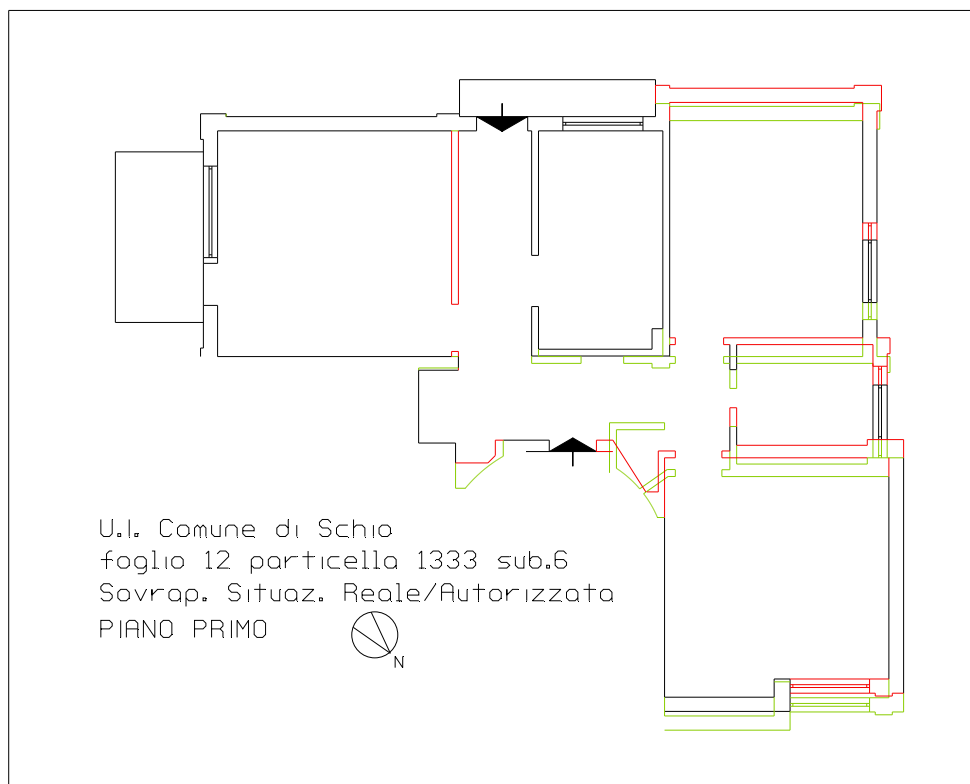
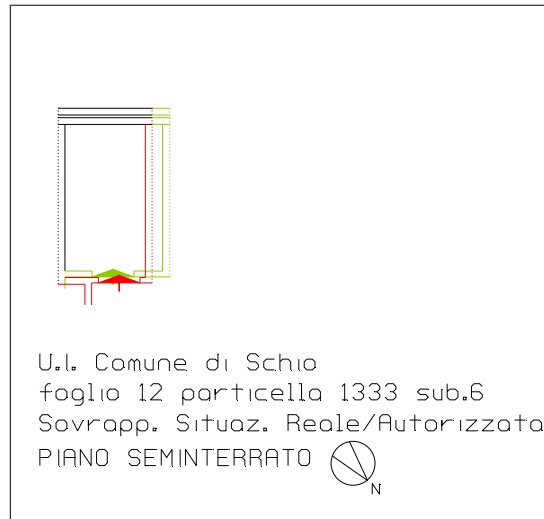


sono state riscontrate difformità riportate nei seguenti grafici

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata.

Considerata la situazione sopra descritta, l'U.I. identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 risulta NON REGOLARE dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

Per risolvere quanto sopra, il sottoscritto esperto, stima complessivamente un costo per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; oneri sanzionatori; costi/oneri urbanistici; diritti; di circa **€7.000,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



N.B. si consideri che l'importo sopra indicato potrebbe subire in futuro variazioni dato che lo stesso deriva da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Schio;

- valutazioni/considerazioni sulla documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di Schio.

La definizione dell'importo certo dei costi da sostenere potrà essere ottenuto, solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare la regolarizzazione dell'U.I. dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso la presentazione di opportuna pratica predisposta nei termini così come verranno concordati con l'ufficio Tecnico del Comune di Schio.

Si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

#### **6.4 Abitabilità e agibilità:**

l'U.I. residenziale identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di SCHIO, RISULTA DOTATA DI ABITALITA' (Vedi All. 8). Viste comunque le difformità riscontrate tra la situazione dei luoghi e quanto urbanisticamente autorizzato, il sottoscritto esperto ritiene che l'Abitabilità debba essere nuovamente richiesta ed ottenuta.

#### **6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:**

è stato acquisito per il terreno identificato con **Comune di Schio Foglio 12 particella 1333** il documento in questione (Vedi All. 10).

Dalla sua lettura, risulta, oltre ad altro:

- dal PI validi gli articoli 2.1, 2.2, 2.3, 2.3.1, 2.3.2, 2.4, 2.5, 2.6, 2.6.1, 2.6.2, 2.6.3, 2.7 delle Norme Tecniche Operative Generali (NTO);
  - che l'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "B / 390 Struttura insediativa residenziale consolidata" con Indice Fondiario di 2,50 mc/mq dove valgono le norme specifiche del PI quali Art.li 2.3, 3.2;
  - che l'immobile ricade in sede stradale;
  - che l'immobile non è incluso in un Piano Urbanistico Attuativo vigente;
  - dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) Schio Valdagno validi gli Art. 1, 2, 3, 4 delle norme generali;
  - che l'immobile ricade all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1 – Paesaggio urbano di cui all' "Art. 27 – Abiti Territoriali Omogenei (ATO)" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;
- etc.

### **7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

#### **7.1 Debitore:**

Signor -----.

#### **7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 11):**

attualmente così come alla data di trascrizione del pignoramento (06/07/2023)

il Signor ----- risulta/risultava residente in ----- (-----  
-----).

#### **7.3 Possesso:**

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante





Presso il bene in questione, a seguito verifica eseguita presso il Comune di Schio (Vedi All. 11), risultano residenti i Signori:

- A) ----- dal 20/05/2008
- B) ----- dal 26/03/2014
- C) ----- dal 22/03/2015
- D) ----- dal 25/05/2021

Si precisa che:

- il Signor ----- risulta essere figlio del Signor ----- (parte Esecutata);
- il Signor ----- non risulta inserito nel Certificato di stato di famiglia del soggetto

Esecutato.

Inoltre durante il sopralluogo sono stati forniti, dai presenti al sottoscritto esperto, n. 4 documenti “Comunicazione di ospitalità in favore di cittadino extracomunitario” (Vedi All. 11) attraverso i quali la parte Esecutata comunicava al Comune di Schio che dal 19/07/2023 avrebbe ospitato n. 4 persone presso l’U.I. in Comune di Schio in Via Dal Molin, 3.

Il sottoscritto ha eseguito sui nominativi in questione opportune verifiche, chiedendo opportune informazioni presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Schio, che rispondeva (vedi All. 11) nei seguenti termini:

*“I Signori ----- sono stati ospiti presso Via Dal Molin 3/2 da Luglio 2023, ma attualmente hanno una residenza in Via Benedetto Varchi, 6.*

*Non hanno mai avuto l’effettiva residenza presso Via Dal Molin 3 int. 2, sono stati solamente ospitati”.*

**7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:**

considerato che presso immobile oggetto di perizia risultano pertanto residenti Soggetti Terzi (vedi quanto riportato nel precedente punto 7.3) senza alcun Titolo il sottoscritto quantifica come canone di locazione, ritenendolo congruo, l’importo di € 400,00 mensili, € 4.800,00 annuali e questo sulla base del confronto con immobili appartenenti al segmento di mercato dell’immobile pignorato.

Si indica, al fine di eventuali richieste ai terzi occupanti, l’indennità di occupazione stimata, tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio durata ridotta e precaria occupazione, l’obbligo di immediato rilascio dell’immobile a richiesta degli organi di procedura, l’esigenza di assicurare la conservazione del bene, etc., pari a, circa, complessivamente €200,00 mensili, pari a €2.400,00 annuali.

**8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:**

**TRASCRIZIONI**

A) **verbale di pignoramento immobili**, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri -----  
 ---- RG/RP, verbale con data ----- n. ----- Rep. notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di -----  
 a favore di ----- con sede a ----- (---) C.F. -----, contro il Signor  
 ----- nato a ----- (---) il ----- C.F. -----; per diritti pari  
 ad 1/1 di proprietà su U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6;

**ISCRIZIONI**

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



A) in data 22/10/2010 nn. 12498/2322 – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del ----- atto Notaio ----- n. ----- Rep., a favore di -----  
----- con sede a ----- (-) C.F. -----, contro Signor ----- nato a -  
----- (-) il ----- C.F. -----; capitale €50.048,14, ipoteca €100.096,28, durata 10  
anni e 6 mesi; per diritti pari ad 1/1 di proprietà su U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6.

**8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:**

dalle informazioni ricevute il bene oggetto di procedura è parte di un fabbricato denominato Condominio "GARDA". Lo stesso risulta dotato di Regolamento Condominiale (Vedi All. 12, documento fornito da Amministratore Condominiale).

**8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:**

nessun particolare onere e vincolo.

**8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:**

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

**9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

quanto oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

**10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

non sono noti pesi ed oneri.

**11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI**

**IN CORSO**

Il fabbricato di cui fa parte l'U.I. oggetto di procedura risulta costituito in condominio.

L'amministrazione dello stesso è affidata alla Dott.ssa "Santagiuliana Federica" Recapiti: - cellulare: 348 7239120 - PEC: santagiulianafederica@pec.it.

L'amministratore ha fornito le seguenti informazioni per l'U.I. identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6:

- i millesimi specifici di proprietà sono 138;
- i millesimi specifici di scala sono 149,351;
- i millesimi specifici di tetto sono 142,34;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:
  - esempio preventivo 2022/2023 sono circa €2.382,48;
  - esempio preventivo 2023/2024 sono circa €1.640,22;
- risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute pari a circa €1.235,37 relative a colonna di scarico che interseca n. 4 U.I. tra cui quella oggetto di procedura;
- relativamente alla chiusura degli anni 22-23 ci sono spese condominiali insolute per l'importo di €2.086,17;
- risultano numero due decreti ingiuntivi contro l'Esecutato, comunque non andati a buon fine, per Esecutato residente all'estero;
- esiste un Regolamento Condominiale (Vedi All. 12);

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- non risulta noto se il Regolamento Condominiale è stato o meno trascritto (questa informazione è stata comunicata dall' Amministratore al sottoscritto esperto in data 26/01/2024, alle ore 12,11);
- etc.

## **12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione:**

per la definizione del valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

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

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

### **12.2 Valore di mercato attribuito:**

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per il bene pignorato la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE” Appartamento, all'interno di un Condominio, completo di una Cantina) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

la “SEL”

*comprende:*

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;

*non comprende:*

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- *localizzazione (dov’è);*
- *tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);*
- *destinazione (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);*
- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*
- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*
- *dimensioni (piccole, medie, grandi);*
- *caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);*
- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*
- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha (Vedi All. 13);

- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili);

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- definito i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, dei prezzi corretti) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili/inestimabili, che il più probabile valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di circa mq. 91,10, risulta essere di circa:

**€48.218,65 (diconsi Euro quarantottomiladuecentodiciotto/65)**

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

**€529,29/mq (diconsi Euro cinquecentoventinove/29 a metro quadrato).**

Quindi, ricapitolando, considerato che i costi da sostenere per la regolarizzazione delle U.I. oggetto di relazione dal punto di vista:

- catastale risultano pari a circa €1.000,00;
- urbanistico risultano pari a circa €7.000,00;

eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato dell’U.I. identificata con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 sarà pari a (€ 48.218,65 - € 1.000,00 - € 7.000,00) **€ 40.218,65 (diconsi Euro quarantamiladuecentodiciotto/65).**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
  - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA) risulta essere pari a circa €40.218,65;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad (€40.218,65 x 0.15) = €6.032,80;

**il valore a base d’asta** del bene pignorato corrisponde a:

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



€ 40.218,65 - €6.032,80 = **€34.185,85 arrotondato a:  
€34.190,00 (diconsi Euro trentaquattromilacentonovanta/00).**

### **13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

### **14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

per la parte Esecutata sono stati richiesti, ed ottenuti, opportuni Certificati.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 11) e della documentazione presente in PCT risulta:

- che la parte Esecutata è residente in ----- (-----);
- che la parte Esecutata ha contratto matrimonio il ----- a ----- (-----);
- che, relativamente al regime patrimoniale,:

- nell'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio NON RISULTA INSERITA ALCUNA ANNOTAZIONE;

- nell'Atto di Compravendita, stipulato in data 27/06/2001 (Vedi All. 1), la parte Esecutata (Acquirente) ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- nel Titolo Esecutivo "*Mutuo Agevolato Regione Veneto L.R.V. n. 1 del 27/02/2008 art. 85 Comma 2 – Iniziativa A*", con data 03/12/2010, presente in PCT, la parte Esecutata (nell'atto parte mutuataria e datore di ipoteca) dichiara di essere coniugato secondo la legislazione vigente nel proprio paese d'origine.

### **15) PROBLEMI**

- si segnalano/segnala:
  - difformità edilizio/urbanistiche;
  - che con l'Atto di compravendita (Vedi All. 1) la parte Esecutata ha acquisito la piena proprietà dell'Immobile identificato con Comune di Schio **Sezione A** Fg. 12 particella 1333 sub. 6.

Successivamente l'Agenzia delle Entrate, attraverso variazione d'Ufficio, identificava l'U.I. oggetto di procedura con Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6 (descrizione attuale della U.I. oggetto di procedura; in definitiva a seguito dell'intervento dell'Agenzia delle Entrate **veniva eliminata la Sezione Urbana A**; l'U.I. risultava comunque la stessa).

### **16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE**

il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 14).

Eseguita opportuna analisi dalla stessa sono stati estrapolati i dati ritenuti "comparabili" con i beni oggetto di procedura.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti (Vedi All. 15).

La prima attività è stata quella di adattare il file fornito da Astalegale alle esigenze della presente relazione, attraverso:

- l'eliminazione delle colonne "*Tribunale*", "*Tipo Procedura*", "*Comune*";

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- l’inserimento delle colonne “S.L.C. (Superficie lorda Commerciale)”, “€/mq”, “note”; “% su valore perizia”;
- l’eliminazione della procedure “non aggiudicate”;
- l’eliminazione delle procedure non con tipologia “Abitativa” e di quelle non ritenute “Comparabili” con i beni oggetto della presente relazione;

la seconda attività è stata quella di procedere con il calcolo, considerati i beni utilizzati come comparabili:

- del complessivo prezzo di aggiudicazione (somma di tutti i singoli prezzi)  
(Vedere Colonna N, € 2.823.803,50);
- della complessiva superficie lorda commerciale (somma di tutte le singole superfici)  
(Vedere Colonna O, mq 8.145,83);

la terza attività è stata quella di :

- calcolare il valore unitario medio a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata, applicando il metodo della media (rapporto tra €2.823.803,50/mq 8.145,83), pari a €346,66;
- identificare i valori unitari “minimi” e “massimi” a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata (rispettivamente €120,11 e €696,90).

Ora considerato che:

- dall’applicazione dei suddetti dati alla superficie lorda commerciale del bene oggetto della presente procedura (Vedi All. 13), questa pari a circa mq. 91,10, si ottengono i seguenti risultati:

1) con valore unitario minimo	mq. 91,10 x € 120,11=	€	10.942,19=
2) con valore unitario massimo	mq. 91,10 x € 696,90=	€	63.487,83=
3) con valore unitario medio	mq. 91,10 x € 346,66=	€	31.580,39=

- il valore a base d’asta indicato dal sottoscritto dei beni oggetto di procedura già al netto delle spese di regolarizzazione e della riduzione del 15% per vendita forzata, risulta essere pari a €34.190,00;

- ai fini di una possibile vendita all’asta, sulla base delle attuali indicazioni/informazioni fornite dal G.E. ai Delegati, quanto oggetto di procedura dovrebbe essere posto in vendita:

- al primo esperimento al valore minimo di (-25%) € 25.642,50;
- al secondo esperimento al valore minimo di (-25%) € 19.231,88;
- al terzo esperimento al valore minimo di (-25%) € 14.423,91;

sembra **probabile che la vendita del bene considerato nella presente relazione (U.I. Comune di Schio Fig. 12 particella 1333 sub. 6 possa avvenire, vista la differenza tra il valore medio (pari a circa €31.580,39) ed il valore al primo esperimento minimo (€25.642,50), probabilmente già al primo esperimento.**

**Nota Finale:** si precisa che non sono stati/e effettuati/e rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie dei terreni è stata ottenuta da visure catastali; le superfici dell’U.I. residenziale oggetto di procedura è stata ottenuta dal confronto incrociato tra la planimetria catastale e grafici allegati alla documentazione urbanistica, con verifica presso i luoghi di alcune misure. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, spetta all’aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato dei beni. L’acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento

giudice: Dott. ssa Maria Antonietta Rosato

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che le eventuali differenze di consistenza che si dovessero riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

Cassola, lì 29/01/2024

L'esperto Incaricato  
(firmato digitalmente)

**ALLEGATI:**

- 1 **Nota di Trascrizione del ----- n.ri ----- RG/RP, Atto di Compravendita  
Notaio ----- n. ----- Rep. del -----**
- 2 **Estratto Wegis Comune di Schio Fg. 12**
- 3 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -  
Sezione Catasto Terreni Comune di Schio Fg. 12 particella 1333**
- 4 **Attestato di Prestazione Energetica**
- 5 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -  
Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6**
- 6 **Planimetria catastale U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella 1333 sub. 6**
- 7 **Autorizzazione del 20/06/1968 Prot. n. 184/10/Tec completa di grafici**
- 8 **Verbale di Autorizzazione Abitabilità n. 306 di Prot. del 25/10/1969**
- 9 **Certificato Prot. n. 1142/16/Tec. del 19/12/1969**
- 10 **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Comune di Schio Fg. 12 particella 1333**
- 11 **Certificati Comune di Schio Ufficio Anagrafe/Stato Civile**
- 12 **Regolamento Condominiale Edificio Residenziale “Garda”**
- 13 **Tabella, prospetti, dati, atti comparabili**
- 14 **File excel fornito da ASTALEGALE**
- 15 **File excel con informazioni/dati/conteggi considerando i soli “Comparabili” scelti**
- 16 **Grafici situazione reale/catastale/sovrapposizione U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella  
1333 sub.6**
- 17 **Grafici situazione reale/autorizzata/sovrapposizione U.I. Comune di Schio Fg. 12 particella  
1333 sub. 6**
- 18 **Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO**

**FOTO**

Cassola, lì 29/01/2024

L'esperto Incaricato  
(firmato digitalmente)

