

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**N. Gen. Rep. 4/2023**

**Lotto unico**

**Giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti**  
**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie**

**ASTA** *legale.net*  
**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti*  
*iscritto all'Albo ingegneri di Vicenza al N. 2021*  
*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1477*  
*C.F. BNTFBA72T26H829B- P.Iva 02807500240*

*con studio in Dueville (Vicenza) Via Marosticana, 293*  
*email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it*  
*pec: fabio.benetti@ingpec.eu*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 4/23 R.G. lotto unico:  
Udienza ex art. 569 cpc del 14/12/2023 ore 10.20  
Esperto: Benetti ing. Fabio

**Diritto pignorato:** piena proprietà

**Tipologia bene:** Appartamento piano rialzato con cantina e area esterna.

**Ubicazione:** Schio (VI), Via Brigata Liguria 1/1.

**Lotti:** unico

**Dati Catastali attuali:** catasto fabbricati Sez. Q fg. 11, Via Rovereto, 108:

Abitazione: mapp. 700 sub. 1 categoria A/4 cl. 6 vani 4,5 P.T. Sct 76 mq RCE € 278,89.

Area di corte di pertinenza: mapp. 700 sub. 8 P.T. in corso di definizione.

Area di corte di pertinenza: mapp. 700 sub. 10 P.T. in corso di definizione

**Metri quadrati:** 86,0 mq (sup. commerciale complessiva)

**Stato:** sufficiente.

**Situazione urbanistico/edilizia:** regolare, (non autorizzata la struttura in legno sull'area esterna considerata da rimuovere).

**Valore di mercato, OMV:** € 65.000,00

**Valore di vendita forzata proposto:** € 55.250,00. (offerta minima: € 41.437,50)

**Date/valori comparabili reperiti:** Anno 2022: 507 €/mq, anno 2023: 538 €/mq

**Valore mutuo: precesso** € 178.336,13

**Vendibilità/appetibilità:** sufficiente.

**Possibili interessati:**

**Iniziative di vendita:** web ed editoria specializzata.

**Occupazione:** occupato.

**Titolo di occupazione:** Proprietà

**Informazioni utili – criticità:**

.

ALLEGATI:

1. [documentazione fotografica](#);
2. [estratto di mappa, planimetria catastale](#), piante
3. [visure catastali e ipotecarie](#) ;
4. [sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale, estratti](#)
5. [Pratica edilizia](#)
6. [atto di provenienza](#)
7. [Certificazione anagrafe-stato civile](#)
8. [APE attestato di prestazione energetica](#)
9. [comunicazioni alle parti](#)
10. [valutazione comparabili](#)

QUESITO:

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO**  
ex art. 161 co. 1 d.a. c.p.c.

All'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 4/23, dott.ssa Marialuisa Nitti promossa da:

Il sottoscritto BENETTI ing. Fabio, nominato esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

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

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivoltegli dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

#### Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

#### Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: Via Marosticana, 293 – 36031 Dueville (VI)

cell:

mail: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it

PEC: fabio.benetti@ingpec.eu

Con osservanza.

Vicenza, 14/02/2023

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

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

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

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

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

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

---

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Marialuisa Nitti ha nominato, in data 14/02/2023, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 4/23.

In data 14/02/2023 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 11/07/2023 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

In seguito alla verifica della documentazione presente in fascicolo il Giudice sospende le operazioni peritali concedendo termine al procedente per la presentazione di integrazione della certificazione notarile. Con udienza del 11/07/2023 rinvia quindi all'udienza del 14/12/2023 ad ore 10,20 per gli incombenti di cui 569 cpc

Previa verifica della documentazione agli atti inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 19/07/2023 alle ore 14.00 sul posto.

Insieme al Custode nominato, il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'appartamento risultava occupato dagli esecutati e famiglia.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di individuare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

**Beni in Schio (VI), Via Brigata Liguria, 1/1  
Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** bicamere al piano rialzato con cantina al piano interrato e area esterna esclusiva (orto) sito in Schio (VI) Via Brigata Liguria 1/1 (angolo Via Rovereto, SP 46).

Appartamento composto da ingresso, soggiorno con cucinino, un bagno, due camere e un terrazzino. Dispone di cantina al piano interrato accessibile dal vano scala comune e di due aree esterne di proprietà come da planimetrie allegate.

La palazzina, costruita dall'Istituto autonomo case popolari nel 1942, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è composta da due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è composta da quattro unità abitative.

Gode della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni tra cui la stanza a deposito al piano interrato e l'area esterna lungo il perimetro dell'edificio.

Ha esposizione con pareti finestrate sui lati sud, ovest e nord.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 86,0.

Comune di Schio, catasto fabbricati (Sez. Q) fg. 11, diritto dell'intera proprietà per 1/1:

Abitazione: mapp. 700 sub. 1 categoria A/4 cl. 6 vani 4,5 P.T. Sct 76 mq RCE € 278,89.

Area di corte di pertinenza: mapp. 700 sub. 8 P.T. in corso di definizione.

Area di corte di pertinenza: mapp. 700 sub. 10 P.T. in corso di definizione

Coerenze del mappale: Mapp. 709, Via Brg. Liguria, Via Rovereto, Mapp. 701.

**Attestato Prestazione energetica APE:**

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe G) ed alla trasmissione al portale della Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 114301/2023 in data 31/10/2023 e viene allegato alla presente relazione (All. 8).

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità dell'esecutato derivante da atto di compravendita del Notaio Carraro Giulio del 3 dicembre 2004 repertorio n. 164716 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 22 dicembre 2004 al numero di registro generale 14541 e numero di registro particolare 10259.

**Descrizione sommaria del contesto:**

Caratteristiche zona: residenziale periferica con attività commerciali a traffico sostenuto con parcheggi nella zona sufficienti.

Servizi della zona: L'immobile si trova lungo la strada provinciale che collega Schio a Torrelvicino, nella zona vi sono tutti i servizi principali, Il centro di Schio si trova a 2 Km, il centro di Torrelvicino a 2,5 Km.

**2. STATO DI POSSESSO:**

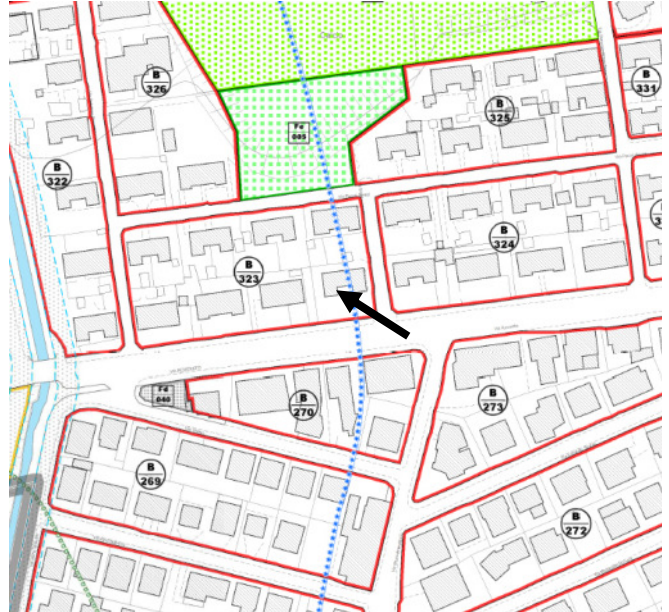
Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dagli esecutati e famiglia. Non risultano contratti di affitto registrati relativi all'immobile. (all. 7).

### 3. Estratti:

All. 4:



Sovrapp. foto sat. - mappa catastale

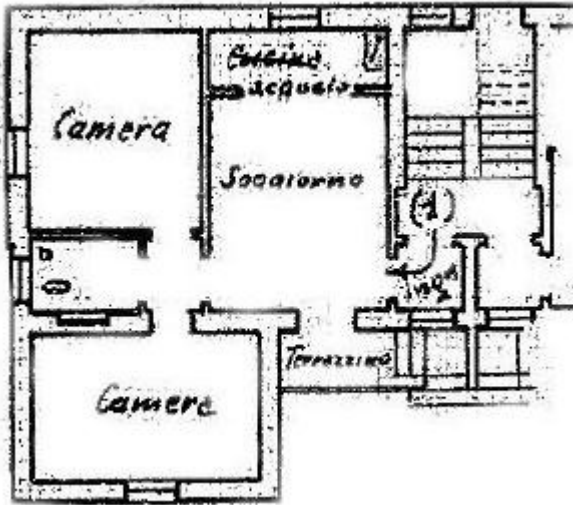


Estratto P.I.

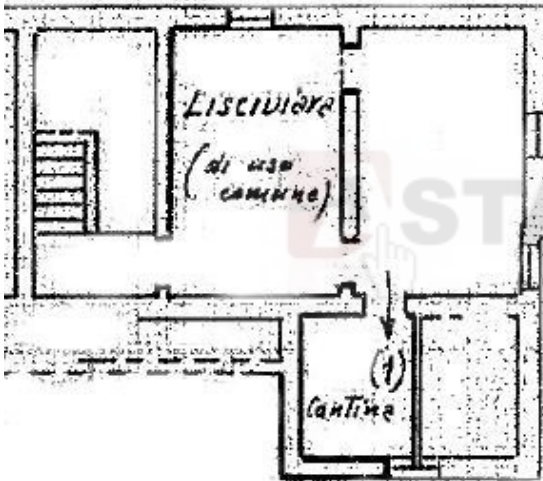


Vista dall'alto

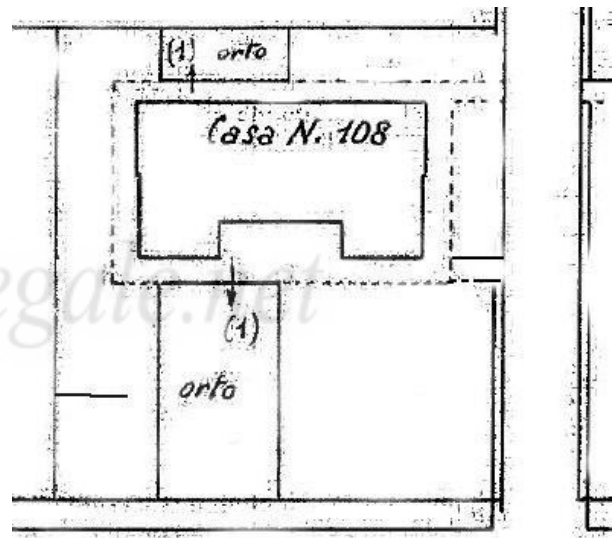
Piante: estratto dell'allegato 2:



Pianta Piano primo (appartamento, stato di fatto)



Pianta Piano interrato (cantina)



Via Rovereto / Strada stat

Area esterna di proprietà (orto)

Estratto dell'allegato fotografico All.1:







#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni:

**Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio Carraro Massimo del 9 marzo 2010 repertorio n. 163479/11709 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 16 marzo 2010 al numero generale 2684 e al numero particolare 470 a favore di

per capitale di € 124.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 248.000,00, durata 25 anni, a carico per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su:  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 700 Subalterno 1  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 700 Subalterno 8  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 700 Subalterno 10.

**Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 18 settembre 2018 repertorio n. 2167/12418 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 20 settembre 2018 al numero generale 9743 e al numero particolare 1288 a favore di

per capitale di € 46.029,54 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 92.059,93 a carico per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 700 Subalterno 1.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

**Verbale di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale Di Vicenza del 22 novembre 2022 repertorio n. 6194 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Schio in data 2 gennaio 2023 al numero generale 1 e al numero particolare 1 a favore di

a carico di per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su:  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 700 Subalterno 1  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 700 Subalterno 8  
riportato in NCEU a Sezione Urbana A Foglio 11 Particella 700 Subalterno 10.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni: ---

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità riscontrata: Con l'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Schio si è rinvenuto un unico documento (certificato di costruzione) a cui non è allegato alcun disegno (all. 5). Lo stato di fatto dell'appartamento corrisponde alla planimetria catastale in essere presentata nel 1942. (all. 5 e 5c). Sull'area esterna di proprietà (sub. 10) è presente una struttura in legno con copertura in pvc non autorizzata e quindi da demolire.

4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità riscontrata.

### 4.4. Storico catastale:

Catasto fabbricati, Schio Sezione Q:

Relativamente al foglio 11 particella 700 sub. 1: dati derivanti da:

- Variazione del 20/02/2013 Pratica n. VI0054237 in atti dal 20/02/2013 bonifica identificativo catastale (n. 35756.1/2013)
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Variazione in base alla nota di impianto meccanografico del 30/06/1987

Relativamente al foglio 1 particella 700 sub.8 e 10 dati derivanti da:

risulta variato in Via Brigata Liguria in base alla nota di variazione toponomastica del 22.10.2003 in atti dal 22.10.2003 (n.060306/2003 e n. 060308/2003) - annotazione di immobile: area di corte. mod. 58 n. 1083

risulta variato in base alla nota di costituzione del 12.07.1996 pratica n. 142269 in atti dal 22.06.2000 costituzione (n. 7466.1/1996) - annotazione di immobile: area di corte. mod. 58 n. 1083.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importi comunicati dall'amministratore (non c'è amministratore condominiale):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (medie luce vano scale):	€ 80,00
Spese straordinarie di gestione immobile deliberate:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi due anni):	€ 0,00

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

per i diritti  
pari a 1/2 di piena proprietà e  
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in forza di atto di compravendita del Notaio Carraro Giulio del 3 dicembre 2004 repertorio n. 164716 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 22 dicembre 2004 al numero di registro generale 14541 e numero di registro particolare 10259.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

Per gli immobili:

- NCEU a Sez. Q Foglio 11 Particella 700 Subalterno 8, e Foglio 11 Particella 700 Subalterno 10:

A per i

diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, gli immobili sono pervenuti per atto di divisione del Notaio Dottor Giulio Carraro del 23 ottobre 1998 repertorio n. 116733 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 16 novembre 1998 al numero di registro generale 9104 e numero di registro particolare 6797 da

per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,  
per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,  
per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,  
per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,  
per i diritti pari a 2/4 di piena proprietà.

- NCEU a Sez. Q Foglio 11 Particella 700 Subalterno 1:  
per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,  
per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile è pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio Reale Andrea del 8 ottobre 1986 repertorio n. 10718/531 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Schio in data 17 ottobre 1986 ai numero di registro generale 6121 e numero di registro particolare 5016 da  
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile.  
per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,  
per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di successione in morte di

Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio Del Registro di Thiene del 11 giugno 1984 n. 81 vol.322 e trascritto a Schio in data 22 marzo 1985 al numero di registro generale 1514 e numero di registro particolare 1213 da dell'immobile sito nel comune di Schio Sezione Q (VI) di cui alla procedura.

Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 700 Subalterno 1 è pervenuto per atto di compravendita autenticato dal Notaio Mario Boschetti del 30 aprile 1976 repertorio n. 82140 e trascritto a Schio in data 1 giugno 1976 al numero di registro generale 3107 e numero di registro particolare 2738 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Schio Sezione Q (V1) di cui alla procedura.

Si rileva atto di rettifica autenticato dal Notaio Gian Paolo Boschetti del 28 luglio 1976 repertorio n. 7043 in rettifica dell'atto autenticato dal Notaio Mario Boschetti del 30 aprile 1976 repertorio n. 82140 nel quale la parte acquirente veniva indicata come

anziché come per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà coniugata

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Unico documento rinvenuto con l'accesso agli atti:

Certificato n. 488/16/tec del 28/10/1952 di costruzione di casa di abitazione a due piani più cantine di quattro appartamenti autorizzata dalla Commissione Edilizia di Schio nella seduta del 10/08/1938.

### Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi l'immobile è identificato nella Zona: Residenziale: zona B (art. 3.2 NTO). ricade nel vincolo beni paesaggistici Dgls 42/2004 corsi d'acqua (art. 6.1.2).

### Stato di manutenzione e conservazione:

L'edificio è stato costruito intorno al 1942, come casa popolare, in stato di manutenzione e conservazione appena sufficiente in relazione all'epoca di costruzione. Le finiture dell'appartamento sono datate (serramenti, intonaci, pavimenti ,...). Presente muffa diffusa in tutti i locali in particolare in cucina e bagno.

## Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** bicamere al piano rialzato con cantina al piano interrato e area esterna esclusiva (orto) sito in Schio (VI) Via Brigata Liguria 1/1 (angolo Via Rovereto, SP 46).

Appartamento composto da ingresso, soggiorno con cucinino, un bagno, due camere e un terrazzino. Dispone di cantina al piano interrato accessibile dal vano scala comune e di due aree esterne di proprietà come da planimetrie allegate.

La palazzina, costruita dall'Istituto autonomo case popolari nel 1942, di cui fa parte l'appartamento in oggetto, è composta da due piani fuori terra ed uno seminterrato ed è composta da quattro unità abitative.

Sull'area esterna di proprietà (sub. 10) è presente una struttura in legno con copertura in pvc (foto 7) non autorizzata e quindi da demolire. Gode della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni tra cui la stanza a deposito al piano interrato e l'area esterna lungo il perimetro dell'edificio.

Ha esposizione con pareti finestrate sui lati sud, ovest e nord.

Altezza interna dei locali 2,95 m della cantina 2,05 metri.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 86,0.

Comune di Schio, catasto fabbricati (Sez. Q) fg. 11, diritto dell'intera proprietà per 1/1:

Abitazione: mapp. 700 sub. 1 categoria A/4 cl. 6 vani 4,5 P.T. Sct 76 mq RCE € 278,89.

Area di corte di pertinenza: mapp. 700 sub. 8 P.T. in corso di definizione.

Area di corte di pertinenza: mapp. 700 sub. 10 P.T. in corso di definizione.

Coerenze del mappale: Mapp. 709, Via Brg. Liguria, Via Rovereto, Mapp. 701.

### Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P. rialzato	Sup. reale lorda	71,0	1,00	71,0
Poggiolo	Sup. reale lorda	5,0	0,4	2,0
cantina	Sup. reale netta	7,5	0,4	3,0
Area esterna	Sup. reale netta	125,0	0,08	10,0
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>			<b>86,0</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

**Strutture verticali:** muratura in laterizio intonacata, condizioni: scarse.

**Solai:** in laterocemento. Tetto a padiglione con coppi e cornici in calcestruzzo, grondaie e pluviali in acciaio.

Presente muffa in tutti i locali in particolare nel bagno.

**Atrio e Scale comuni:** scale in lastre in pietra, porta di ingresso in legno.

Componenti edilizie e costruttive:

**Infissi esterni:** serramenti in legno doppio vetro, protezione esterna serramento in alluminio vetro singolo, la porta finestra ha balcone alla vicentina in legno. condiz.: scarse.

**Infissi interni:** porte a battente in legno tamburato, porta di ingresso blindato. condizioni: sufficienti.

*Pavimentazione interna:* pavimento in legno nelle camere, in ceramica i rimanenti locali. condizioni sufficienti.

terrazzino pavimento in ceramica e parapetto in cls e marmo: condiz.: sufficienti.

Cantina e scale di accesso: pavimento in cemento muri con intonaco, condizioni scarse.

Area esterna: zone comune in ghiaio, cancelletto di accesso in ferro.

Area esterna privata in ghiaio e a verde.

Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia. Da verificare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.

*Termico:* tipologia: riscaldamento autonomo a gas, diffusori termosifoni, caldaia murale di recente installazione (2022) in bagno con libretto.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di Stima**

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di appartamenti siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili uno dell'anno 2022 ed due dell'anno 2023, relativi ad appartamenti simili nelle vicinanze:

- Atto cpv del 04/07/2023 Notaio Carlo Santamaria Amato trascritto a Schio (VI) il 14/07/2023 n. 7470 RG e 5775 RP.
- Atto cpv del 23/01/2023 Notaio Lorenzo Magi trascritto a Schio (VI) il 27/01/2023 n. 966 RG e 731 RP.
- Atto cpv del 05/09/2023 Notaio Francesco De Stefano trascritto a Schio (VI) il 30/09/2022 n. 11035 RG e 8235 RP.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari relativi ad immobili della zona e considerati i valori Omi e della Camera di Commercio di Vicenza debitamente corretti in considerazione di vetustà e stato di conservazione.

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

## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, sito web aste Tribunale di Vicenza.

## 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>Appartamento</b>				
<b>A</b>	<b>con cantina e area esterna</b>	86,0	€ 65.000,00	<b>€ 65.000,00</b>

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 9.750,00**

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale (non valutabile in questa sede), In alternativa si indica un:

Deprezzamento proposto per la situazione di incertezza sulla sanabilità urbanistica:

**€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**Nessuna**

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 55.250,00**

## OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Non risulta possibile e opportuna la divisione in più lotti.

## GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per dimensioni e posizione si presenta con vendibilità sufficiente.

## FORMA DI PUBBLICITA'

Il sottoscritto ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari.

Dueville, 06 novembre 2023

Il perito  
**Ing. Fabio Benetti**  
firmato digitalmente