

TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA e per essa, quale mandataria, CERVED

CREDIT MANAGEMENT SPA

contro:

**** * (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

R.G.E. 330/2023

Giudice: Dott. LUCA PRENDINI

Custode: IVG-VI

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)
del 12/02/2024



Trattasi di appartamento, nel Comune di Schio (VI), sviluppato al piano secondo e composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza ed una cantina al piano interrato.

Indirizzo –Schio (VI), Via Venezia n. 43, piani S1-2

Esperto incaricato: Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796 C.F. MNILBT81P44E864Y

Con studio in Caldogno (VI) Via Altura, 142 – 36030 - Tel. 349 4102032

Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 330/2023 R.G.E., promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (C.F. 05828330638) con sede legale in Via Santa Brigida, 39 – 80133 Napoli (NA) e per essa, quale mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (C.F. 06374460969) con sede legale in Via dell'Unione Europea, 6A – 820097 San Donato Milanese (MI)

contro

****** * (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà**

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di appartamento, nel Comune di Schio (VI), sviluppato al piano secondo e composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza ed una cantina al piano interrato.

Ubicazione: Schio (VI), Via Venezia n. 43, piani S1-2

Stato: stato di conservazione mediocre

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Schio (VI), Via Venezia n. 43 Foglio 14 Part. 1061 sub 8 piano S1-2, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie 70 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita €. 485,47.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie

Valore di mercato più probabile: €. 68.415,65

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 50.982,00

Vendibilità: medio-alta

Motivo: vicinanza al centro storico di Schio (VI) e ai servizi, contesto buono, nonostante la necessità di alcuni interventi manutentivi

Publicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose e da persone terze, con contratto di locazione non rinnovato

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: regolarizzazione edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica E

QUESITO

Il giorno 23/11/2023 la sottoscritta Arch. Ing. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in prima istanza il giorno 16/11/2023, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata all'esecutato, è stato effettuato un sopralluogo infruttoso ed in seconda istanza, con accesso forzoso, il giorno 26/01/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

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

Il pignoramento immobiliare riguardante il bene oggetto della presente stima è stato notificato a **** * (C.F. *****) i giorni 09/08/2023 e 19/08/2023, atto di

pignoramento restituito dall'UNEP il 31/08/2023. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 14/09/2023 e l'atto di precetto notificato a **** * (C.F. *****) il 23/05/2023 e il 02/06/2023. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto in rinnovazione e dell'atto di pignoramento con attestazione di conformità del 12/09/2023.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (VI) il giorno 10/11/2023 ai nn. R.G. 11351 R.P. 8807 contro **** * (C.F. *****) per la quota 1/1 di piena proprietà, del bene oggetto di esecuzione della presente stima.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 21/09/2023.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datato 20/11/2023 in termini.

L'oggetto di pignoramento comprende i seguenti beni della presente stima in oggetto:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Schio (VI), Via Venezia n. 43 Foglio 14 Part. 1061 sub 8 piano S1-2, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie 70 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita €. 485,47.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà di **** * (C.F. *****) per la quota 1/1 ciascuno di piena proprietà.

Bene ed ubicazione:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Schio (VI), Via Venezia n. 43 Foglio 14 Part. 1061 sub 8 piano S1-2, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie 70 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita €. 485,47.

Confini:

L'appartamento, sito al piano secondo, confina a Nord con A.U.I., confina ad Est con A.U.I. e parti interne comuni, affaccia a Sud ed Ovest su parti esterne comuni.

La cantina al piano interrato confina a Nord e Sud con A.U.I., ad Est con parti interne comuni e ad Ovest con terrapieno.

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi non si procede alla formazione di lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte <https://www.google.it/maps/>) e la sovrapposizione con la mappa SOGEI.



Figura 1. Foto satellitare

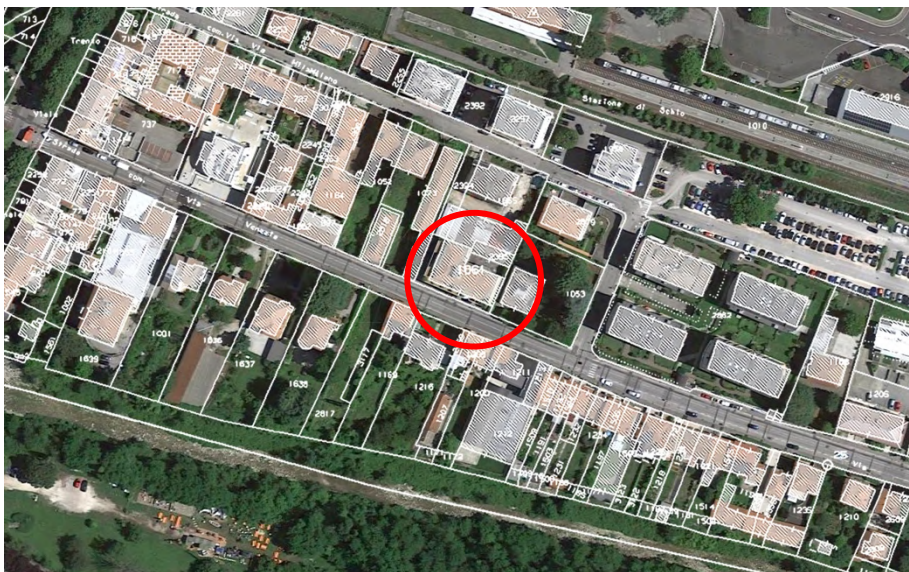


Figura 2. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI

LOTTO UNICO – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO CON CANTINA

È oggetto di stima la piena proprietà per la quota di 1/1 di un immobile ad uso residenziale sito in Via Venezia n. 43, nel Comune di Schio (VI) in un contesto a destinazione principalmente residenziale, dotata di servizi e vicina al centro storico di Schio (VI), a Sud di esso.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'appartamento in oggetto, realizzato nel 1968, è denominato "Condominio Magnolia", è composto da un fabbricato che si sviluppa su sei piani fuori terra.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene a Sud da Via Venezia in posizione centrale ed è posto al piano di quota campagna. Gli appartamenti sono posti dal piano primo in poi, mentre al piano interrato si trovano le cantine di pertinenza. L'immobile è dotato di ascensore. All'esterno del sedime del fabbricato sono presenti i parcheggi ad uso pubblico.

Le quote millesimali di comproprietà, come riportato nella documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio e nell'atto di provenienza, sono pari a 32/1000 millesimi relative alle parti comuni del condominio.

L'immobile in oggetto gode del diritto reale di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo lungo le antistanti aree identificate al Foglio 14 Mappale 1043/B, Mappale 1061/B, Mappale 1061/C e Mappale 1055/C, come riportato nell'atto di provenienza (vedasi allegato 7).

L'appartamento oggetto di stima è sito al piano secondo. L'ingresso avviene dal corridoio comune centrale. Dal portoncino d'ingresso si accede ad una zona ingresso che conduce, a sinistra, al soggiorno collegato ad una piccola cucina separata. Dall'ingresso si accede direttamente al bagno, finestrato e dotato di vasca e all'unica camera da letto matrimoniale. Il bagno e la camera affacciano ad Ovest mentre il soggiorno affaccia a Sud ed ha un accesso esclusivo ad una terrazza rettangolare posta sul prospetto Sud del fabbricato.

L'appartamento misura complessivamente 63,80 mq (53,58 mq calpestabili), più 4,08 mq di terrazza e l'altezza netta di piano media è pari a 2,80 ml.

Le finiture sono di qualità mediocre e per lo più eseguite all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato (1968). La struttura portante è in calcestruzzo armato mentre i solai in laterocemento. L'ingresso dell'appartamento e il soggiorno presentano pavimenti in marmo, il bagno e la cucina hanno il pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica monocottura fino all'altezza di circa 1,70 metri mentre la camera da letto ha il pavimento in parquet.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è mediocre. All'interno del bagno è probabilmente presente un'infiltrazione che ha causato la rottura, in una superficie di piccole dimensioni, del solaio. L'utilizzo del bene e la vetustà ne comportano lo stato di usura che può comportare piccoli interventi di manutenzione per il miglioramento dello stato.

Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno con vetro singolo e avvolgibili in Pvc elettrici, alcuni dei quali non funzionanti. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso è in legno non blindata.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con caldaia a gas metano e radiatori con valvole termostatiche, non è presente un impianto di condizionamento/raffrescamento. Nel bagno è presente un boiler per l'acqua calda sanitaria. Come descritto dal tecnico che ha redatto l'APE, per il miglioramento delle prestazioni energetiche si raccomanda l'installazione di una pompa di calore per la produzione di ACS.

Non risultano interventi di miglioramento della prestazione energetica successivi all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario presso l'archivio del Comune, pertanto si ritiene necessaria una verifica tecnica ed eventuale adeguamento al D.M. n. 37/2008 e s.m.i..

L'accesso al piano interrato avviene dal vano scala comune. Attraverso una porta si accede ad un corridoio che conduce all'area destinata alle cantine di pertinenza degli immobili. L'intero piano presenta finiture ad intonaco, pavimenti in cemento grezzo e impianti a vista. La cantina è orientata ad Ovest.

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE E.

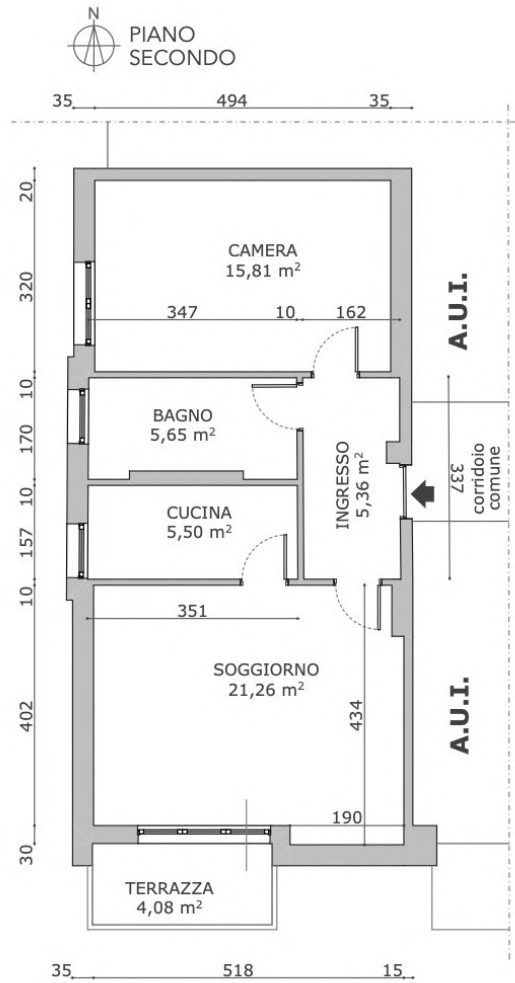


Figura 3. Planimetria appartamento piano secondo

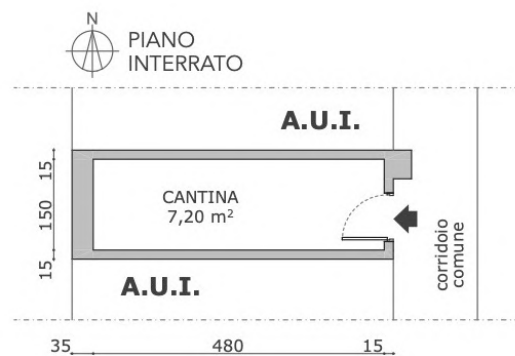


Figura 4. Planimetria cantina piano seminterrato

L'appartamento al piano primo è identificato al Catasto Fabbricati in Schio (VI), Via Venezia n. 43 Foglio 14 Part. 1061 sub 8 piano S1-2, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie 70 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita €. 485,47.

Il bene è intestato a **** * (C.F. *****) per la quota 1/1 di piena proprietà, coniugato in regime di separazione dei beni.

Superfici principali:

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale	100%	63,80	63,80
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Terrazzi e Logge	35%	4,08	1,43
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	8,62	1,72
		TOTALE	66,95

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Ingresso	marmo
Soggiorno	marmo
Cucina	ceramica monocottura
Camera	parquet
Bagno	ceramica monocottura
Terrazza	ceramica monocottura
Cantina	cemento



Foto 1. Inquadramento generale - Sud- vista da Via Venezia



Foto 2. Esterno – Sud- vista da Via Venezia



Foto 3. Vano scala comune



Foto 4. Corridoio comune



Foto 5. Porta d'ingresso appartamento



Foto 6. Ingresso



Foto 7. Soggiorno



Foto 8. Soggiorno



Foto 9. Cucina



Foto 10. Cucina



Foto 11. Accesso alla terrazza dal soggiorno



Foto 12. Terrazza



Foto 13. Camera



Foto 14. Camera



Foto 15. Bagno



Foto 16. Dettaglio bagno



Foto 17. Accesso al piano interrato



Foto 18. Corridoio comune piano interrato



Foto 19. Cantina di pertinenza

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Schio (VI), Via Venezia n. 43 Foglio 14 Part. 1061 sub 8 piano S1-2, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie 70 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita €. 485,47.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 330/2023 R.G.E., promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA (C.F. 05828330638) con sede legale in Via Santa Brigida, 39 – 80133 Napoli (NA) e per essa, quale mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA (C.F. 06374460969) con sede legale in Via dell'Unione Europea, 6A – 820097 San Donato Milanese (MI)

contro

**** * (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di appartamento, nel Comune di Schio (VI), sviluppato al piano secondo e composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza ed una cantina al piano interrato.

Ubicazione: Schio (VI), Via Venezia n. 43, piani S1-2

Stato: stato di conservazione mediocre

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

APPARTAMENTO A/2 censito al Catasto Fabbricati in Schio (VI), Via Venezia n. 43 Foglio 14 Part. 1061 sub 8 piano S1-2, Classe 3, consistenza 4 vani, superficie 70 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita €. 485,47.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie

Valore di mercato più probabile: €. 68.415,65

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 50.982,00

Vendibilità: medio-alta

Motivo: vicinanza al centro storico di Schio (VI) e ai servizi, contesto buono, nonostante la necessità di alcuni interventi manutentivi

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da cose e da persone terze, con contratto di locazione non rinnovato

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: regolarizzazione edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica E

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

- dal **09/07/2003** dell'esecutato **** * (C.F. *****), per la quota di **1/1** di piena proprietà, ricevuta da ***** * (C.F. *****), con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Carraro Giulio di Schio (VI) del 09/07/2003 rep. N. 155118 e trascritto il 24/07/2003 ai nn. RG 8410 RP 6049.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

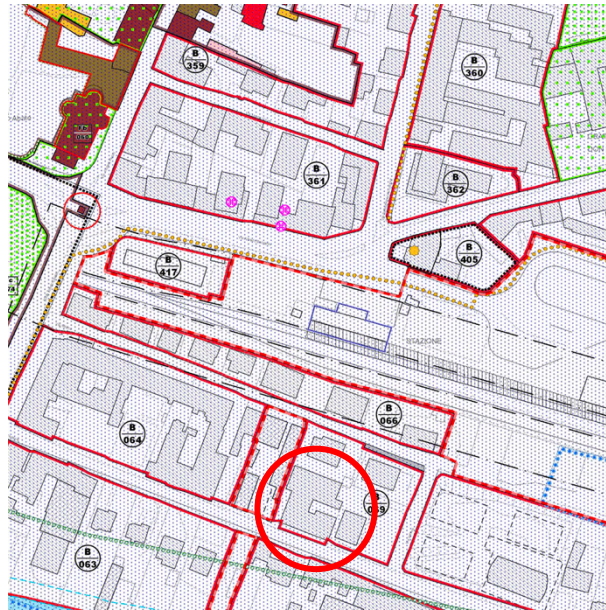
PIANO DEGLI INTERVENTI P.I. (vedasi Cdu allegato)

Dal punto di vista urbanistico il bene è distinto in Catasto al Foglio 14 Part. 1061 come **ZTO B / 69**, Struttura insediativa residenziale consolidata, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi vigente, disciplinate dagli artt. 2.3 e 3.2 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I.. L'area riguarda la città consolidata e le aree già edificate. L'immobile in oggetto non è incluso in un Piano Urbanistico Attuativo vigente. Si attuano i seguenti principali indici urbanistici:

- Indice Fondiario: 2,25 mc/mq;
- Percentuale di area coperta: 30 % max;

- H massima: 10,50 ml.

Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Schio (VI):

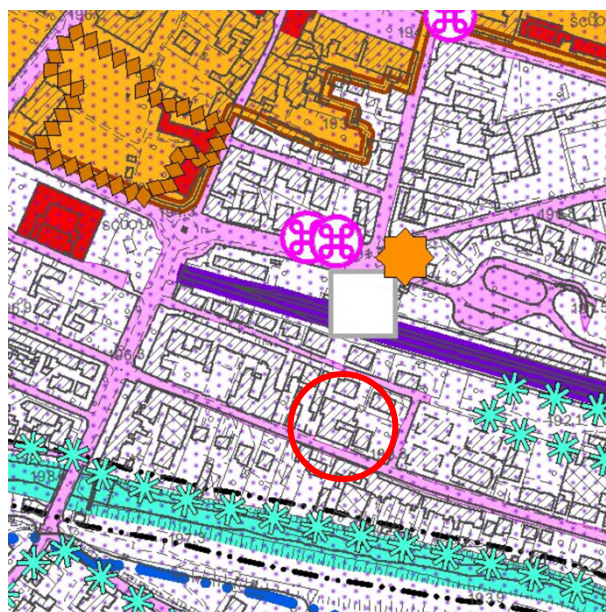


P.I. – Elaborato T2.18 “Zonizzazione e Vincoli”

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE P.A.T.I.

Dal punto di vista urbanistico il bene è distinto in Catasto al Foglio 14 Part. 1061 come **ATO 1**, Paesaggio urbano, come si evince dall'estratto del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale vigente, disciplinato dall'art. 2.7 delle N.T.A., Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.I..

Si allega un estratto del P.A.T.I. vigente nel Comune di Schio (VI):



P.A.T.I. – Elaborato 1a “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”

VINCOLI E LIMITI

Sul bene in oggetto, distinto in Catasto al Foglio 14 Part. 1061, insistono i seguenti vincoli e limiti:

- Fascia di rispetto delle infrastrutture ferroviarie (artt. 6.2 e 6.2.2 N.T.O. del P.I.);
- Area di ricarica della falda (art. 29 N.T. del P.T.C.P.);
- Area idonea a condizione ai fini urbanistici (art. 7.4.7 N.T.O. del P.I.);
- Zona suscettibili di amplificazione sismica (artt. 7.4.6 e 7.4.7 N.T.O. del P.I.);
- Centro abitato secondo il Nuovo Codice della Strada (Decreto del Presidente della Repubblica n. 495/1992).

Sull'intero Territorio del Comune di Schio (VI) insistono i seguenti vincoli e limiti:

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3276/2003 e O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 2;
- Fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago, Schio e Crespadoro ai sensi della LR n. 17/2009 (art. 6.2.7 N.T.O. del P.I.);
- La Zona di Protezione Speciale e il Sito di Importanza Comunitaria “Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine” ai sensi della Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE e 42/2001/CE e sono stati individuati il Sito di Importanza Comunitaria “Buso della Rana” e la Zona di Protezione Speciale e Sito di Importanza Comunitaria “Bosco di Dueville e risorgive limitrofe” (art. 7.3 N.T.O. del P.I.);
- Verifica della Zona boscata (art. 34 N.T.A. del P.T.C.P. e art. 6.1.2 N.T.O. del P.I.).

Titoli abilitativi edilizi

L'immobile in oggetto è stato autorizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e realizzato nel 1968.

Sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l'Archivio del Comune di Schio (VI):

- Concessione edilizia n. 206 del 02/05/1966 per la costruzione del fabbricato con negozi e appartamenti;
- Certificato di Abitabilità del 14/12/1968 n. Prot. 150.

CONFORMITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato CONFORME alla planimetria catastale.

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato NON CONFORME all'ultima planimetria edilizia, depositata presso l'archivio comunale.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

L'immobile è inserito in contesto condominiale. Come comunicato dall'amministratore di condominio in data 26/01/2024 sono presenti attualmente spese insolute in capo all'esecutato pari a €. 2.886,80, relative all'esercizio ordinario 2023-24 e precedenti ed in capo al conduttore pari a €. 4.049,48 relative all'esercizio ordinario 2023-24 e precedenti, per un totale complessivo pari a €. 6.936,28. Le spese annue previste come in riferimento all'esercizio ordinario 2022-23 ammontano complessivamente a circa €. 1.984,78.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), applicato e mediato tramite comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) 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”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare 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 recenti 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.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l'area di un edificio

delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell’area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo “Leica DISTO D 210”, ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili”, ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili, Comune di Schio (VI) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Schio (VI), Foglio 14 mappale 2919 sub 143 cat A/2 classe 3 vani 2,5, immobile ubicato in Via Venti Settembre, sviluppato al piano secondo, superficie principale (SEL) di mq 51, due locali con angolo cottura, un disimpegno e un servizio igienico, una terrazza di circa mq 5 totali. Autorimessa al piano interrato identificata al Foglio 14 mappale 2919 sub 137 cat C/6 classe 3 sup. catastale mq 26. Immobile di Classe Energetica F. Atto di compravendita in data 30/06/2021 Rep. 4191 Racc. 3338, Notaio Lorenzo Magi in Schio (VI). Prezzo di vendita €. 63.000,00.

Comparabile 2

Comune di Schio (VI), Foglio 14 mappale 2827 sub 37 cat A/2 classe 3 vani 4, immobile ubicato in Galleria Petange, sviluppato al piano secondo, superficie principale (SEL) di mq 52, due locali con cucina, un ingresso e un servizio igienico, terrazza di circa mq 7 totali e cantina di circa 7,50 mq. Autorimessa al piano interrato identificata al Foglio 14 mappale 2827 sub 6 cat C/6 classe 3 consistenza e sup. catastale mq 19. Immobile di Classe Energetica F. Atto di compravendita in data 19/12/2022 Rep. 32264 Racc. 20040, Notaio Alberto Bonato in Schio (VI). Prezzo di vendita €. 61.000,00.

Comparabile 3

Comune di Schio (VI), Foglio 14 mappale 2913 sub 28 cat A/2 classe 2 vani 5, immobile ubicato in Via Daniele Manin, sviluppato al piano primo, superficie principale (SEL) di mq 77, tre locali con angolo cottura, un disimpegno e due servizi igienici, due terrazze di circa mq 7,50 totali. Autorimessa al piano interrato identificata al Foglio 14 mappale 2913 sub 14 cat C/6 classe 3 sup. catastale mq 23. Immobile di Classe Energetica E. Atto di compravendita in data 29/12/2022 Rep. 6042 Racc. 4652, Notaio Giovanna Carraro in Schio (VI). Prezzo di vendita €. 110.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS il più probabile valore di mercato si attesta a **€. 68.415,65.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | | |
|---|---|----------|
| i. oneri per la regolarizzazione catastale: | € | 0,00 |
| ii. oneri per la regolarizzazione edilizia: | € | 1.500,00 |

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- 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): le 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,
- considerato il contesto

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€	68.415,65
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€	1.500,00
Oneri condominiali arretrati	€	6.936,28
Riduzione per vendita forzata (15%):	€	8.996,90
Totale valore a base d’asta:	€	50.982,47
arrotondato a	€	50.982,00 (euro cinquantanovecentoottantadue/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato dall'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del 09/07/2003, al prezzo di €. 52.000,00. Il valore attuale del bene risulta inferiore rispetto alla data di acquisto e il prezzo stimato è in linea con i prezzi di mercato attuali.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022 a Schio (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

IMMOBILI AGGIUDICATI IN COMUNE DI SCHIO (VI)

Tipo Procedura	Numero Procedura	Comune	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	rapporto prezzo perizia prezzo di vendita
R.G.E.	32/2016	Schio	Abitativo	Appartamento al p1 di mq 79,29 con cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, camera e ingresso.	53.540,00 €	4	04/03/2020	18.000,00 €	34%
R.G.E.	655/2016	Schio	Abitativo	Appartamento al piano secondo con angolo cottura, disimpegno, camera padronale, bagno, ripostiglio e piccolo poggolo. Posto auto scoperto in area recintata nelle vicinanze dell'immobile.	41.000,00 €	1	05/11/2020	36.500,00 €	89%
R.G.E.	289/2021	Schio	Abitativo	Appartamento al piano primo e secondo di un condominio di 3 piani fuori terra, con posto auto scoperto asfaltato al quale si accede dalla via pubblica. L'appartamento è dotato di ingresso, cucina/soggiorno, un bagno, una camera da letto, un guardaroba/disimpegno, un poggolo ed una loggia. Le condizioni manutentive risultano appena sufficienti, anche considerato l'epoca di costruzione, le finiture ed il livello di manutenzione.	31.200,00 €	1	07/10/2022	50.000,00 €	160%
R.G.E.	430/2014	Schio	Abitativo	Appartamento di mq 73,49 al p2 con cucina, soggiorno, camera, bagno, loc. e terrazzino/balcone. Al pt posto auto e porzione di corte esclusiva.	55.350,00 €	4	09/09/2020	23.000,00 €	42%
R.G.E.	265/2019	Schio	Abitativo	Appartamento con cantina (condominio Cristallo). Sito al 5° piano è composto da entrata, cucina, soggiorno, bagno, camera, terrazza, oltre ad una cantina al 7° piano. L'altezza netta interna è di circa 273 cm; la superficie netta calpestabile è prossima a 44,94 m2 oltre a 12,07 m2 di terrazza esclusiva e 5,30 m2 di cantina.	35.000,00 €	1	15/03/2021	21.001,00 €	60%
R.G.E.	400/2021	Schio	Abitativo	Appartamento al secondo piano con ripostiglio/soffitta al piano attico (settimo) facente parte del condominio denominato "Cristallo". L'appartamento si compone di piccolo ingresso, soggiorno, cucinino, servizio igienico, una camera e un terrazzo, il tutto esposto sul retro dell'edificio condominiale.	41.100,00 €	2	15/12/2022	33.500,00 €	82%
R.G.E.	680/2017	Schio	Abitativo	T Trattasi di appartamento al p.6 composto da ingresso, disimpegno, camera, bagno, soggiorno-sala da pranzo con annesso terrazzo, cucina. Cantina al piano interrato.	47.000,00 €	3	18/11/2021	24.500,00 €	52%
R.G.E.	753/2016	Schio	Abitativo	Appartamento posto al terzo piano di un condominio a 10 livelli fuori terra ed interrato di complessive 40 unità immobiliari prevalentemente residenziali, con accesso comune alle altre unità al piano rialzato. Negozi ed uffici al piano terra. L'unità edilizia è composta di ingresso, soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera da letto. Terrazzo nella zona giorno. Al piano interrato locale cantina di proprietà e locali tecnici comuni alle altre unità immobiliari.	39.900,00 €	4	20/07/2020	24.500,00 €	61%
R.G.E.	661/2012	Schio	Abitativo	Appartamento di ca. mq56 con al pt ingr./soggiorno, cucinotto, disimpegno, zona notte, wc cieco e camera singola, al p.int. cantinola escl. di ca. mq8,4.	34.770,00 €	3	21/02/2018	12.450,00 €	36%
R.G.E.	645/2017	Schio	Abitativo	Miniappartamento composto da entrata, soggiorno, angolo cottura, bagno, camera matrimoniale.	59.000,00 €	3	21/04/2020	69.000,00 €	117%
R.G.E.	287/2013	Schio	Abitativo	Appartamento (mq. 78,82) al p.9 di palazzina composto da un ingresso una cucina, un soggiorno ed una camera da letto matrimoniale con bagno.	44.929,13 €	3	21/06/2019	30.000,00 €	67%
R.G.E.	636/2014	Schio	Abitativo	Appartamento al piano sesto, con soffitta al piano decimo, all'interno di edificio condominiale denominato "Condominio Garvino" a destinazione direzionale, commerciale e residenziale. L'unità abitativa è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno e camera, per totali mq 64, un poggolo sul lato nord, una soffitta al piano decimo. Il cespite comprende le quote di comproprietà sulle parti comuni del condominio.	46.000,00 €	2	24/05/2018	22.500,00 €	49%
R.G.E.	456/2017	Schio	Abitativo	Appartamento di mq 77 al p2 con ingresso, soggiorno, angolo cottura, zona notte e bagno.	21.250,00 €	1	25/02/2020	15.938,00 €	75%
R.G.E.	761/2014	Schio	Abitativo	Miniappartamento di ca. mq49,4 al p.2 con zona giorno con ingresso, soggiorno-pranzo ed angolo cottura, camera e bagno; 2 posti auto scoperti al p.t entrambi di ca. mq12,5.	56.000,00 €	2	26/01/2018	26.780,00 €	48%
R.G.E.	287/2013	Schio	Abitativo	Appartamento (mq. 78,82) al p.9 di palazzina composto da un ingresso una cucina, un soggiorno ed una camera da letto matrimoniale con bagno.	38.189,76 €	2	26/10/2018	29.000,00 €	76%
R.G.E.	725/2011	Schio	Abitativo	Appartamento: PT: ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno con vasca.	95.261,25 €	6	27/09/2018	14.700,00 €	15%
R.G.E.	630/2011	Schio	Abitativo	appartamento (mq. 45) al p.t. composto da cucina/soggiorno, camera, disimpegno e bagno.	45.000,00 €	3	30/01/2018	17.000,00 €	38%
					2,63			27.551,12 €	64,70%

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo all'esecutato in quota 1/1 di piena proprietà a **** * (C.F. *****). Il valore della quota è quindi di €. **50.982,00.**

L'esperto incaricato

Arch. Ing. Elisabetta MIONI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° Unico: Trattasi di appartamento, nel Comune di Schio (VI), sviluppato al piano secondo e composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un servizio igienico, una terrazza ed una cantina al piano interrato.

APPARTAMENTO A/2 censito al catasto fabbricati - Foglio 14 Part. 1061 sub 8.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **piena proprietà** per la quota complessiva di **1/1**.

Destinazione urbanistica: dal P.I. come **ZTO B / 69**, Struttura insediativa residenziale consolidata; dal P.A.T.I. come **ATO 1**, Paesaggio urbano.

Vincoli e limiti: Sul bene in oggetto, distinto in Catasto al Foglio 14 Part. 1061, insistono i seguenti vincoli e limiti: Fascia di rispetto delle infrastrutture ferroviarie, Area di ricarica della falda, Area idonea a condizione ai fini urbanistici, Zona suscettibili di amplificazione sismica, Centro abitato. Sull'intero Territorio del Comune di Schio (VI) insistono i seguenti vincoli e limiti: Vincolo sismico O.P.C.M. 3276/2003 e O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 2, Fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago, Schio e Crespadoro, La Zona di Protezione Speciale e il Sito di Importanza Comunitaria “Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine” e sono stati individuati il Sito di Importanza Comunitaria “Buso della Rana” e la Zona di Protezione Speciale e Sito di Importanza Comunitaria “Bosco di Dueville e risorgive limitrofe”, Verifica della Zona boscata.

SCHEMA RIASSUNTIVO**ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2023 DEL R.G.E.**

Lotto N° Unico – Appartamento al piano secondo con cantina			
Ubicazione:	Schio (VI) – Via Venezia n. 43		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1 piena proprietà
Base d'asta	€. 50.982,00		
Tipologia immobile:	APPARTAMENTO A/2 censito al catasto fabbricati - Foglio 14 Part. 1061 sub 8		
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione mediocre		
Descrizione:	Immobile ad uso residenziale (appartamento con cantina)		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato da cose e da persone terze, con contratto di locazione non rinnovato		