

Esperto stimatore: **geom. Simone Bernardi**

Iscritto all'Albo dei Geometri di Vicenza al n. 2139  
Iscritto all' Albo dei CTU ex Tribunale di Bassano del Gr. al N. 90 (cat. industriale)  
Recognised European Valuer (TEGOVA) Rev-IT/CNGeGL/2023/1  
con studio in Rosà (VI) alla via Campagnola 15/B  
telefono 0424 581.902  
E-mail: [info@simonebernardi.it](mailto:info@simonebernardi.it)  
Pec: [info@pec.simonebernardi.it](mailto:info@pec.simonebernardi.it)

## TRIBUNALE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

procedura promossa da:



contro

\*\*\*

**R.G.E. 97/2021**

Giudice: **Dott.ssa Sonia PANTANO**

Udienza: 14 dicembre 2021 ore 11.00

1 di 28

## RAPPORTO DI STIMA

### LOTTO

**U** [Schiom 2434]

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)  
del 16/11/2021



# INDICE

<b>INDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>PREMESSE – INTRODUZIONE</b> .....	<b>4</b>
QUESITO .....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	6
<b>0 Controllo preliminare: Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.</b> .....	<b>8</b>
VERIFICA PRELIMINARE .....	8
<b>1 Quesito 1: IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I E SOMMARIA DESCRIZIONE</b> .....	<b>9</b>
1.1 DIRITTO .....	9
1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE) .....	9
1.3 UBICAZIONE .....	9
1.4 DESCRIZIONE .....	10
1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI .....	15
1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA .....	15
<b>2 Quesito 2: STORIA CATASTALE</b> .....	<b>16</b>
2.1 DATI CATASTALI ATTUALI .....	16
2.2 VARIAZIONI STORICHE .....	16
2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO .....	16
2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA .....	16
2.5 CONFINI .....	16
<b>3 Quesito 3: REGOLARITA' URBANISTICA</b> .....	<b>17</b>
3.1 TITOLI URBANISTICI .....	17
3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA' .....	18
3.3 ABUSI .....	18
3.4 SANABILITA' E COSTI .....	18
<b>4 Quesito 4: VALORE E VENDIBILITA'</b> .....	<b>19</b>
4.1 METODO DI VALUTAZIONE .....	19
4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI .....	20
4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO .....	20
4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO .....	20
4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' .....	21
4.6 FORME DI PUBBLICITA' .....	21
<b>5 Quesito 5: STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>22</b>
5.1 DEBITORE .....	22



5.2	LOCAZIONE.....	22
5.3	COMODATO .....	22
5.4	ASSEGNAZIONE AL CONIUGE.....	22
5.5	AFFITTO AZIENDA.....	22
5.6	ALTRO .....	22
5.7	SINE TITOLO .....	22
5.8	OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.).....	22
<b>6</b>	<b>Quesito 6: VINCOLI E ONERI .....</b>	<b>23</b>
6.1	PERTINENZE.....	23
6.2	USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE.....	23
6.3	SERVITU' .....	23
6.4	CONVENZIONI EDILIZIE.....	23
6.5	VINCOLI STORICO-ARTISTICI.....	23
6.6	CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA .....	23
6.7	PRELAZIONE AGRARIA .....	23
6.8	ALTRI VINCOLI O ONERI .....	23
6.9	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	23
6.10	RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (art. 2812 c.c.).....	23
<b>7</b>	<b>Quesito 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>24</b>
7.1	TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE .....	24
7.2	REGIME PATRIMONIALE .....	24
7.3	ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO.....	24
7.4	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	24
7.5	ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE .....	24
7.6	OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI.....	25
7.7	COMPOSIZIONE E VALORE .....	25
<b>8</b>	<b>Quesito 8: COMODA DIVISIONABILITA' .....</b>	<b>26</b>
8.1	GIUDIZIO .....	26
8.2	SEPARAZIONE QUOTA.....	26
8.3	DIVISIONE TOTALE .....	26
8.4	VALORE QUOTA.....	26
<b>9</b>	<b>Quesito 9: NOTE FINALI E CONCLUSIONI .....</b>	<b>27</b>
9.1	NOTE .....	27
9.2	CONCLUSIONI E RIEPILOGO .....	27
	<b>ALLEGATI .....</b>	<b>28</b>
	ELENCO ALLEGATI .....	28



## PREMESSE – INTRODUZIONE

In evasione all'incarico di esperto stimatore il 11.05.2021 dal G.E. (Dott.ssa Sonia Pantano) a PCT il 25.05.2021 (provvedendo al giuramento telematico in pari data), si risponde al seguente:

### QUESITO

Vedi relativo verbale.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto geom. Simone (Marco) Bernardi nato a Bassano del Grappa (VI) il 08.11.1974 e con studio in 36027 Rosà (VI) alla Via Campagnola n. 15/b, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, premesso che:

- 1) è iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2139;
- 2) è iscritto quale C.T.U presso ex Tribunale Civile e Penale di Bassano del Grappa col n. 90 (cat. Industriale);
- 3) è in possesso di attestazione del 01.04.2005 rilasciata dal Ministero della Giustizia (Dipartimento per gli Affari di Giustizia) per far valere quanto contenuto nell'attestato stesso dinanzi alle Autorità competenti dei Paesi facenti parte della Unione Europea;

ad espletamento dell'incarico conferito:

- in data 16.06.2021 sono state reperite tramite il portale Geoweb, le seguenti informazioni: mappa, planimetrie catastali, visura per immobili/soggetto;
- in data 13.07.2021 è stata inoltrata la domanda di accesso agli atti presso il Comune competente ed evasa in data 04.10.2021;
- in data 24.09.2021 (registrato a pct il 27.09.2021) è stato inoltrato il documento di verifica della completezza della documentazione (trattato in seguito);
- le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 27 luglio 2021 ore 9.30 con appuntamento presso gli immobili staggiti (cfr. [Allegato 1](#)) così da consentire l'accesso ai luoghi;
- in data 31.08.2021 è stato svolto l'aggiornamento ispezioni ipotecarie delle formalità;

#### Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Esperto stimatore: Geom Simone Bernardi | ES IMM 97/2021

7. Si precisa che:
- ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene<sup>1</sup>;
  - non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici.
  - il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura.
8. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
- alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...);
  - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
  - riparazione e/o adeguamento impianti;
  - acquisizione di certificazioni in genere;
  - sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti;
  - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate;
  - tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

<>

Ciò premesso, vista la documentazione depositata nel fascicolo telematico oltre a quella recuperata direttamente dal sottoscritto, dalle informazioni assunte della/e parte/i e/o durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il sottoscritto esperto stimatore presenta il proprio

## RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN PROCEDURA ESPROPRIATIVA

<sup>1</sup> Si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. A tal fine, su esplicita richiesta scritta degli interessati, anche prima della presentazione dell'offerta di acquisto, la curatela si riserva di fornire eventuale autorizzazione per effettuare l'accesso agli atti a nome del potenziale acquirente o persona di sua fiducia. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario.



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura	Es. Imm. n. <b>97/2021</b> R.G.E.	Lotto <b>U</b>	
Giudice Esecutore	<b>Dott.ssa Sonia PANTANO</b>		
Udienza ex art. 569 c.p.c.	14 dicembre 2021 ore 11.00		
Esperto stimatore	Geom. Simone Bernardi		
Diritto pignorato	per la quota di 1/1 di proprietà	cfr pag.	9
Tipologia bene	abitazione d'angolo affiancata su due lati	cfr pag.	27
Ubicazione	Via Ressecco Vecchio al civico n. 15 del Comune di Schio (VI), a circa tre chilometri dal centro cittadino	cfr pag.	9
Dati Catastali attuali	Comune di <b>Schio (VI)</b> (cod. cat. I531Q) - C.F. - <b>fg. 12°</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>m.n. 2434</b> - categoria: A/3 - classe 2 - consistenza 6,5 vani - sup. cat. totale: 156 mq; tot. escluse aree scoperte**: 156 mq. - Rendita € 520,33</li> </ul> Il tutto oltre ai diritti su parti comuni e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto	cfr pag.	9
Metri quadri	superficie ragguagliata mq. 150,40	cfr pag.	10
Stato	scarso	cfr pag.	27
Situazione urbanistico/edilizia	Si richiama quanto indicato nel punto 3 del rapporto di stima	cfr pag.	17
Valore di mercato, OMI	<b>€ 85.000,00</b> (ottantacinquemila/00)	cfr pag.	22
Date/valori comparabili reperiti	Si richiama quanto indicato al punto 4.2, 4.3 e 4.4 del rapporto di stima	cfr pag.	20
Valori medi aggiudicazioni precedenti	Determinazione del rapporto Valore di Stima - Prezzo di aggiudicazione e Intervallo Aggiudicazione - Trasferimento delle Aste nelle Esecuzioni Immobiliari biennio 2015-2016: n. ** esper.ti d'asta - prezzo aggiudicazione MEDIO del ** % valore stima; dati sulle aggiudicazione dal Portale di <a href="mailto:procedure.vicenza@astalegale.net">procedure.vicenza@astalegale.net</a> e relativo schema allegato trovando riscontro per n. 1 aggiudicazioni (nella zona del subject): n. 4 (medio) esperimenti d'asta - <b>prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 31,7% del valore di stima</b>	cfr pag.	27
Valore di vendita forzata proposto	<b>€ 72.000,00</b> (settantaduemila/00)	cfr pag.	29
Valore mutuo	Importo capitale: € 103.000,00 Importo totale: € 206.000,00	cfr pag.	24
Vendibilità/appetibilità	Scarsa/appena sufficiente	cfr pag.	20
Possibili interessati	Confinanti, nuovi interessati	cfr pag.	20
Iniziative di vendita	siti telematici: <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> , <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> , <a href="http://www.aste.com">www.aste.com</a> , Portale Vendite Pubbliche (PVP) <a href="http://www.pvp.giustizia.it">www.pvp.giustizia.it</a> , ... ed editoria		

	specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza)	cf. pag. 19
<b>Occupazione</b>	occupato (da verificare titolo di occupazione)	cf. pag. 22
<b>Titolo di occupazione</b>	occupato (da verificare titolo di occupazione)	cf. pag. 22
<b>Problemi particolari – informazioni utili – criticità</b>	<p>si richiama quanto indicato nelle Note (9.1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cfr. punto 1.4 sulla descrizione e 1.5 sulla necessità di interventi urgenti</li> <li>• Cfr. punto 2.4 (situazione catastale) e 3.1-3.3 (situazione amministrativa, ...)</li> <li>• Cfr. punto 5.2 (locazione)</li> </ul>	cf. pag. 27
<b>Allegati</b>	Vedi elenco	cf. pag. 28



# 0 CONTROLLO PRELIMINARE: VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

## VERIFICA PRELIMINARE

---

Dal controllo preliminare è emerso che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Il documento di verifica della completezza della documentazione inoltrato telematicamente (cui si rimanda) ha evidenziato/riscontrato all'esito dei controlli operati **“COMPLETA”**: “[...] Altre informazioni o documenti di cui è necessaria la acquisizione:

SI SOTTOPONE AL GE QUANTO SEGUE:

- Come da certificati anagrafici 17.06.2021 Comune di Schio – Uff. Anagrafe: “Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di SCHIO al N. 16 P. 2 S. C anno 2012 risulta che il giorno 26 del mese di Gennaio dell'anno 1989 hanno contratto matrimonio in DHAKA – BANGLADESH” [...].”





## QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL/ BENE/ E SOMMARIA DESCRIZIONE

I beni staggiti risultano catastalmente (banca dati) così identificati (cfr. [Allegato 4 e segg.](#)):

### 1.1 DIRITTO

#### a. SOGGETTI A FAVORE

(1) Unità negoziale 1

nato in – C.F.: – Proprietà x 1/2

nata in – C.F.: – Proprietà x 1/2

### 1.2 BENE (DESCRIZIONE CATASTALE)

#### b. UNITÀ NEGOZIALI – IMMOBILI

Comune di **Schio (VI)** (cod. cat. I531Q) - C.F. – foglio **12°**

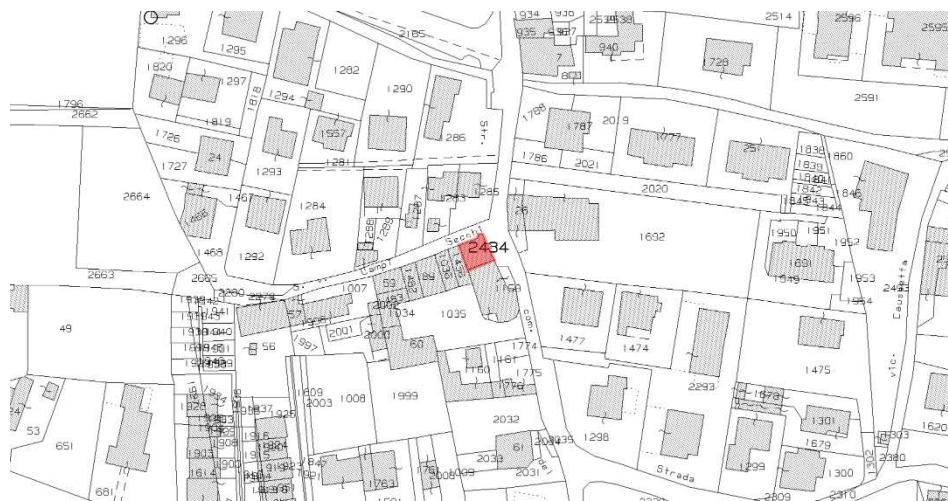
(1) Unità negoziale 1

- **m.n. 2434** – categoria: A/3 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – sup. cat. totale: 156 mq; tot. escluse aree scoperte\*\*: 156 mq. – Rendita € 520,33

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.

### 1.3 UBICAZIONE

I beni staggiti sono siti in Via Ressecco Vecchio al civico n. 15 del Comune di Schio (VI), a circa tre chilometri dal centro cittadino.



IMG 1.

Estratto di Mappa  
individuazione beni



**IMG 2.** ORTOFOTO/GEOSIT  
individuazione beni



**IMG 3.** GOOGLE MAPS  
individuazione beni

## 1.4 DESCRIZIONE


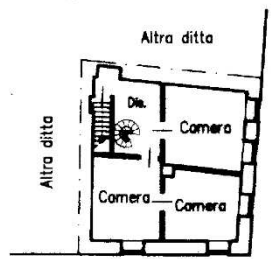




Trattasi di abitazione (sup. ragg./conv. tot. mq. 150,40) affiancata su due lati e d'angolo su due vie pubbliche e si sviluppa su tre piani fuori terra, con al piano terra: cucina, soggiorno, bagno disimpegno su cui insiste una scala a chiocciola per collegamento al piano superiore; al piano primo: disimpegno e tre camere; al piano secondo: soffitta. Il fabbricato è realizzato (presumibilmente, vista la risalenza dell'epoca costrittiva) in muratura ordinaria/pietra/ciottolame intonacata al civile e tinteggiata; serramenti esterni ad inventariata con vetro semplice e profilo in legno e l'oscuramento è dato da avvolgibili oscuri battenti in alluminio. Per quanto alle finiture interne della singola unità (che si presenta in scarso stato manutentivo), si precisa che la pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di graniglia (p.terra) e linoleum (p.primo), servizio igienico in piastrelle di ceramica; serramenti interni in legno tamburato; impianto di riscaldamento con generatore (caldaia) autonomo; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori (in parte precario). Si richiama il relativo allegato fotografico (cfr. [Allegato 8](#)).

◀▶



# SCHEMI GRAFICI

Data presentazione: 07/09/2001 - Data: 25/05/2021 - n. T310267 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

MODULARIO F. Catasto 214	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, N. 652)	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di SCHIO ..... via RESSECCO VECCHIO ..... civ. 15		
		
<b>PIANO PRIMO</b> H 255		
		
<b>PIANO SECONDO</b>		
		
<b>PIANO TERRA</b> H 250		
		
<b>PLANIMETRIA</b> <b>SCALA 1:2000</b> ORIENTAMENTO		
		
SCALA DI 1:2000 Catasto di Fabbricati - Situazione al 25/05/2021 - Foglio: 12 - Particella: 2434 - Subalterno: 0 >		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input type="checkbox"/> Identificativi catastali	Compilata dal <b>GEOM. DANIELI ALESSIO</b> (titolo, cognome e nome) Iscritto all'Albo dei <b>GEOMETRI</b> n. 2108/97 del 19/05/1997 data <b>06/09/2001</b> Firma <i>Alessio</i>	RISERVATO ALL'UFFICIO


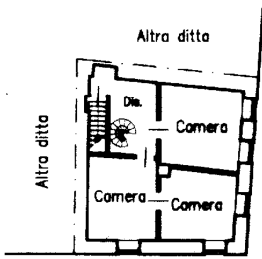




**IMG 4.** STRALCIO GRAFICO  
Stato dei luoghi - Abitazione: mn. 2434





# SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 07/09/2001 - Data: 25/05/2021 - n. T310267 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

MODULARIO F. Catasto 214		MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, N. 652)	MOD. BN (CEU)
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>SCHIO</b> via <b>RESSECCO VECCHIO</b> civ. <b>15</b>			
 <p><b>PIANO PRIMO</b> H 255</p>		 <p><b>PIANO SECONDO</b></p>	
			
 <p><b>PIANO TERRA</b> H 250</p>		 <p><b>PLANIMETRIA</b> <b>SCALA 1:2000</b> <b>ORIENTAMENTO</b></p> <p>SCALA DI 1:2500</p>	
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti		Compilata da <b>GEOM. DANIELI ALESSIO</b> (Titolo, cognome e nome)	
Identificativi catastali Data presentazione: 07/09/2001 - Data: 25/05/2021 - n. T310267 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: PR402102977 - Formato stampa richiesta: A4 - Data: 06/09/2001 - Firma: <i>Alessio</i>		RISERVATO ALL'UFFICIO Catasto di Fabbricati - Schio - C.A. 3 - Foglio: 12 - Particella: 2434 - Subalterno: 0 > VIA RESSECCO VECCHIO n. 15 piano: 1	

**IMG 6.** SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE  
Abitazione: mn. 2434



## RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1: **VISTA ESTERNA**



Foto 2: **VISTA ESTERNA**



Foto 3: **VISTA ESTERNA**



Foto 4: **VISTA INTERNA: INGRESSO**



Foto 5: **VISTA INTERNA: CUCINA**

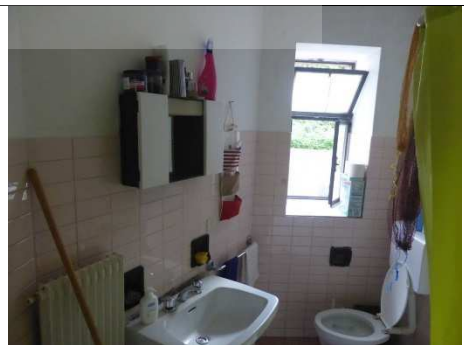


Foto 6: **VISTA INTERNA: BAGNO**



Foto 7: **VISTA INTERNA: SCALA**



Foto 8: **VISTA INTERNA: CAMERA**





Foto 9: **VISTA INTERNA: DISIMPEGNO**



Foto 10: **VISTA INTERNA: CAMERA**



Foto 11: **VISTA INTERNA: SOFFITTA**



Foto 12: **VISTA INTERNA: SOFFITTA**

Per una migliore ed esaustiva comprensione dello stato di fatto dei luoghi si richiama l'allegato relativo al rilievo fotografico completo effettuato in sede di sopralluogo/hi (cfr. [Allegato 9](#)).

## 1.5 NECESSITA' DI INTERVENTI URGENTI

L'impianto edilizio si presenta in scarso/pessimo stato manutentivo con necessità di interventi edilizi manutentori (vd. lo stato della struttura di copertura che – in alcuni punti – si presenta vetusta/ammalorata notevoli avvallamenti con possibile pericolo di cedimento; da verificare la protezione dei fori finestra al piano soffitta per altezza del parapetto).

Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

## 1.6 ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare rientra nella classe energetica G (246,33 Kwh/Mq/anno), attestato registrato presso il portale della Regione Veneto con il codice identificativo: 108935/2021 valido fino al 16/11/2031 in corso di registrazione (cfr. [Allegato 14](#)).





### 2.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di **Schio (VI)** (cod. cat. I531Q) - C.F. – **foglio 12°**

(1) Unità negoziale 1

**m.n. 2434** – categoria: A/3 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – sup. cat. totale: 156 mq; tot. escluse aree scoperte\*\*: 156 mq. – Rendita € 520,33

### 2.2 VARIAZIONI STORICHE

- **mappale n. 2434**

09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

07.09.2002: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/09/2002 protocollo n. 259056 in atti dal 07/09/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11191.1/2002)

07.09.2001: COSTITUZIONE del 07/09/2001 protocollo n. 385907 in atti dal 07/09/2001 COSTITUZIONE (n. 4128.1/2001)

### 2.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Non vi sono osservazioni in merito ai dati del pignoramento.

- conforme

- non conforme

Fermo quanto già indicato precedentemente e nella check list, oltre a quanto sulla situazione catastale ed urbanistica di cui ai successivi punti.

### 2.4 GIUDIZIO DI REGOLABILITA'/DOCFA

Il lotto oggetto di pignoramento risulta:

- conforme

- non conforme

Gli immobili staggiti non risultano da aggiornare catastalmente non rinvenendo difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede del sopralluogo (costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

**2.4** Costi regolarizzazione catastale = € **0,00**

### 2.5 CONFINI

(in senso N.E.S.O.), salvo più precisi:

Comune di **Schio (VI)** (cod. cat. I531Q) - C.F. – **foglio 12°**

**m.n. 2434**

*a nord*: strada pubblica (Via Prà Secco);

*ad est*: strada pubblica (Via Ressecco Vecchio);

*a sud*: mn. 1159;

*ad ovest*: mn. 1436.





3.1 TITOLI URBANISTICI <sup>2</sup>

Relativamente alla legittimità dei fabbricati, giusta richiesta accesso ai documenti amministrativi 11.02.2021, il competente Ufficio Tecnico del Comune non ha messo a disposizione pratiche edilizie relative ai beni staggiti, con riscontro datato 04.10.2021 lo stesso ente ha comunicato l'esito delle ricerche (cfr. **Allegato 8**) "... Con riferimento all'istanza di accesso agli atti presentata in data 14/07/2021, al n. 40945 di protocollo e relativa all'immobile in oggetto, si comunica che l'ufficio ha effettuato le seguenti ricerche d'archivio:

▣ ricerca per dati catastali: Schio Foglio 12 mappale 2434 - con modalità informatica, esaminando le pratiche edilizie agli atti dal 1981 in poi;

▣ ricerca con nominativo o, su schedario cartaceo, esaminando le pratiche edilizie agli atti prima del 1981.

In base ai dati come sopra specificati da Lei forniti e alle ricerche effettuate, si precisa che non è stata reperita alcuna pratica. ...".

Si richiamano le relative provenienze sul punto:

- Atto di compravendita in data 25.09.2001 rep. 6.300 in notar Alberto Bonato "... Urbanistica ... l'originario fabbricato rurale (mn. 1618), sopra descritto, è stato costruito prima dell'1 settembre 1969. Dichiaro inoltre che successivamente a tale data non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi da parte dell'autorità competente. La parte venditrice dichiara e garantisce la piena regolarità dell'immobile in contratto sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie e che lo stesso è regolarmente commerciabile ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni. ..."
- Atto di compravendita in data 22.06.2009 rep. 15.209/5.929 in notar Renato Facchin "... DICHIARAZIONI E MENZIONI AI FINI URBANISTICI ED EDILIZI. La parte venditrice, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967. Dichiaro infine che alle unità immobiliari oggetto del presente atto non sono state apportate modifiche per le quali sia necessario il rilascio o la presentazione di titoli abilitativi edilizi; garantisce pertanto la piena regolarità e la libera commerciabilità degli immobili ceduti ai sensi delle vigenti disposizioni in materia edilizia ed urbanistica ...".

◀▶

Si dimette stralcio strumento urbanistico:

<sup>2</sup> Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo





**IMG 7.** STRUMENTO URB.  
Estratto P.I.(z.t.o. B/150)

### 3.2 ABITABILITA' E AGIBILITA'

Nulla da evidenziare in quanto dalle informazioni in possesso trattasi di fabbricato risalente a data anteriore al primo settembre 1967 (cfr. provenienze).

### 3.3 ABUSI

Nulla da evidenziare (cfr. punto 3.2).

### 3.4 SANABILITA' E COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, si evidenzia, pertanto, non risultano oneri di regolarizzazione/aggiornamento amministrativo, oltre a quelli catastali già dimessi al precedente punto 2. Sanabilità e costi: indicazione orientativa di massima non probatoria; fermo restando eventuali oneri derivanti dall'attuazione/completamento/rinnovo degli atti abilitanti).

3.4 Costi regolarizzazione edilizio-urbanistica = **\*\*\*,00**



#### 4.1 METODO DI VALUTAZIONE

##### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

##### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene 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."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è 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."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

\*\*\*

##### Applicazione dei procedimenti di valutazione

Il 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), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).



Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (**MCA**) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico – economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il procedimento Sistema di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10570 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

<>

Sono state, altresì, consultate altre fonti di informazione: Agenzia Entrate e Territorio di Vicenza, Ufficio Tecnico Comunale, agenzie locali, osservatori del mercato immobiliare (OMI), Borsino Immobiliare, acquisizione comparabili, ....

#### 4.2 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Per elaborare la stima con il metodo "Market Comparison Approach" sono stati presi in considerazione i seguenti immobili con i relativi atti di provenienza:

- Comparabile A. Atto di compravendita del 10.02.2021 rep. n. 3.691 – Notaio L. Magi – immobili in Schio – fg. 12 – mn. 362/21-35
- Comparabile B. Atto di compravendita del 21.07.2021 rep. n. 4.277 – Notaio L. Magi – immobili in Schio – fg. 12 – mn. 1223/4-2
- Comparabile C. Atto di compravendita del 07.06.2021 rep. n. 4.931 – Notaio G. Carraro – immobili in Schio – fg. 12 – mn. 866/19

#### 4.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO<sup>3</sup>

I fattori monetari determinati, applicati all'algorithmo di calcolo, hanno restituito il valore di mercato complessivo dell'immobile all'attualità

**Lotto Unico** = € **85.000,00**  
(ottantacinquemila/00).

Per analitica e dettagli si richiama il relativo/i allegato/i (cfr. [Allegato 10 e 11](#)).

#### 4.4 CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto

<sup>3</sup> Vedi anche note conclusive sulle aggiudicazioni in asta.



si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5-10%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il tutto, comunque, va rapportato inequivocabilmente anche con l'incertezza della valutazione in periodi di disordini del mercato (perturbazione del mercato, disponibilità di input, scelta del metodo o modello, ...) conseguente all'attuale stato di emergenza epidemica<sup>4</sup>.

Oltre a quanto sopra, va tenuto, altresì, in considerazione del diritto pignorato.

#### 4.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il lotto in oggetto ricade in una fascia appena sufficiente: tipologia del bene, ubicazione ed inserimento nel contesto circostante, eventuali anticipazioni e costi di trasformazione, rischio di impresa, conseguenze/influenze/ripercussione dell'attuale stato di emergenza epidemica sulla suscettibilità economica, .... Possibili interessati: nuovi acquirenti, confinanti, ...

#### 4.6 FORME DI PUBBLICITA'

Si prevedono le seguenti forme di pubblicità per la vendita del lotto: siti telematici<sup>5</sup> quali [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), Portale Vendite Pubbliche (PVP) [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) ed editoria specializzata nel settore delle vendite all'asta (pubblicazioni su "Newspaper Aste" del Tribunale di Vicenza).



<sup>4</sup> Vedi nota del II Consiglio di Amministrazione TEGoVA (Bruxelles, 23.03.2020), riferimento anche per la stima in oggetto:

**Messaggio di TEGoVA relativo alla valutazione durante la Pandemia**

La pandemia ha reso difficile svolgere attività di valutazione immobiliare nella maggior parte dei paesi in assenza di attività di mercato (le transazioni sono rare se non inesistenti) come postulato dalla definizione di valore di mercato. In tali circostanze molti valutatori hanno incluso nelle loro relazioni clausole di esclusione di responsabilità che evidenziano la natura incerta delle valutazioni riportate. Mentre TEGoVA supporta l'inserimento di tali clausole, è anche consapevole che in alcuni paesi la legge e gli standard potrebbero non consentirle. Pertanto, i valutatori dovrebbero prima di tutto assicurarsi che i loro rapporti siano conformi alle leggi locali. TEGoVA informa inoltre che laddove agli stimatori viene richiesto di arrivare a un valore di mercato di un immobile a fini non regolamentari nelle prossime settimane:

1. Dovrebbero prima identificare l'ultima data (data pre-crisi) quando a loro parere un valore di mercato della proprietà in oggetto avrebbe potuto essere determinato sulla base delle prove di mercato disponibili e offrire un parere sul valore della proprietà in oggetto in quella pre data di crisi. Ciò imposterà un valore di riferimento rispetto al quale il cliente può utilmente misurare il valore di mercato riportato alla data di valutazione corrente pertinente.
2. Nel riportare un valore a una data di valutazione corrente, i valutatori dovrebbero fare chiaro riferimento alle prove comparabili su cui si basano e indicare in quale misura sono state apportate rettifiche a tali prove a causa della crisi. Se sono state apportate rettifiche, il valutatore dovrebbe giustificarle sulla base di prove reali di mercato o del giudizio motivato del valutatore. I valutatori sono informati che per la durata di un periodo di incertezza di mercato in un particolare mercato locale non dovrebbero sentirsi obbligati ad apportare modifiche (al ribasso o al rialzo) alle prove del mercato pre-crisi, a condizione che ciò sia chiarito nella relazione di valutazione. In tal caso, i valori pre-crisi e quelli attuali segnalati saranno gli stessi soggetti a eventuali modifiche sostanziali che incidono sulla proprietà del soggetto tra le due date.

Nel seguire i consigli indicati nella presente comunicazione, i valutatori devono assicurarsi che siano replicati nei Termini di impegno concordati con il cliente. I valutatori dovrebbero anche raccomandare che il valore della proprietà soggetto sia tenuto sotto controllo frequente.

Laddove la legge locale proibisca l'uso di una dichiarazione di non responsabilità relativa all'"incertezza di valutazione" o laddove un cliente istruisca un valutatore a non fare affidamento su tale dichiarazione di non responsabilità, ciò dovrebbe essere indicato nei Termini di impegno concordati con il cliente.

Il consiglio di amministrazione di TEGoVA continua a monitorare la situazione e può fornire ulteriori consigli a tempo debito.

<sup>5</sup> Si richiama l'elenco dei siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del D.M. 31/10/2006 pubblicato nel sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it)



## 5 QUESITO 5: STATO DI POSSESSO

### 5.1 DEBITORE

---

- Proprietà x 1/2
- Proprietà x 1/2

### 5.2 LOCAZIONE

---

Il bene staggito, al momento del sopralluogo, è risultato: non utilizzato (recintato).

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Vicenza (giusta pec 16.06.2021) hanno prodotto il seguente riscontro (Il documento allegato e' stato registrato dall'amministrazione AGE, aoo DIREZIONE PROVINCIALE DI VICENZA, sul registro REGISTRO UFFICIALE, con numero 96885 e data 18/06/2021) in data 18.06.2021 (cfr. [Allegato 15](#))

"[...] OGGETTO: POSTA ELETTRONICA: Esecuzione Immobiliare n. 97/2021 - eseguiti:

.

*RICHIESTA COPIA CONTRATTI DI LOCAZIONE.*

*In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che:*

*– non ha alcun contratto di locazione e/o comodato in essere registrati presso l'ufficio di Valdagno (Arzignano e Schio);*

*– non ha alcun contratto di locazione e/o comodato in essere registrati presso l'ufficio di Valdagno (Arzignano e Schio) [...]"*

L'occupante ha esibito contratto di locazione con durata dal 20.06.2013 al 19.06.2016, con proroga di due anni, successivamente in mancanza di comunicazione sulla proroga il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni (si rimanda esplicitamente al contenuto del contratto di locazione stesso – cfr. [Allegato 15](#)).

Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

### 5.3 COMODATO

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

### 5.4 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

### 5.5 AFFITTO AZIENDA

---

Nulla da osservare.

### 5.6 ALTRO

---

Nulla da evidenziare. Vedi altri punti.

### 5.7 SINE TITULO

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 5.2.

### 5.8 OPPORTUNITA' (ART. 2923 C.C.)

---

Nulla da osservare.





## 6 QUESITO 6: VINCOLI E ONERI

### 6.1 PERTINENZE

---

Si richiamano gli atti di provenienza (cfr. [Allegato 2](#)) come indicato al successivo punto 6.4 e 7.1.

### 6.2 USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE

---

Nulla da osservare. Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

### 6.3 SERVITU'

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

### 6.4 CONVENZIONI EDILIZIE

---

Si richiama quanto indicato al precedente punto 6.1.

### 6.5 VINCOLI STORICO-ARTISTICI

---

Non sono presenti vincoli storico-artistici.

### 6.6 CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

---

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4.

### 6.7 PRELAZIONE AGRARIA

---

Nulla da osservare.

### 6.8 ALTRI VINCOLI O ONERI

---

Si richiama quanto indicato ai precedenti punti: 3.1, 6.1, 6.3, 6.4, oltre a eventuali vincoli previsti dallo strumento urbanistico.

### 6.9 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

---

Non risultano oneri da segnalare in quanto trattasi di terreni.

Si richiamano eventuali ulteriori considerazioni del custode già nominato.

### 6.10 RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.)

---

Nulla da osservare.



## QUESITO 7: TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

### 7.1 TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE

Il compendio immobiliare è pervenuto all/i debitore/i in forza di (cfr. [Allegato 2](#)):

- **Atto di compravendita** in data **25.09.2001** rep. **6.300** in notar Alberto Bonato, trascritto a Vicenza – sez. dist. Schio il 09.10.2001 ai nn. 10346/7810
- **Atto di compravendita** in data **22.06.2009** rep. **15.209/5.929** in notar Renato Facchin, trascritto a Vicenza – sez. dist. Schio il 07.07.2009 ai nn. 7051/4890

### 7.2 REGIME PATRIMONIALE

Coniugati in regime di separazione dei beni (vd. provenienza: "... secondo il regime della separazione dei beni vigente nel suo Paese di origine ...").

### 7.3 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

a. "C.R." (fino al 25.09.2001 e 22.06.2009)

**Atto di compravendita** in data **25.09.2001** rep. **6.300** in notar Alberto Bonato, trascritto a Vicenza – sez. dist. Schio il 09.10.2001 ai nn. 10346/7810

b. "A.S." (fino al 22.06.2009)

**Atto di compravendita** in data **22.06.2009** rep. **15.209/5.929** in notar Renato Facchin, trascritto a Vicenza – sez. dist. Schio il 07.07.2009 ai nn. 7051/4890

### 7.4 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZEVOLI

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **ISCRITTE** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)), a carico degli immobili pignorati, le seguenti ipoteche (giusta ispezione aggiornata del 31.08.2021):

- **ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario** in data **16.09.2010** rep. **183.238** in Notar G. Carraro iscritta a Vicenza– sez. dist. Schio il **30.09.2010** ai nn. **9677/1753** a favore di "Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a." e contro i debitori  
Immobili colpiti: Schio – C.F.: fg. 12 (sez. Q) mn. 2434 (per la quota di 1/1 di proprietà)  
Durata del mutuo: 30 anni  
Importo capitale: € 103.000  
Importo ipoteca: € 206.000

<>

Nei pubblici registri della Conservatoria di Vicenza risultano **TRASCRITE**, a carico dell'immobile pignorato, le seguenti note (giusta ispezione aggiornata del 31.08.2021), oltre a quanto di cui al punto 7.1:

- Atto esecutivo e cautelare – **Verbale di pignoramento immobili** (cfr. [Allegato 3 e segg.](#)) in data 30.11.2020 a firma dell'Uff. Giud. Unep del Tribunale di Vicenza al n. 538 di repertorio, trascritto il 05.03.2021 ai nn. **2387/1776** a favore di "Ambra SPV s.r.l." contro i debitori Immobili colpiti: Schio – C.F.: fg. 12 (sez. Q) mn. 2434 (per la quota di 1/1 di proprietà)

### 7.5 ELENCO DELLE FORMALITA' CANCELLATE

- ISCRIZIONE del 09/10/2001 - Registro Particolare 1609 Registro Generale 10347 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Repertorio 6301 del 25/09/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:  
1. Comunicazione n. 867 del 14/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data



23/06/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 24/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE del 07/07/2009 - Registro Particolare 1259 Registro Generale 7052 Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 15210/5930 del 22/06/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1084 del 04/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 16/09/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 18/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

## 7.6 OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Per quel che concerne il frazionamento, è necessario premettere che esso per natura è ammesso solo se il bene considerato non cessa di servire l'uso a cui è destinato (essi non si considerano comodamente divisibili se la divisione potrebbe comporta problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene).

Nella fattispecie, è da escludere la possibilità di dividere l'immobile pignorato in lotti per la seguente motivazione: superfici minime e dotazione dei locali, costi di trasformazione, ....

## 7.7 COMPOSIZIONE E VALORE

Comune di **Schio (VI)** (cod. cat. I531Q) - C.F. - **foglio 12°**

(1) Unità negoziale 1

- **m.n. 2434** – categoria: A/3 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – sup. cat. totale: 156 mq; tot. escluse aree scoperte\*\*: 156 mq. – Rendita € 520,33

Il tutto oltre ai diritti su parti comuni e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto.



**Tabella di Riepilogo Valori** (cfr. [Allegato 10 e 11](#)):

Valutazione estimativa dell'alloggio e dei locali accessori				
Esecuzione Immobiliare n. 97/2021 RGE				
ubicato nel Comune di		SCHIO	in	Via Resseco Vecchio 15
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN BASE ALLA SUPERFICIE RILEVATA IN LOCO e/o DA PLANIMETRIA</b> (consistenza stato dei luoghi, priva di accertamento amministrativo)				
Comune di SAREGO - fg. 23		Catasto Fabbricati (C.F.)		
Abitazione	mn.	2434	sub	
Autorimessa	mn.		sub	
terreni	mn.		posto auto	
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE SECONDO LE STIME DI MERCATO</b>				
calcolo della superficie convenzionale sviluppata dall'unità immobiliare di civile abitazione				
destinazione	superficie lorda m²	coefficiente di destinazione	coefficiente di piano	superficie convenzionale m²
vani e locali di abitazione al piano	128,00	1,00	1,00	128,00
poggioli coperti/scoperti al piano	-	0,20	1,00	-
locali accessori indiretti al piano (cantina, C.T., lavanderia, ...)	64,00	0,35	1,00	22,40
area scoperta esclusiva (giardino, cortile, ...)	-	0,10	1,00	-
box auto al piano interrato	-	0,50	1,00	-
Totale superficie lorda m²=				Totale superficie convenzionale m²= 150,40
<b>CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE - desunto dalla tabella dei comparabili</b>				
alloggio di civile abitazione al piano con accessori pertinenziali diretti ed indiretti		valore dei comparabili		€ 85.000,00
spese di regolarizzazione delle difformità amministrative e catastali accertate				€ -
valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione				€ 85.000,00
valore quota di Proprietà (1/1)		85.000,00	1	€ 85.000,00
valore di mercato della quota complessiva oggetto di E.I.				€ 85.000,00
riduzione percentuale per vizi occulti e vendita giudiziana		15%		€ -12.750,00
<b>VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA (1/1) DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA GIUDIZIARIA</b>				€ 72.250,00
<b>TOTALE (arrotondato)</b>				€ 72.000,00

Esperto estimatore: Geom. Simone Bernardi | ES IMM 97/2021



**8.1 GIUDIZIO**

Non divisibile in termini di convenienza e/o opportunità.

**8.2 SEPARAZIONE QUOTA**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

**8.3 DIVISIONE TOTALE**

Si rimanda alle precisazioni di cui al punto 8.1.

**8.4 VALORE QUOTA**

Non divisibile in termini di convenienza e/o opportunità e non necessario.

Valore della quota (1/1) oggetto di pignoramento	€	<b>85.000,00.</b>
--	---	-------------------

**<sup>6</sup> Il principio della comoda divisibilità del bene in comunione**

La Cassazione del 24.3.2016 n. 5870 ha stabilito che la non comoda divisibilità ex art. 720 cc si realizza quando sussistono i seguenti presupposti: irrealizzabilità fisica del frazionamento; impossibilità di realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, (il godimento autonomo non deve essere compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi); la necessità (per avere il frazionamento) di opere complesse e/o di notevole costo; un deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero bene.

**I principi generali per la formazione delle quote in sede di divisione**

In sede di divisione la formazione delle singole parti (o quote) presenta sempre numerosi problemi. I principi che si seguono per formare le singole quote possono essere riassunti in questo modo:

- il valore dei beni assegnati in divisione (ad ogni singolo contitolare) deve corrispondere al valore della quota di ogni singolo titolare
- ogni porzione deve comprendere una parte di ogni bene presente nella comunione (principio di omogeneità), al fine di evitare che un dato bene sia assegnato ad un soggetto specifico, privando gli altri contitolari della loro quota parte sul bene.

Il principio astratto e generale è quello desumibile dall'art. 718 cc il quale attribuisce a ciascun contitolare il diritto di conseguire in natura la parte dei beni a lui spettanti.

Il principio generale (previsto dal legislatore) che ipotizza una divisione (frazionamento) per ogni singolo bene compreso nella comunione si può scontrare con la realtà concreta nella quale non tutti i beni sono frazionabili (o divisibili) ecco che occorre prevedere delle eccezioni (testuali) o riconoscere un margine di discrezionalità al soggetto che procede alla formazione delle quote e delle porzioni.

**Il bene è comodamente divisibile quando:**

- sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- e che il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso

Il contenuto del principio di comoda divisibilità può essere anche desunto indicando dei parametri negativi, sussiste non comoda divisibilità di un immobile quando,

- sotto l'aspetto strutturale è impossibile realizzare fisicamente il frazionamento del bene,
- oppure quando è impossibile realizzare porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento,
- oppure quando l'autonomo e libero godimento del bene derivante dal frazionamento è compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi,
- oppure quando sono richieste opere complesse e/o di notevole costo.

(Cass., civ. sez. II, del 24 marzo 2016, n. 5870)



### 9.1 NOTE

Si richiama quanto segue:

- Cfr. punto 1.4 sulla **descrizione** e 1.5 sulla **necessità di interventi urgenti**
- Cfr. punto 2.4 (**situazione catastale**) e 3.1-3.3 (**situazione amministrativa, ...**)
- Cfr. punto 5.2 (**locazione**)

### 9.2 CONCLUSIONI E RIEPILOGO

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 28 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento e riepilogo segue:

⇒ STATO:	<b>scarso</b>
⇒ VENDIBILITÀ:	<b>scarsa/appena sufficiente</b>
⇒ BENE:	<b>abitazione d'angolo affiancata su due lati</b>
⇒ OCCUPAZIONE:	<b>occupato (da verificare titolo di occupazione)</b>
⇒ VALORE DI STIMA:	€ <b>85.000,00</b>
⇒ PREZZO A BASE D'ASTA:	€ <b>72.000,00</b> (Valore vendita giudiziaria)

<>

**Nota:** si precisa che per la formazione del valore di stima *de quo* sono stati, altresì, consultati:

- i Dati sulle aggiudicazioni dal Portale di **'procedure.vicenza@astalegale.net'** e relativo schema allegato trovando riscontro per n. 1 aggiudicazioni (nella zona del subject): n. 4 (medio) esperimenti d'asta – **prezzo di aggiudicazione MEDIO pari al 31,7% del valore di stima.**

Rosà, 16.11.2021.



L'ESPERTO STIMATORE  
**GEOM. SIMONE BERNARDI**  
 (SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI  
 SENSI ART. 21 D.LGS. N. 82/2005 E S.M.I.)

# ALLEGATI

## ELENCO ALLEGATI

---

### ATTI:

[Allegato 1.](#) Comunicazione inizio operazioni peritali

### DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:

[Allegato 2.](#) Atto/i di provenienza

[Allegato 3.](#) Elenco delle formalità aggiornato e note

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

[Allegato 4.](#) Estratto di mappa

[Allegato 5.](#) Ortofoto/Geosit

[Allegato 6.](#) Visure catastali

[Allegato 7.](#) Planimetria catastale

### DOCUMENTAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:

[Allegato 8.](#) Documentazione amministrativa

### RILIEVO FOTOGRAFICO:

[Allegato 9.](#) Documentazione fotografica

### ALTRI DOCUMENTI:

[Allegato 10.](#) Tabella di valutazione (Riepilogo valori)

[Allegato 11.](#) Tabella di stima MCA (Comparabili)

[Allegato 12.](#) Schema descrizione immobile

[Allegato 13.](#) Scheda sintetica e indice

[Allegato 14.](#) APE (attestato prestazione energetica)

[Allegato 15.](#) Riscontro occupazione immobile (Agenzia Entrate)

[Allegato 16.](#) Certificati anagrafici

[Allegato 17.](#) Schema grafico dei luoghi

[Allegato 18.](#) Sovrapposizione con Planimetria catastale

[Allegato 19.](#) Oneri condominiali (**non presente**)

