



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 460/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.**

Esecutato: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Schio (VI), Via Santa Chiara, 22

Dati Catastali: NCEU, Sezione Q - Foglio 11,

p.lla 731, sub. 3 (A/4) e p.lla 372 (C/6)

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Giampietro Falulera**

Via M. Pasubio, 52 Cornedo Vic. (VI)

Mail: falulera@studio3tecniciassociati.it – tel: 0445/407932

Custode Giudiziario: **IVG** – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)

Mail: ufficiolegale@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 460/2023, promossa da: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A
contro *****

Giudice: Dott. Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/07/2024

Esperto stimatore: Geom. Giampietro Falulera

Diritto pignorato (pag. 6): Proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): Trattasi di un'abitazione del tipo "terra cielo" sviluppata su tre piani fuori terra ed uno interrato e di un garage, posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione.

Ubicazione (pag. 6): Schio (VI), Via Santa Chiara n. 22

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): Comune di Schio (VI) – Catasto fabbricati – Sezione Q - Foglio 11, m.n. 731, sub. 3 (A/4) e m.n. 372 (C/6)

Metri quadri (pag. 6): Locali di abitazione 60 m² circa, terrazza 20 m² circa, autorimessa 25 m², cantina 26 m² circa e area esterna 54 m².

Stato di manutenzione (pag. 6): Trascurato

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): Nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20): Risultano esserci delle difformità sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che catastale.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): € 60.532,62

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): comparabile A: 07/04/2023, € 37.000,00; comparabile B: 02/03/2023, € 75.000,00; comparabile C: 28/03/2023, 62.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (29): indicare il valore a base d'asta dei beni € 46.600,00

Valore debito: € 31.308,30 oltre spese di notifica, agli interessi ai tassi e condizioni contrattualmente pattuiti da calcolarsi sulla quota capitale di € 30.004,03 dal 20/06/2023 sino all'effettivo pagamento.

Occupazione (pag. 17): L'immobile risulta essere occupato da ***** nat* a ***** (***) il **/**/****, cf: ***** unitamente a ***** nat* a ***** (***) il **/**/****, cf: *****

Titolo di occupazione (pag. 17): ***** occupa le U.I. oggetto della presente in qualità di unica proprietaria mentre ***** occupa l'immobile senza alcun titolo.

Oneri (pag. 23): Nessuno.

APE (pag. 17): Classe energetica G – 405,54 kWh/m²

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): Nessuna

Lotti (pag. 31): Lotto unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDE SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	17
4.1	Possesso.....	17
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	17
5.	ASPETTI CATASTALE	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Intestatari catastali storici	18
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale	20
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1	Oneri e vincoli	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1	Metodo di valutazione	26
12.2	Stima del valore di mercato	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	30
12.5	Giudizio di vendibilità'	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	30
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15.	LOTTI	31
16.	OSSERVAZIONI FINALI	31
17.	ELENCO ALLEGATI.....	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

19/02/2024 – Giuramento

22/02/2024 – Verifica esistenza contratti di affitto/locazione o comodato d'uso

05/04/2024 – Sopralluogo con IVG

16/04/2024 – Deposito Check-List a fascicolo telematico

03/06/2024 – Redazione stima

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di un'abitazione del tipo "terra cielo" sviluppata su tre piani fuori terra ed uno interrato e di un garage, posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione. Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere ubicate nel Comune di Schio (VI) in Via Santa Chiara n. 22, zona semicentrale del Comune stesso.

L'abitazione gode di una piccola area esterna posta sul retro della stessa e di un'area esterna in proprietà esclusiva posta nelle immediate vicinanze ove risulta ubicata l'autorimessa ed un piccolo manufatto nel passato utilizzato come w.c..

La zona risulta essere prevalentemente residenziale e adiacente ai vari servizi principali.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le unità immobiliari, pignorate per la piena proprietà, risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Schio (VI) – Catasto fabbricati – Sezione Q – Foglio 11

- M.n. 731, sub. 3, Cat. A/4, cl. 6 – 3 vani, 81 m², R.C. € 185,92;
- M.n. 372, cat. C/6, cl. 2 – cons. 26 m² - sup. Cat. 28 m², R.C. € 73,85.

Intestate a ***** nat* a ***** (***) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano avere corrispondenza formale.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura, propone la messa all'asta in un LOTTO UNICO per una maggior appetibilità sul mercato degli stessi.



3.3 Confini N-E-S-O

L'U.I. m.n. 731 sub. 3 confina in senso orario con: muri perimetrali esterni su quattro lati al piano primo interrato. Con muro perimetrale esterno, cortile interno, e con U.I. altra ditta su due lati. Con U.I. altra ditta su due lati e con muri perimetrali esterni su due lati al piano primo e secondo. Con muri perimetrali esterni su tre lati e con U.I. altra ditta al piano terzo.

L'U.I. m.n. 372 confina in senso orario con i mm.nn. 370, 1260, 92 e con la strada pubblica.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un'abitazione del tipo "terra cielo" sviluppata su tre piani fuori terra ed uno interrato e di un garage, posto nelle immediate vicinanze dell'abitazione. Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere ubicate nel Comune di Schio (VI) in Via Santa Chiara n. 22, zona semi centrale del Comune stesso.

L'abitazione risulta essere composta da: soggiorno/cucina, un bagno al piano terra. Camera con un bagno al piano primo. Terrazza al piano secondo e cantina al piano primo interrato.

Dalla cantina si accede ad un piccolo cortile, della superficie di c.ca mq. 7, interamente recintato che ricade nella mappa dei terreni su terreno di altra ditta ma identificato catastalmente nella planimetria catastale.

Oggetto della presente risulta essere anche un'autorimessa ubicata nelle immediate vicinanze dell'abitazione la quale risulta godere di un'area esterna in proprietà esclusiva posta sul fronte e sul retro della stessa. Sull'area esterna è presente anche un piccolo manufatto nel passato utilizzato come w.c. ed una tettoia che dovrà essere oggetto di demolizione in quanto non autorizzata.

Il fabbricato di abitazione ha una struttura in muratura portante e c.a. con solai e coperto in laterocemento. Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nei bagni, nella terrazza e nel locale cantinato, mentre risulta essere in laminato nella camera. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne risultano essere in legno tamburato. I serramenti sono in legno con vetrocamera e balconi anch'essi in legno. Per quanto riguarda la terrazza scoperta al piano secondo si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti intonacate, mentre per quanto riguarda la cantina si evidenziano: pavimentazione parte in piastrelle di ceramica e parte in cemento liscio, pareti parte intonacate e parte con sasso a vista e serramenti in alluminio con vetrocamera. Nell'U.I. è presente l'impianto di riscaldamento, autonomo, con caldaia a parete la cui trasmissione del calore avviene a mezzo di radiatori lamellari. Sono altresì presenti: l'impianto elettrico con salvavita, idrico sanitario, fognario allacciato alla rete pubblica e condizionamento con due split, uno posizionato nel bagno al piano terra mentre l'altro posizionato nella camera al piano primo.

Per quanto riguarda il garage, avente una struttura in ferro, si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti parte in lamiera e parte in muratura, porte d'ingresso in ferro con specchiature in lamiera. Nel garage è presente anche un modesto impianto elettrico.

Nell'area di pertinenza del garage insiste come detto un piccolo manufatto in muratura, alquanto grezzo, un tempo utilizzato come W.C..





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

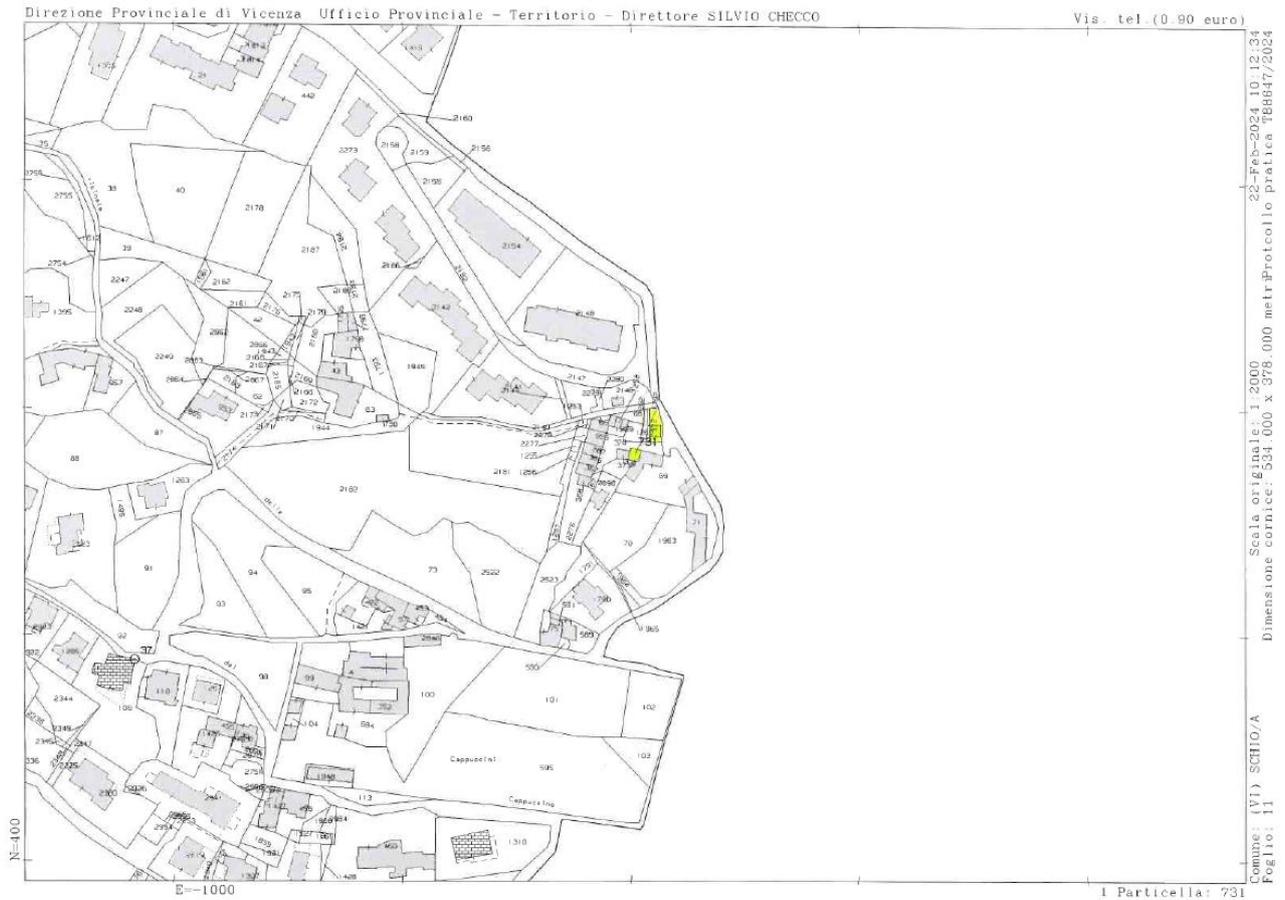


Figura 2. Estratto mappa catastale.



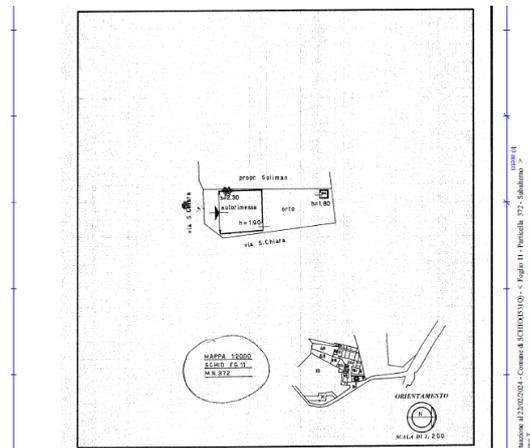
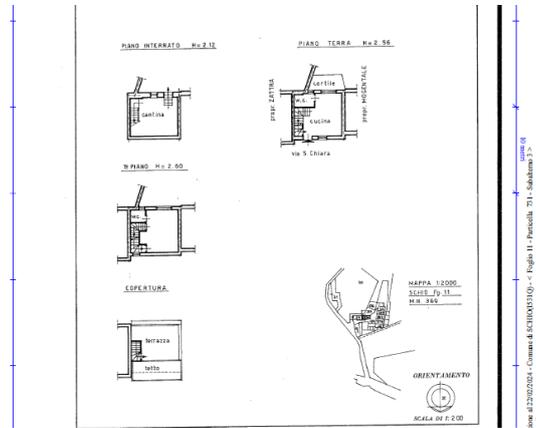


Figura 3.1 Planimetria immobili.



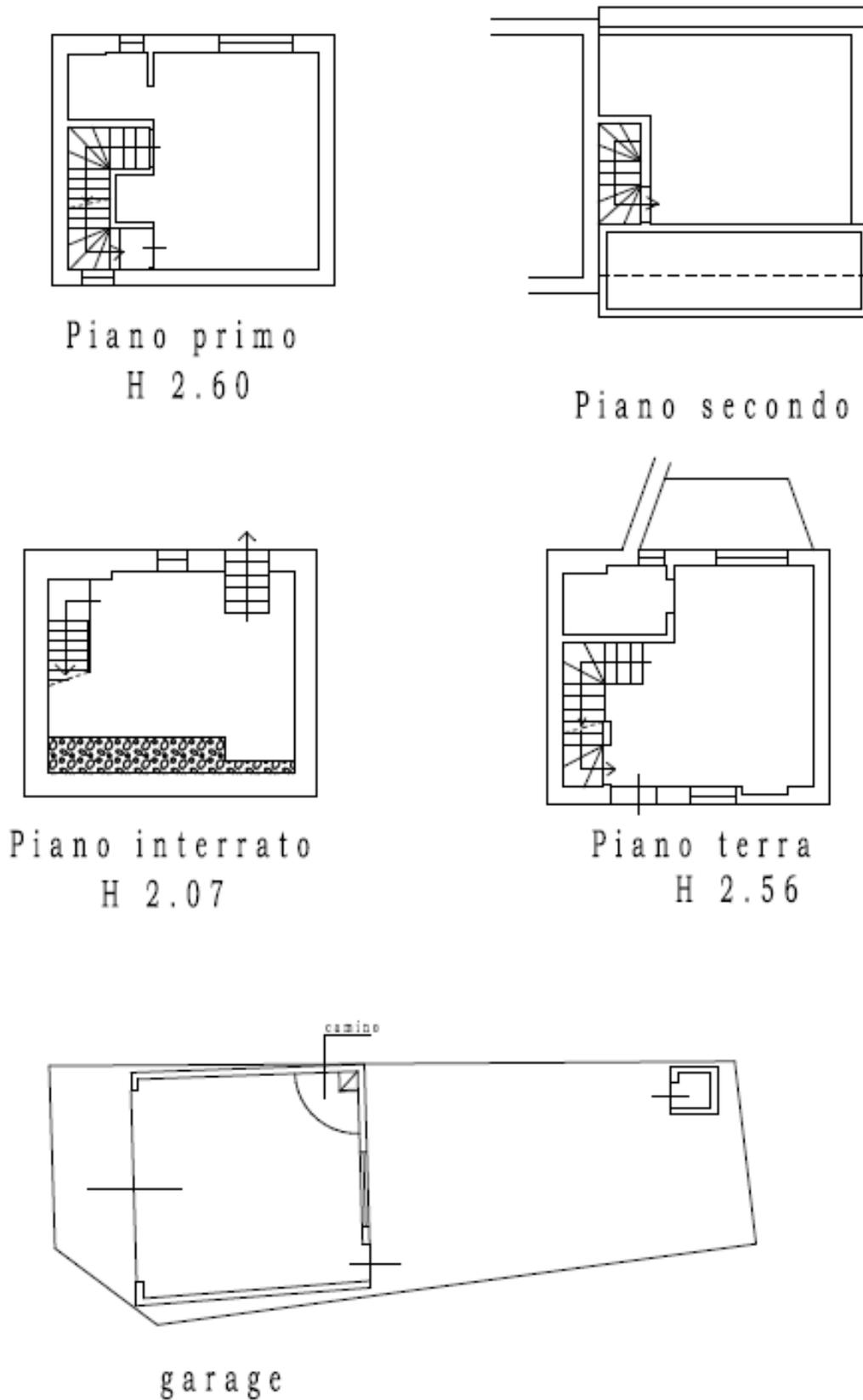
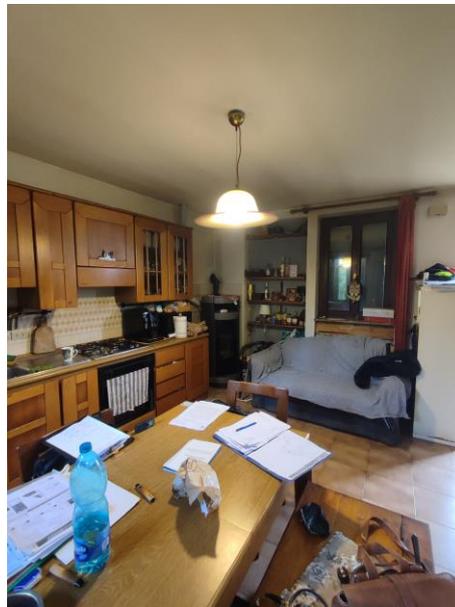


Figura 4.1 Stato reale dei luoghi

(rilievo indicativo non esaustivo)













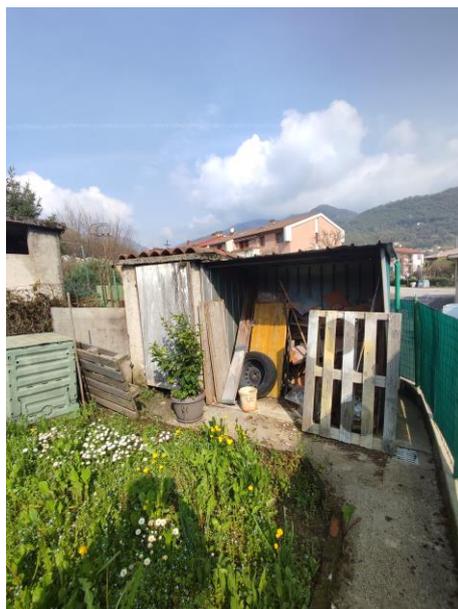
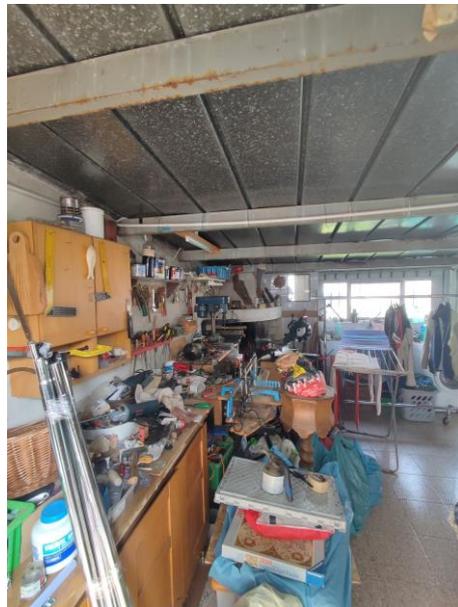


Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

Classe energetica G – 405,56 kWh/m²

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere in capo a ***** nat* a ***** (**), il **/**/****, cf: *****, proprietaria per la quota di 1/1 in forza di Atto di compravendita Rep. n. 175923 del Notaio Carraro Massimo di Schio (VI) in data 16/05/2017.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Occupazione: L'immobile risulta essere occupato da ***** in qualità di piena proprietaria unitamente al ***** nat* a ***** (**), il **/**/****, cf: *****

Titolo di occupazione: La sig.ra ***** occupa le U.I. oggetto della presente in qualità di unica proprietaria mentre il Sig. ***** occupa l'immobile senza alcun titolo di occupazione.

Si precisa che, dall'analisi presso l'ufficio anagrafe del Comune di Schio, non risulta costituita e non può essere al momento costituita, una convivenza di fatto in quanto il Sig. ***** risulta essere di stato civile coniugato.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

La particella censita Catastalmente al Comune di Schio – Catasto terreni – Sezione A – Foglio 11 m.n. 731 sulla quale risulta edificato l'abitazione ove insiste l'U.I. oggetto della presente, alla data dell'impianto meccanografico 31/12/1974 era censita catastalmente al Foglio 11 m.n. 369 – ENTE URBANO di 25 m². Con variazione di bonifica identificativo catastale n. 5358.1/2014 del 28/05/2014 la particella venne censita catastalmente al Foglio 11 m.n. 731 – ENTE URBANO di 25 m².

La particella censita Catastalmente al Comune di Schio – Catasto terreni – Sezione A – Foglio 11 m.n. 372 sulla quale risulta edificato l'abitazione ove insiste l'U.I. oggetto della presente, alla data dell'impianto meccanografico 31/12/1974 era censita catastalmente al Foglio 11 m.n. 372 – SEMINATIVO di 57 m². Con variazione di bonifica identificativo catastale n. 3565.1/2014 del 19/04/2014 la particella venne censita catastalmente al Foglio 11 m.n. 372 – ENTE URBANO di 57 m².



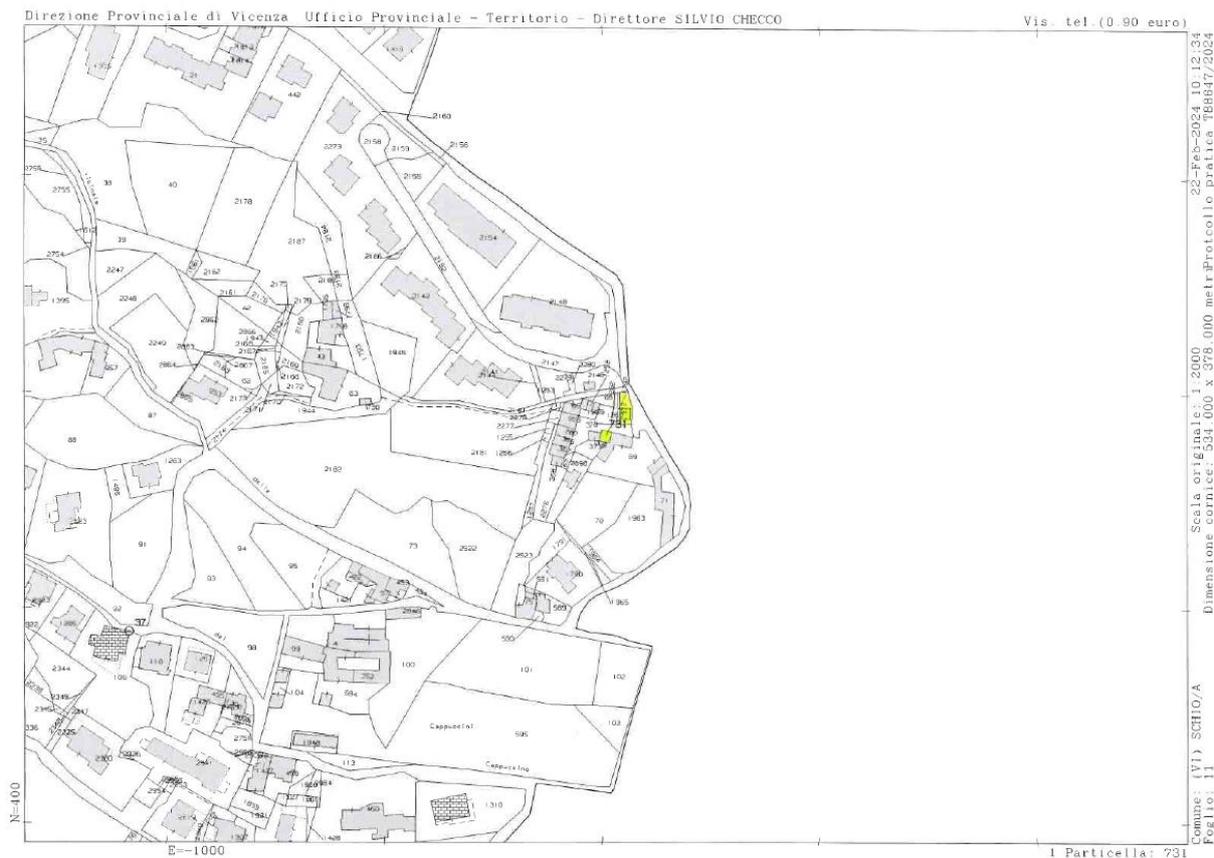


Figura 6. Estratto mappa catastale

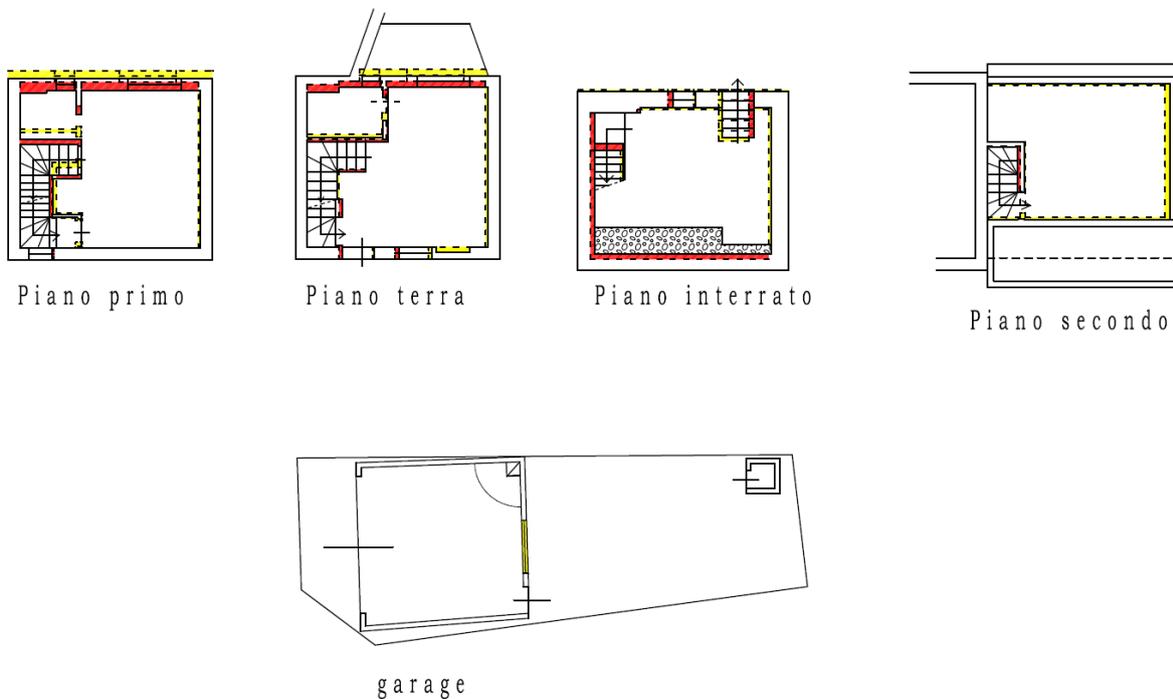


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali
(rilievo indicativo non esaustivo)



5.5 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La planimetria riportata nella scheda catastale dell'abitazione presenta le difformità sopra evidenziate le quali necessitano di aggiornamento il cui costo complessivo (oneri e spese tecniche) si quantifica in € 1.300,00.

Si fa presente che per la particella 731, costituita da un unico subalterno, in banca dati catastale non risulta presente alcun elaborato planimetrico.

Nel verificare la presenza o meno dell'E.P., è stato riscontrato che l'Ufficio del Catasto rilascia un elaborato relativo alla particella n. 69 che è stato invece erroneamente associato alla particella n. 731.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Relativamente ai beni oggetto della presente:

Con atto di compravendita Rep. n. 32625 del Notaio Carraro Giovanni del 16/08/1969 il Sig. ***** nat* a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** acquistò le U.I. oggi catastalmente censite all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Schio (VI) – Catasto fabbricati – Sezione Q – Foglio 11 m.n. 731 sub. 3 e il m.n. 372

Con di Atto di compravendita Rep. n. 175923 del Notaio Carraro Massimo di Schio (VI) in data 16/05/2017 la Sig.ra ***** nat* a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** acquistò le U.I. oggetto della presente.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Gli immobili oggetto di procedura presentano iter urbanistici differenti, in particolare:

Il complesso immobiliare, ove risulta ubicata le U.I. ad uso abitativo risulta essere stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente, per la stessa risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi dal Comune di Schio:

- C.E. N. 462/1116/10/Tec. del 19/12/1978;
- Nulla Osta Prot. n. 18753/988/10/Tec./79 del 28/12/1979;
- C.E. in sanatoria n. 443 in data 23/03/1989.

Dall'esame della documentazione rilasciata dal Comune risulta mancante il certificato di abitabilità/agibilità.

Per quanto riguarda il garage, invece, nulla è stato reperito dall'accesso atti fatto in Comune e, dall'esame dell'atto di provenienza si rileva che lo stesso è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 come da dichiarazione rilasciata in atto dalla parte venditrice. Trovandosi tale manufatto al di fuori del perimetro della zona urbana del 1937, così come individuato nella mappa del Comune di Schio, all'epoca di costruzione, per la sua realizzazione non necessitava la presentazione di alcun progetto.



Dalla documentazione fotografica fornitami dal Professionista che nel 1986 ne ha curato l'accatastamento, si vede un manufatto di non recente costruzione che ne poteva anche giustificare una realizzazione ante '67. Dalla stessa documentazione catastale si rileva inoltre che il manufatto risulta aver subito una variazione della forometria esterna, in particolare si nota la realizzazione di una finestra sul lato nord realizzata in assenza di autorizzazione.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

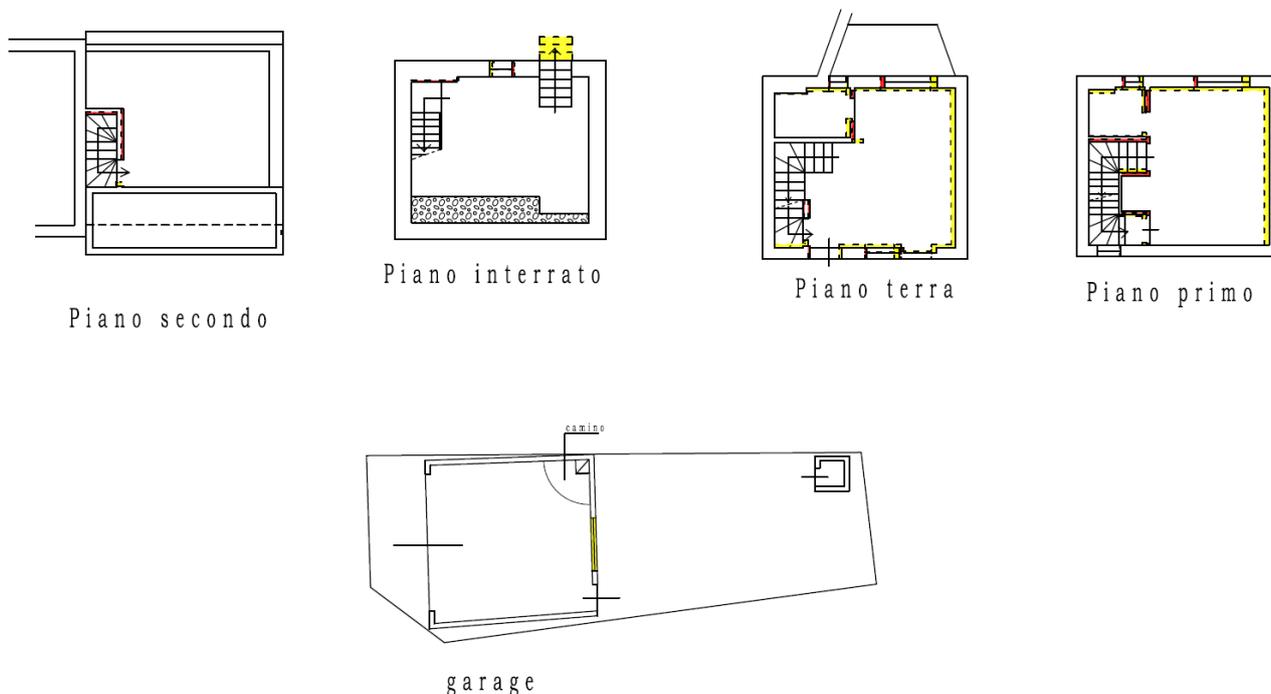


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato
(rilievo indicativo non esaustivo)

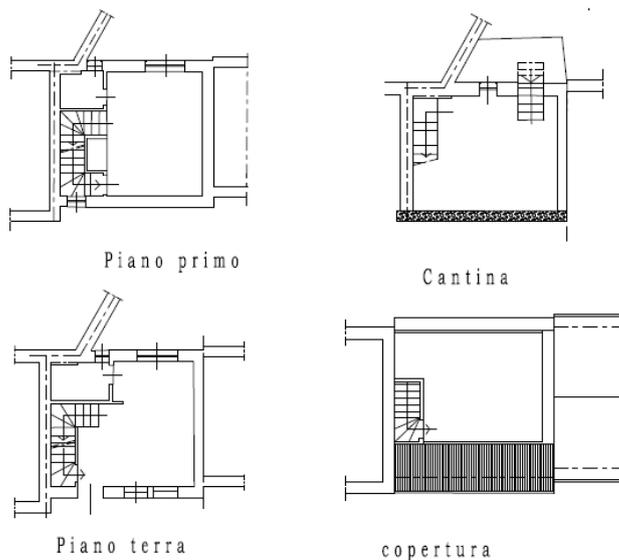


Figura 9. Stato approvato.
(rilievo indicativo non esaustivo)



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

L'unità immobiliare ad uso abitazione non risulta pienamente conforme a quanto autorizzato in quanto vi sono delle seppur lievi difformità interne, alcune delle quali non rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001 e prospettiche e sono inoltre mancanti i gradini che dalla cantina portano al piccolo cortile presente sul lato sud.

Per quanto riguarda invece il garage si rileva la realizzazione di una finestra sul lato nord dello stesso oltre alla realizzazione al suo interno di un camino. Tale elemento non risulta compatibile con la destinazione a "garage" e dovrà pertanto essere eliminato come dovrà pur essere eliminata la tettoia realizzata a lato del piccolo manufatto (ex w.c.) realizzato nel lotto di pertinenza del garage.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è necessaria la presentazione di pratica in sanatoria al Comune di Schio.

Il costo per la presentazione della sanatoria si stima indicativamente in € 3.400,00 da detrarre dal più probabile valore di mercato.

Il costo invece per la rimozione della tettoia e del camino sopra indicati, si stima in € 1.000,00 da detrarre dal più probabile valore di mercato.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.



Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: NO
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: NO
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NO
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: NO
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NO
- g) provvedimenti di sequestro penale: NO
- h) domande giudiziali: NO
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- j) convenzioni urbanistiche: NO
- k) convenzioni matrimoniali: NO
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: NO
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NO



- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NO
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: NO
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: NO
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: NO

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/06/2024)

Ipoteca volontaria in data 24/05/2017 R.G. n. 5091 – R.P. n. 697 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. con sede in Bolzano (BZ) Via del Macello n. 55, cf: 00129730214 contro ***** nat* a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** , per la quota di 1/1 di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Schio – Sezione Q – Foglio 11 m.n. 731 sub. 3 ed erroneamente il m.n. 732).

Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 175924 del Notaio Carraro Massimo di Schio (VI) in data 16/05/2017 per un importo capitale di € 38.000,00 e totale di € 60.000,00.

Si precisa che, sull'ipoteca sopra citata è stato erroneamente posto ad ipoteca il m.n. 732 anziché il m.n. 372. Con atto notarile rep. n. 6835 del Notaio Magi Lorenzo di Schio (VI) in data 06/10/2023 (trascritto in data 06/10/2023 R.G. 10035 R.P. 1100) è stato rettificato l'atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 175924 del Notaio Carraro Massimo di Schio (VI) in data 16/05/2017 nel quale, per errore materiale, è stato indicato che oggetto di ipoteca era, tra l'altro, il m.n. 732 anziché il m.n. 372.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 31/01/2024 R.G. n. 1039 R.P. n. 833 a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. – SUDTIROLER VOLKSBANK AG con sede in Bolzano (BZ), cf: 00129730214, per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro ***** nat* a ***** (**) il **/**/****, cf: ***** della piena proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1 censita catastalmente al Comune di Schio (VI) – Catasto fabbricati – Foglio 11 m.n. 731 sub. 3 e m.n. 372.



8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura gli oneri e i vincoli elencato nel precedente punto 8.2

9. SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di un edificio condominiale senza Amministratore e senza un regolamento di condominio.

- a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna.
- b. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
No
- c. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: No
- d. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: No
- e. dotazioni, impianti e servitù condominiali: No
- f. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: No
- g. certificati di conformità degli impianti condominiali: No

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market



ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\max \text{valore} - \min \text{valore}}{\min \text{valore}} < 5 \div 10\%$).



TABELLE M.C.A.

Tabella dei dati

	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via L. Da Vinci, 90	Via L. Da Vinci, 53	Via A. Dalla Ca, 3	Via S. Chiara n. 22
Sup. Principale/ragguagliata(*)	56,00	102,00	77,00	60,00
Sup. terrazza				20,00
Sup. cantina				26,00
Sup. garage				25,00
Sup. ex w.c.				1,00
Sup. posto auto				
Sup. cortile				
Sup. area esterna				47,00
Manutenzione	3	3	4	2
Piano (**)	1	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	2	1	2
Zona	0	0	0	0
Qualità immobile	1	1	1	0
Tipologia rilevamento	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato	€ 37.000,00	€ 75.000,00	€ 62.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato	0%	0%	0%	
Prezzo adottato	€ 37.000,00	€ 75.000,00	€ 62.000,00	
Data	07/04/23	02/03/23	28/03/23	26/06/24
Differenza mesi	14	15	14	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	6,42%	rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%	rapporto mercantile	terrazza	0,30
Rapporto mercantile qualità	2,00%	rapporto mercantile	cantina	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%	rapporto mercantile	garage	0,30
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1	rapporto mercantile	ex w.c.	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 11.300,00	rapporto mercantile	posto auto	0,40
Costo realizzazione di un bagno	€ 8.000,00	rapporto mercantile	cortile	0,15
		rapporto mercantile	area esterna	0,10
Comparabile "A"	Sup. commerciale: 56,00	Prezzo marginale:	€ 660,71	
Comparabile "B"	Sup. commerciale: 102,00	Prezzo marginale:	€ 735,29	
Comparabile "C"	Sup. commerciale: 77,00	Prezzo marginale:	€ 805,19	
Soggetto di stima	Sup. commerciale: 91,50			
	Prezzo marginale assunto:	€ 660,71		



ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 198,04	€/mese	
Prezzo data B	€ 401,42	€/mese	
Prezzo data C	€ 331,84	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 660,71	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 735,29	€/mq.	PREZZO MARGINALE
Prezzo superficie principale C	€ 805,19	€/mq.	€ 660,71
Prezzo livello di piano A	€ 740,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 1.500,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 1.240,00	€/mq.	
Prezzo terrazza	€ 198,21	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 330,36	€/mq.	
Prezzo portico	€ 198,21	€/mq.	
Prezzo garage	€ 198,21	€/mq.	
Posto auto	€ 264,29	€/mq.	
Prezzo cortile 10%	€ 99,11	€/mq.	
Prezzo area esterna 2%	€ 66,07	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 11.300,00		
Bagno	€ 8.000,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 37.000,00	€ 75.000,00	€ 62.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	-€ 740,00	-€ 1.500,00	-€ 1.240,00
DATA	€ 2.772,49	€ 6.021,34	€ 4.645,80
PREZZO PIANO	€ 740,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. principale/raggiagliata	€ 2.642,86	-€ 27.750,00	-€ 11.232,14
SUP. terrazza	€ 3.964,29	€ 3.964,29	€ 3.964,29
SUP. cantina	€ 8.589,29	€ 8.589,29	€ 8.589,29
SUP. garage	€ 4.955,36	€ 4.955,36	€ 4.955,36
SUP. ex w.c.	€ 198,21	€ 198,21	€ 198,21
SUP. posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. cortile	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. area esterna	€ 3.105,36	€ 3.105,36	€ 3.105,36
BAGNO	€ 8.000,00	€ 0,00	€ 8.000,00
MANUTENZIONE	-€ 11.300,00	-€ 11.300,00	-€ 22.600,00
PREZZO CORRETTO	€ 59.927,85	€ 61.283,84	€ 60.386,16
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 1.070,14	€ 600,82	€ 784,24
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 661,56 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 60.532,62		DIVERGENZA: 2,26%
			VERO <5%
VALORE STIMATO	€ 60.532,62		



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 26/06/2024 risulti essere pari a:

€ 60.532,62 (sessantamilacinquecentotrentadue/62 €), pari a 661,56 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 1.300,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.400,00
- Demolizione della tettoia e del camino	€ 1.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ //
- altri costi/oneri:	€ //

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: **€ 46.607,73 arrotondato ad € 46.600/00 (quarantaseimilaseicento /00).**



15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Cornedo Vicentino, 11/07/2024

Il Tecnico Incaricato
geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.L.gs 82/2005 e ss. mm. ed ii



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titolo di provenienza a favore dell'esecutata
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

