



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 278/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 001 di 001



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore precedente: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

Esecutato: **XXXXXX XXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/02/2025**

Identificazione beni: Beni in Schio (VI), Via Alessandro Manzoni n. 71 int. 3

Dati Catastali:

NCEU, Sez. Censuaria Q, Foglio 13, P.lla 212 sub. 4 (A/4) - quota di 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Anacleto Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: ingfusa@libero.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 278/2024, promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC** contro
XXXXXX XXXXXX

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 04/02/2025

Esperto stimatore: Ing. Anacleto Fusa

Diritto pignorato (pag. 8): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 (appartamento con cantina)

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): BENE A: nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): BENE A: appartamento al P1 con cantina al PS1 in edificio
condominiale

Ubicazione (pag. 7): BENE A: Via Alessandro Manzoni n. 71 int. 3 – Schio (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): BENE A: NCEU, Sez. Censuaria Q, Foglio 13, P.Illa 212
sub. 4 (A/4)

Metri quadri (pag. 7): BENE A: superfici lorde locali di abitazione 92,17 m² circa, cantina 19,58 m²
circa

Stato di manutenzione (pag. 7): BENE A: sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): Con riguardo alla descrizione catastale del BENE A, nell'atto di pignoramento il bene è riportato come "in Comune di Schio (VI), Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, fg. 13 part. 212 sub. 4". L'attuale descrizione catastale del BENE A è "Comune di Schio (VI), Catasto Fabbricati, Sezione Censuaria Q, fg. 13 p.Illa 212 sub 4". Non vi è incertezza sull'identificazione del bene pignorato dato che la precedente identificazione nella Sezione Urbana A è stata mutata dall'Ufficio Territorio con bonifica identificativo catastale nel 2013 a seguito dell'abolizione delle Sezioni Urbane.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): non sono presenti difformità edilizie e/o catastali, la visura catastale richiede un aggiornamento dell'indirizzo con costi di massima pari a 684,40 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): 78.326,69 € (849,81€/mq)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): BENE A

comparabile A: 27/09/2022, 65.000,00 €, 839,53 €/mq

comparabile B: 21/10/2021, 65.000,00 €, 700,80 €/mq

comparabile C: 20/09/2023, 60.000,00 €, 864,04 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (29): 63.949,29 €

Valore debito: € 87.012,94 oltre accessori, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 16): occupato da soggetto terzo

Titolo di occupazione (pag. 16): Sentenza n.1458/2022 del 17/08/2022 del Tribunale di Vicenza che assegna la casa coniugale all'occupante.

Oneri (pag. 25): è presente condominio con spese condominiali quantificate in circa 215€/anno.

APE (pag. 16): BENE A classe energetica "F"



Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 31): lotto 001 di 001

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 imm.ri 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.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5	Certificazione energetica.....	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	16
4.1	Possesso.....	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALE	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Intestatari catastali storici.....	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	21
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	25
8.1	Oneri e vincoli.....	25
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2024).....	26
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	27
10.	USO CIVICO O LIVELLO	27
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27



12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
12.1	Metodo di valutazione.....	28
12.2	Stima del valore di mercato	28
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.....	31
14.1	Dati e residenza del del debitore executato	31
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	31
15.	LOTTI	31
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	31
17.	ELENCO ALLEGATI	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- 23/09/2024 Giuramento
- 14/10/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 23/09/2024, 24/09/2024, 17/12/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 02/10/2024 richiesta all’Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 30/09/2024, 25/10/2024 richiesta all’ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati e degli occupanti
- 30/09/2024 richiesta all’Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie
- 01/10/2024 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 25/10/2024 sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 31/10/2024 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna
- 14/10/2024 ottenimento copia dei titoli (atti di compravendita) dei beni
- 17/12/2024 richiesta ad Asta legale spa di ottenimento dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune dove sono ubicati i beni
- 17/12/2024 richiesta ad impiantista di avere copia del libretto caldaia registrato al Catasto Regionale Impianti Termici
- 26/10/2024 richiesta a tecnico di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica dell’immobile e di registrarlo al Registro Regionale
- 20/12/2024 reperita Sentenza del Tribunale di Vicenza di assegnazione della casa comunale
- 23/12/2024 reperite informazioni sul condominio
- 02/10/2024, 23/12/2024 verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all’attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all’interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima si compone di un appartamento al P1 con cantina al PS1 in edificio condominiale (BENE A) Il bene è sito nel Comune di Schio in via A. Manzoni in una zona vicino al centro storico e al cimitero.

Caratteristiche zona: centrale a destinazione residenziale a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Schio, aree residenziali, aree miste residenziali – commerciali, area industriale – artigianale del comune di Schio; le attrazioni paesaggistiche presenti sono alcuni corsi d'acqua a carattere torrentizio come il Leogra, il Timonchio e il Livergon, la zona delle Prealpi Venete con il monte Summano e il monte Novegno, le principali attrazioni architettoniche riguardano numerosi siti di archeologia industriale tessile e numerose ville, palazzi, giardini, e architetture religiose.

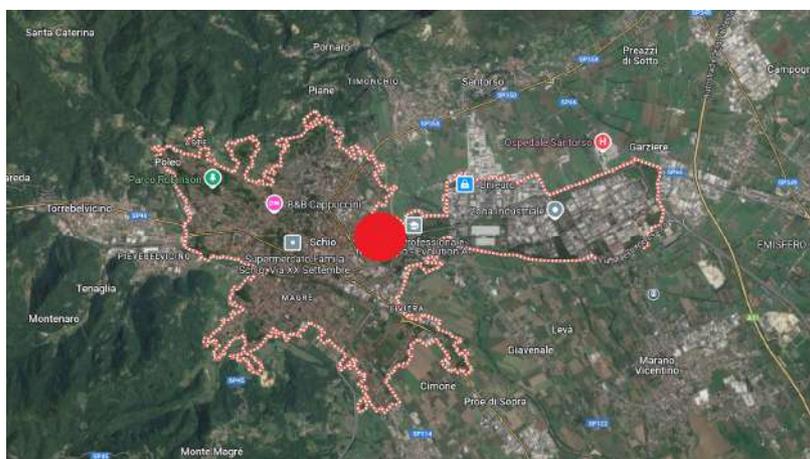


Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001

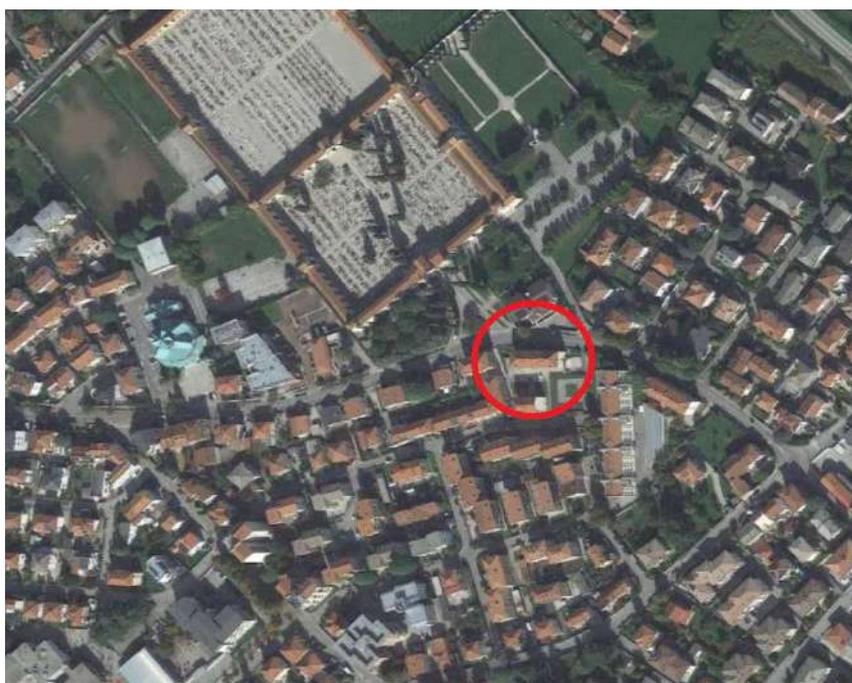


Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001



Il LOTTO 001 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 1 immobili identificati come BENE A.

BENE A

Tipologia immobile: appartamento al P1 con cantina al PS1 in edificio condominiale

Ubicazione immobile: Via Alessandro Manzoni n. 71 int. 3, Schio (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da Via Alessandro Manzoni, attraverso P.Illa 1291 ente urbano promiscuo sempre via Alessandro Manzoni (cfr. figura 4)

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: l'accesso avviene da ente urbano promiscuo identificato al CT Fg. 13 P.Illa 1291 sempre via Alessandro Manzoni (cfr. allegato 7 e allegato 4 figure 1-2)

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: Presenti, il bene è dotato di elenco subalterni ed elaborato planimetrico

Accessori: Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali: Presenti, parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 117 c.c.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

BENE A

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: Corrispondente

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Schio – Sez. Censuaria Q, Foglio 13 - P.Illa 212 sub. 4 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 6 – consistenza vani 5 – R.C. € 309,87.

3.3 Confini N-E-S-O

BENE A

Appartamento al P1: Vuoto per tre lati su P.Illa 212 sub. 20 bcnc corte comune, P.Illa 212 sub.22 bcnc vano scala comune, P.Illa 212 sub. 24.

Cantina al PS1: P.Illa 212 sub.22 bcnc corridoio comune, P.Illa 212 sub. 13, P.Illa 212 sub. 20 bcnc corte comune, P.Illa 212 sub.22 bcnc vano scala comune.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

BENE A

Il bene è composto dai seguenti locali:

- al P1: 1 locale corridoio, 1 locale cucinino, 1 locale pranzo, 1 locale soggiorno, 1 locale bagno, 2 locali camera;

- al PS1: 1 locale cantina.

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 2,80 m.

I locali cucinino, pranzo e camera sono esposti a sud mentre i locali soggiorno e camera matrimoniale sono esposti a nord.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 92,17 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
Superficie principale	Sup. reale lorda	82,38 mq	1,00	82,38 mq
cantina	Sup. reale lorda	19,58 mq	0,50	9,79 mq
				TOT 92,17 mq

Il bene è un appartamento appartenente a un edificio condominiale realizzato prima del 1 settembre 1967 in una zona ricadente all'esterno dell'area urbana del 1937, dotato delle seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue in c.a.;
<i>strutture verticali:</i>	muri in elevazione perimetrali al piano seminterrato in blocchi di cemento e ai piani superiori in bimattoni;
<i>travi:</i>	travi in spessore in c.a.;
<i>solai:</i>	soffitto in latero-cemento gettato in opera;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura a tavelloni e muretti in laterizio;
<i>scale:</i>	in c.a.;
<i>terrazze:</i>	a sbalzo in c.a.
<i>certificato di collaudo:</i>	non presente.



Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	doppio serramento, in alluminio con vetro camera il serramento esterno e in legno con vetro semplice il serramento interno, tapparelle in pvc;
<i>infissi interni:</i>	in legno massello e vetro con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in bimattoni, intonaco a base di calce, priva di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	calcestruzzo liscio e asfalto;
<i>pavimentazione interna:</i>	pavimentazione in piastrelle di ceramica e linoleum;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scaie:</i>	lastre di marmo;
<i>portone d'ingresso:</i>	in legno massello con serratura di sicurezza e anta a battente;

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	rettilinea e parabola, conformità da verificare;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	presente con 1 split in corridoio e 1 unità esterna, conformità da verificare;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>allarme:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare; <u>caldaia:</u> presente, data installazione 24/02/2008, installata nel locale cucinino, marca Sile, modello Superapida 23 Jet, potenza termica 23,30 Kw, a camera stagna, alimentata a metano, conformità da verificare. La caldaia è dotata di libretto impianto, ultimo controllo effettuato in data 19/01/2024, la caldaia è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto;
<i>certificati di conformità impianti:</i>	non presenti;
<i>relazione tecnica L.10/1991:</i>	non presente;



L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il BENE A fa parte di un edificio condominiale realizzato prima del 1 settembre 1967 in una zona ricadente all'esterno dell'area urbana del 1937, pertanto la costruzione ha superato i 57 anni di vita. Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate particolari criticità manutentive tranne la presenza di macchie di muffa sul soffitto del bagno e umidità di risalita sulle pareti della cantina.

L'immobile è sito a Schio, la zona è residenziale provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero. Collegamenti pubblici (km): autobus (0,65), strada provinciale (0,65), autostrada A31 (11,00), stazione treno (1,50).

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (cfr. anche allegato n. 11) ed estratto catastale attuale.



Figura 3. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale





Figura 7 - prospetto SUD appartamento P.IIa 212 sub. 4



Figura 8 - prospetto NORD appartamento P.IIa 212 sub. 4



Figura 9 - locale cucinino





Figura 10 - locale pranzo



Figura 11 - locale soggiorno



Figura 12 locale bagno e dettaglio soffitto bagno con aree soggette a formazione di muffa





Figura 13 - locale camera



Figura 14 - locale camera matrimoniale



Figura 15 - locale disimpegno con split climatizzatore





Figura 16 - locale cantina al piano seminterrato

3.5 Certificazione energetica

BENE A

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali si è riscontrato che il bene non era dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto l'esperto ha provveduto alla sua redazione. Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica del bene è "F" (cfr. allegato 6).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano occupati dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. allegato 13a).

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

Titolo di occupazione dei beni: Sentenza n.1458/2022 del 17/08/2022 del Tribunale di Vicenza che assegna la casa coniugale BENE A alla Sig.ra XXXXXX XXXXXX (cfr. allegato 13b).



5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

BENE A

Catasto Fabbricati del Comune di Schio – Sez. Censuaria Q, Foglio 13 - P.Illa 212 sub. 4 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 6 – consistenza vani 5 – R.C. € 309,87. Mappa Terreni Correlati: Sezione A Foglio 13 P.Illa 1290.

Con variazione del 18/01/2013 pratica n. VI0017749 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.12996.1/2013) la precedente identificazione nella Sezione Urbana A è stata abolita dall'Ufficio Territorio per il Catasto Fabbricati.

Il BENE A risulta edificato sulla Particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Schio Sezione A, Foglio 13 P.Illa 1290 – ente urbano – sup. 1.181 mq. La P.Illa 1290 deriva dal frazionamento della P.Illa 1263.

5.2 Intestatari catastali storici

BENE A

Dal 31/05/2010 ad oggi:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà 1/1

Dal 18/02/2010 al 31/05/2010:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà 1/1

Dal 06/12/2004 al 18/02/2010:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Nuda Proprietà 1/2

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà ½ e Usufrutto ½

Dal 17/12/1992 al 06/12/2004:

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà ½

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
Proprietà ½

Fino al 17/12/1992:

COMUNE DI SCHIO sede in SCHIO (VI) C.F./P.Iva: 00402150247



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

In Comune di Schio (VI), via Manzoni n. 71, porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Schio (VI), via A. Manzoni n. 71 (catastalmente ancora via Giacomo Leopardi n. 2), costituita da appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato, così individuata catastralmente:

In Comune di Schio (VI) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 13 (tredici), p.lla 212 sub. 4 Via Giacomo Leopardi n. 2, p. St. 1, Cat. A/4, Cl. 6, vani 5, RC 309,87 €.

Tra i seguenti confini:

- L'appartamento con vano scale, proprietà di terzi e stacco del fabbricato;
- La cantina con spazi comuni, proprietà di terzi e muri perimetrali, salvo altri.

Dati indicati nella nota trascrizione:

Unità negoziale n. 1

- immobile n.1
Comune 1531 Q - Schio (VI)
Catasto Fabbricati
Sezione Urbana A - Foglio 13 – P.lla 212 – sub. 4
Natura A/4 abitazione di tipo popolare Consistenza 5 vani
Indirizzo via G. Leopardi n. 2

per la quota di 1/1 di proprietà di XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dati indicati nel negozio di acquisto:

compravendita Notaio Dott. Santamaria Amato Carlo di Piovene Rocchette (VI) Rep. n. 7162/3717 del 31/05/2010:

In Comune di Schio (VI), via Manzoni n. 71, porzione immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito in Comune di Schio (VI), via A. Manzoni n. 71 (catastalmente ancora via Giacomo Leopardi n. 2), costituita da appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato, così individuata catastralmente:

In Comune di Schio (VI) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, foglio 13 (tredici), p.lla 212 sub. 4 Via Giacomo Leopardi n. 2, p. St. 1, Cat. A/4, Cl. 6, vani 5, RC 309,87 €.

Tra i seguenti confini:

- L'appartamento con vano scale, proprietà di terzi e stacco del fabbricato;
- La cantina con spazi comuni, proprietà di terzi e muri perimetrali, salvo altri.

Risultanze catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Schio – Sez. Censuaria Q - Foglio 13 - P.lla 212 sub. 4 - categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) – classe 6 – consistenza vani 5 – R.C. € 309,87.

Intestata a XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.



Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali.

Si specifica che il BENE A è ora individuato nel Catasto Fabbricati alla Sezione Censuaria Q dato che con variazione del 18/01/2013 pratica n. VI0017749 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.12996.1/2013) la precedente identificazione nella Sezione Urbana A è stata abolita dall'Ufficio Territorio per il Catasto Fabbricati.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni è stata presa come riferimento l'ultima planimetria catastale presentata (cfr. allegato 10). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e l'ultima planimetria catastale presentata non sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

BENE A

Per il bene in visura catastale è riportato un indirizzo non aggiornato. Bisognerebbe provvedere a una sua correzione aggiornandolo all'indirizzo attuale.

Costi di massima per l'aggiornamento:

aggiornamento catastale		500,00 €
cassa di previdenza e IVA	€ 20,00 + € 114,40 =	134,40 €
diritti catastali		50,00 €
	ONERI TOTALI	684,40 €

A seguito si producono copia della planimetria catastale del bene, dell'elaborato planimetrico e della mappa catastale.

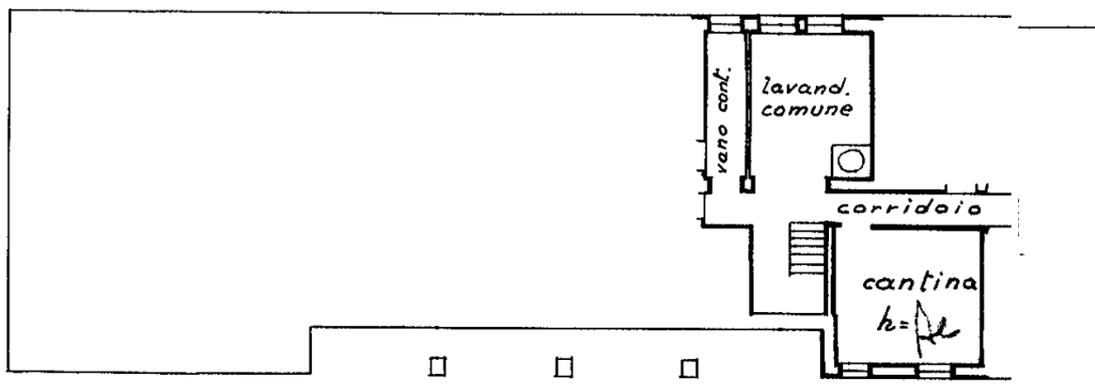


Figura 17 Planimetria catastale piano seminterrato



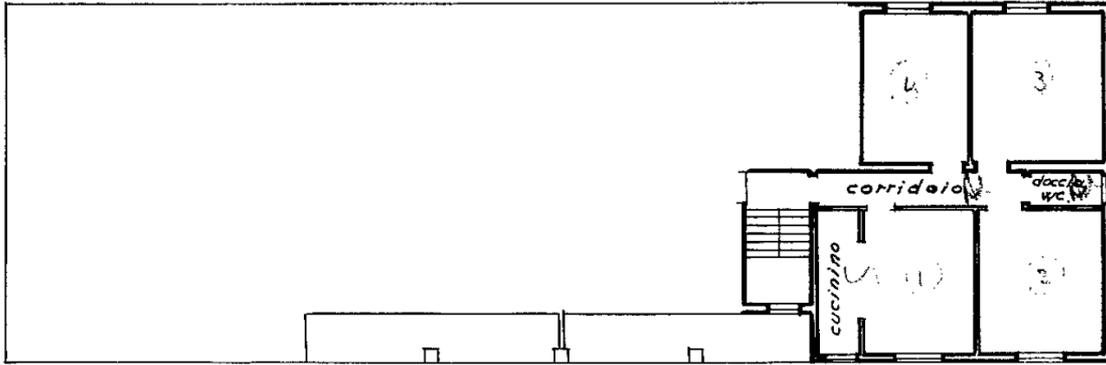


Figura 18 Planimetria catastale piano primo



Figura 19. Elaborato Planimetrico



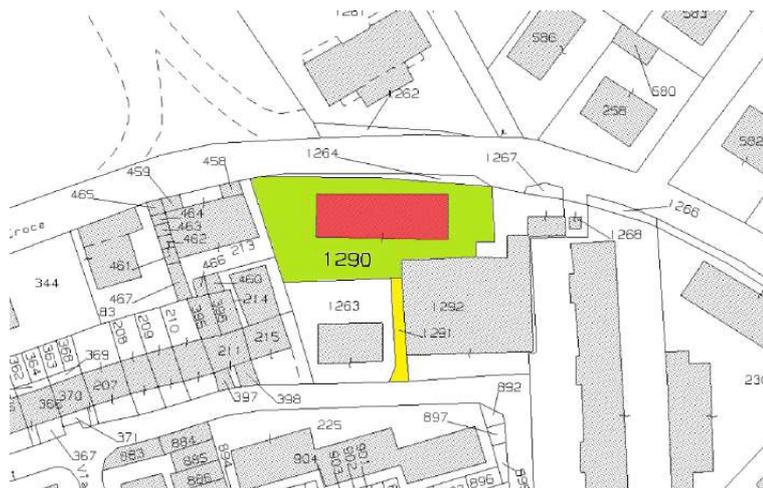


Figura 20. Estratto mappa catastale.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà (“inter vivos” a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l’atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione (cfr. allegato 5).

6.1 Elenco proprietari nel/ante ventennio e titoli

BENE A

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – **dal 31/05/2010 a oggi**

A XXXXXX XXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l’immobile è pervenuto per atto di compravendita in data 31/05/2010 Notaio Santamaria Amato Carlo di Piovene Rocchette (VI) Rep. n. 7162/3717, trascritto a Vicenza (VI) in data 21/06/2010 ai n.ri 6293/4423 da potere di XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 13 P.lla 212 sub. 4 di cui alla procedura



XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
– dal 18/02/2010 al 31/05/2010

A XXXXXXXX XXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per successione in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 18/02/2010 registrata il 13/05/2010 al n. rep. 225/9990 Ufficio del Registro di Schio trascritta il 10/06/2010 ai n.ri 5857/4120 devoluta per testamento registrato a Schio il 05/03/2010 al n. 1161.

N.B.: risulta trascritta in data 08/03/2010 ai nn. 2400/1736 accettazione espressa di eredità di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da parte dell'erede Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nascente da atto Notaio Bonato Alberto sede Schio (VI) del 02/03/2010

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 13 P.lla 212 sub. 4 di cui alla procedura

XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
– dal 06/12/2004 al 31/05/2010

A XXXXXXXX XXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per successione in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduta il 06/12/2004 registrata il 03/08/2005 al n. rep. 279/2005 Ufficio del Registro trascritta il 27/08/2005 ai n.ri 10027/6842 devoluta per testamento n. rep. 12276 del 22/04/2005 Notaio Bonato Alberto sede Schio trascritto il 27/11/2006 nn. 14946/9799

N.B.: risulta trascritta in data 21/06/2010 ai nn. 6292/4422 accettazione tacita dell'eredità in morte di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da parte dell'erede Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nascente da atto Notaio Santamaria Amato Carlo sede Piovene Rocchette (VI) del 31/05/2010

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 13 P.lla 212 sub. 4 di cui alla procedura

XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e
XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
dal 17/12/1992 al 06/12/2004 e al 18/02/2010

A XXXXXXXX XXXXXXXX e a XXXXXXXX XXXXXXXX la quota pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 17/12/1992 rep n. 17948 Notaio Segretario Comunale trascritto il 14/01/1993 nn. 296/236 da potere di Comune di Schio C.F.: 00402150247.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 13 P.lla 212 sub. 4 di cui alla procedura



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, non sono state acquisite copie di titoli edilizi.

Il fabbricato di cui fa parte il BENE A ricade all'esterno dell'area urbana del 1937 ed è stato realizzato ante 1 settembre 1967, pertanto presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono presenti pratiche edilizie relative alla sua costruzione. Non sono presenti nemmeno ulteriori pratiche edilizie dato che il BENE A non risulta essere stato oggetto di interventi edilizi.

Inquadramento urbanistico:

Nello strumento urbanistico comunale vigente "Piano degli Interventi" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°13 25/03/2019 ed aggiornato con Delibera di Consiglio Comunale n°27 25/03/2024, nell'Elaborato zonizzazione e vincoli Tav. 2.18 scala 1:2.000 il bene è inserito nella zona residenziale B/26 definita all'art. 3.2 delle NTO. Non risulta essere inserito in particolari zone soggette a vincolo o tutela ad eccezione della fascia di rispetto cimiteriale definita all'art. 6.2.4 delle NTO.



Figura 21 estratto PI zonizzazione

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Il fabbricato di cui fa parte il BENE A ricade all'esterno dell'area urbana del 1937 ed è stato realizzato ante 1 settembre 1967, pertanto presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono presenti pratiche edilizie relative alla sua costruzione. Non sono presenti nemmeno ulteriori pratiche edilizie dato che il BENE A non risulta essere stato oggetto di interventi edilizi.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

BENE A

Per il bene non sono state rilevate difformità rispetto al provvedimento autorizzativo.

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 edilizi 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

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni (il cui costo di massima viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Sentenza n.1458/2022 del 17/08/2022 del Tribunale di Vicenza che assegna la casa coniugale BENE A alla Sig.ra XXXXXX XXXXXX (cfr. allegato 13b).**
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno.
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziari civili relativi ai beni pignorati: Nessuno per le quote in esecuzione
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali; Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna.
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno



- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) **oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: il BENE A fa parte di un edificio condominiale e risulta costituito condominio. Spese condominiali quantificate in circa 215€/anno. Millesimi relativi all'u.i. 92/1000.**
- s) **oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni:**
BENE A: 684,40 €
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
- u) **vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente. Non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Si precisa che il BENE A fa parte di un edificio condominiale realizzato prima del 1 settembre 1967 in una zona ricadente all'esterno dell'area urbana del 1937, pertanto la costruzione ha superato i 57 anni di vita. Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate particolari criticità manutentive tranne la presenza di macchie di muffa sul soffitto del bagno e umidità di risalita sulle pareti della cantina.**

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/12/2024)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia.

ISCRIZIONE n. RG 6294 n. RP 1142 del 21/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONZIARIO del 31/05/2010 rep. n. 7163/3718 Notaio Santamaria Amato Carlo di Piovene Rocchette (VI) a favore di Berclays Bank PLC sede Milano C.F.:80123490155 (domicilio ipotecario eletto Milano via della Moscova n. 18) contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Capitale € 105.000,00 Totale € 157.500,00 durata 35 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) Sezione Q Sezione Urbana A Fg. 13 P.III 212 sub. 4 oggetto della procedura.

TRASCRIZIONE n. RG 7611 n. RP 5874 del 20/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/06/2023 rep. n. 3052 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza sede Vicenza a favore di Berclays Bank PLC sede Milano C.F.: 80123490155 (richiedente: studio legale Lanza Giarratana



via San Martino n. 19 Milano) contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) Sezione Q Sezione Urbana A Fg. 13 P.lla
212 sub. 4 oggetto della procedura.*

TRASCRIZIONE n. RG 7481 n. RP 5878 del 23/07/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/06/2024 rep. n. 3572 emesso da ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza sede Vicenza a favore di Cattleya Mortgage Finance s.r.l. sede Milano C.F.: 10559130967 (richiedente: studio legale Lanza Giarratana via San Martino n. 19 Milano) contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Schio (VI) Sezione Q Sezione Urbana A Fg. 13 P.lla
212 sub. 4 oggetto della procedura.*

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:

ISCRIZIONE n. RG 6294 n. RP 1142 del 21/06/2010;
TRASCRIZIONE n. RG 7611 n. RP 5874 del 20/07/2023;
TRASCRIZIONE n. RG 7481 n. RP 5878 del 23/07/2024.

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il BENE A fa parte di un edificio condominiale e risulta costituito condominio.

- Millesimi relativi all'u.i.: 92/1000
- Spese condominiali: circa €/anno 215,00
- Spese condominiali insolute anni precedenti: 1.739,00€
- Spese condominiali insolute anno 2024: 205,00€
- Amministratore condominiale: Simone De Maria s.demaria84@gmail.com



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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). Verranno utilizzati, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), 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 ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame è stata effettuata una stima confrontando i comparabili con il subject composto dal BENE A (appartamento).

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 (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. 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 implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono 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 valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato (cfr. allegato da 15 a 18), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
A	appartamento	92,17 mq	849,81 €/mq	€ 78.326,69	1/1	€ 78.326,69
						TOT € 78.326,69

Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative 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.

Detto ciò, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 06/06/2024 risulti essere pari a:

€ 78.326,69 (settantottomilatrecentoventisei/69 €)

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:	€ 684,40
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 1.944,00
- riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

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:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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;
- e) 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 corrispondente a € 11.749,00.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 63.949,29 (€ sessantatremilanovecentoquarantanove/29).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il BENE A in data 31/05/2010 è stato compravenduto al prezzo di 75.000,00 €.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che la vendibilità dell'immobile risulta essere possibile. Il bene A è sito in una zona residenziale vicina al centro del comune di Schio comoda alle principali arterie stradali e servizi, si presenta però in uno stato manutentivo sufficiente e non sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici. Nel corso del sopralluogo non si sono riscontrate particolari criticità manutentive tranne la presenza di macchie di muffa sul soffitto del bagno e umidità di risalita sulle pareti della cantina.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Sulla base del certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale, la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento nonché alla data attuale, è la seguente:

XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta residente a Schio (VI) in Via Milano n. 21 e risulta iscritto nel Comune di Schio (VI).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Sulla base del certificato di stato civile rilasciato dal competente ufficio comunale, lo stato civile dell'esecutato è il seguente:

XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta aver contratto matrimonio in data XX/XX/XXXX in XXXXXXXX (XX) con XXXXXX XXXXXX nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXX (XX).

ANNOTAZIONI: con provvedimento del Tribunale di Vicenza n. 1458/2022 in data 17/08/2022 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

15. LOTTI

Il bene di cui alla presente perizia fa riferimento al LOTTO 001, consistente in un appartamento al P1 con cantina al PS1 in edificio condominiale (BENE A). Non sono presenti altri lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna oltre quanto già segnalato.

Caldogno, lì 23/12/2024

Il Tecnico Incaricato
(firmato digitalmente)
Ing. Anacleto Fusa



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure catastali storiche
8. Estratto mappa catastale
9. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
10. Planimetrie catastali
11. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
12. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
13. a_Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti occupanti
b_Sentenza 1458-2022 del 17.08.2022
14. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti
15. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
16. Comparabile A
17. Comparabile B
18. Comparabile C
19. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
20. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
21. Ricevute invio perizia alle parti
22. Ricevute spese sostenute

