



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 418/2024 RGE**  
**ELABORATO PERITALE**

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

**LOTTO UNICO**



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **Intesa Sanpaolo S.p.a.**

Esecutato: **XXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/04/2025**

Identificazione beni: Dati Catastali: Comune di SCHIO (VI) Sez. Q  
Catasto Fabbricati Foglio 13 Particella 272 sub 7 graffata a 402  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Michela Temolo** - Viale Torino 26, Vicenza (VI)  
Mail: michelatemolo@gmail.com – tel: 0444/525215

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto 63 Longare (VI).  
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **418/2024**, promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A. rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A.** contro **XXXXXX**.

**Giudice:** Dott. Luca Prendini.

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17/04/2025.

**Esperto stimatore:** Arch. Michela Temolo.

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): nessuno.

**Tipologia bene pignorato** (pag. 5): residenziale (abitazione di tipo popolare al piano terra con cantina e orto esclusivo in edificio condominiale).

**Ubicazione** (pag. 5): 36015 SCHIO (VI), Via Vittore Carpaccio n. 23.

**Dati catastali attuali dei beni** (pag.7): Comune di Schio - Sez. Q - Catasto Fabbricati Foglio 13:

- Particella 272 Sub. 7 graffata a Particella 402, Cat. A/4

**Metri quadri** (pag. 18): superficie lorda: abitazione m<sup>2</sup> 65,85, cantina m<sup>2</sup> 14,85, orto esclusivo m<sup>2</sup> 22,20, pari a superficie commerciale totale m<sup>2</sup> 75,50.

**Stato di manutenzione** (pag. 12): scarso / pessimo.

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 2315): nessuna.

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 26, 30): difformità urbanistica - edilizia: no; difformità catastale: sì, costo regolarizzazione € 1.000,00.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 35): € **44.900,00**.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 36): A) 20/06/2023 (€ 35.000), B) 27/01/2023 (€ 35.000), C) 04/06/2024 (€ 58.000).

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 4229): € **37.200,00**.

**Valore debito:** € 71.999,84 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

**Occupazione** (pag. 18): occupato da terzi.

**Titolo di occupazione** (pag. 18): contratto di locazione agevolata registrato prima della trascrizione del pignoramento e rinnovato tacitamente fino al 31/01/2027 (opponibile all'acquirente).

**Oneri** (pag. 32): oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura: a) costi quantificati in € 1.000,00 per la regolarizzazione catastale dell'immobile; b) cattivo stato di manutenzione generale, necessitano interventi di rinnovo di finiture, serramenti e bagni.

**APE** (pag. 17): Attestato di Prestazione Energetica con scadenza 25/05/2028, classe energetica F.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 7): oltre agli oneri e vincoli di cui al par. 8.1, quanto segue: a) l'appartamento è privo di autorimessa o posto auto di proprietà.

**Lotti** (pag. 43): lotto unico.



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	5
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	5
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni.....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	6
3.5	Certificazione energetica .....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	13
5.	ASPETTI CATASTALI .....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	14
5.2	Intestatari catastali storici .....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	17
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	19
7.3	Perimetro del “mandato” .....	21
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	22
8.1	Oneri e vincoli .....	22
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/12/2024 e 27/02/2025) .....	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SUOLO DEMANIALE.....	23
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	23



---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	23
12.1	Metodo di valutazione .....	23
12.2	Stima del valore di mercato .....	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	29
12.5	Giudizio di vendibilità.....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	30
15.	LOTTI .....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 11/12/2024 la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di esperto estimatore nella esecuzione immobiliare n. 418/2024 R.G.E., impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione di valutazione entro 30 giorni prima dell'udienza 569 c.p.c., fissata dal G.E. per il 17/04/2025.

In data 14/02/2025 veniva depositata tramite portale PCT la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG di Vicenza.

In data 14/01/2025 veniva inviata lettera raccomandata all'esecutato per comunicare la data del sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali. Il sopralluogo, fissato per il 28/01/2025, veniva posticipato al 06/02/2025 per dare modo al referente del debitore di essere presente e consentire l'accesso agli immobili pignorati. Il sopralluogo è stato effettuato in presenza del custode giudiziario.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- visure storiche, planimetrie catastali ed estratto di mappa acquisiti il 19/12/2024 tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali;
- copia dell'atto di acquisto richiesto tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 19/12/2024 e ricevuto il 07/01/2025;
- certificato di stato civile e certificato storico di residenza dell'esecutato richiesti all'ufficio anagrafe del Comune di Schio il 19/12/2024 e ricevuti rispettivamente il 19/12/2024 e il 23/12/2024; certificato storico di residenza dell'occupante richiesto il 12/02/2025 e ricevuto il 14/02/2025;
- ispezioni ipotecarie aggiornate, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 19/12/2024 e 27/02/2025;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in data 19/12/2024 all'Agenzia delle Entrate - DP di Vicenza, con risposta il 16/01/2025; ulteriore verifica richiesta in data 07/02/2025 con risposta ricevuta il 18/02/2025;
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Schio richiesto il 14/01/2025, sollecitato via PEC il 11/02/2025 con risposta e invio della documentazione da parte del Comune in data 14/02/2025;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata il 06/02/2025 tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- grazie alle operazioni peritali svolte e all'esame della documentazione reperita, è stata compiuta l'analisi e la valutazione dei beni e la redazione della seguente relazione peritale, depositata in via telematica e inviata alle parti in data 06/03/2025.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un appartamento bicamere al piano terra rialzato compreso in un più ampio fabbricato, con lavanderia comune, cantina ed orto esclusivo, sito a Schio in Via Vittore Carpaccio n. 23 int.

1. L'alloggio è privo di autorimessa o posto auto.

Accessi: pedonale da Via Vittore Carpaccio al civico n. 23.

Pertinenze: l'appartamento, oltre la cantina interrata esclusiva, ha diritto di proprietà sull'orto esclusivo.

Contesto: zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale a est del centro storico di Schio, ben collegata alla viabilità principale e molto comoda a tutti i servizi. Il traffico nella zona è locale, con buona dotazione



di parcheggi. L'edificio si affaccia sul piazzale in cui sorge la chiesa di Santa Croce, centro di aggregazione sociale del quartiere. In prossimità dell'edificio si trovano l'oratorio parrocchiale, il campo da calcio e il parco giochi.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali- commerciali

*Distanze dai servizi (km):* scuola dell'infanzia (2,4), scuola primaria (0,3), scuola secondaria (0,3), supermercato (2,0), negozi al dettaglio (0,5), parco pubblico (0,1), piscine comunali (1,2), farmacia (0,1), ufficio postale (2,4), cimitero (0,3), duomo (0,8).

*Collegamenti pubblici (km):* autobus (0,3), autostazione Schio (0,9), stazione ferroviaria Schio (1,1).

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

Il diritto pignorato è il diritto di **piena ed intera proprietà** sui beni così catastalmente individuati:

- **Catasto Fabbricati Comune di Schio, Sez. Q, Foglio 13, Particella 272 sub 7 graffata a Particella 402**, Cat. A/4, Cl. 6, Cons. 5 vani, Sup. catastale totale 68 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 66 m<sup>2</sup>, Rendita € 309,87, Indirizzo Via Vittore Carpaccio n. 21 Piano S1 - T.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di atto di compravendita del 03/05/2007 nn. 119.333 rep. / 6.920 racc. a rogito del notaio Giorgio Gallo in Thiene, trascritto il 25/05/2007 ai nn. 6.557 R.G. e 4.301 R.P. in favore dell'esecutato.

Dotazioni condominiali: la vendita dell'unità comprende le proporzionali quote in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato di cui fa parte e del terreno sottostante lo stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C. Si segnala che nella banca dati catastale telematica non risulta esservi l'elaborato planimetrico per le particelle nn. 272 e 402 del Foglio 13; tuttavia sulla base della planimetria catastale, cui si fa espresso riferimento, si precisa che gli spazi comuni di pertinenza delle unità in oggetto sono: al piano terra entrata comune e vano scala, al piano sottostada corridoio comune e lavanderia comune.

Il terreno su cui insiste il fabbricato condominiale risulta così identificato:

- **Catasto Terreni Comune di Schio, Sez. Schio, Foglio 13, Particella 271**, Qualità ente urbano, Sup. 161 m<sup>2</sup>.

Formazione dei lotti di vendita: considerate le caratteristiche dell'immobile, si forma un **LOTTO UNICO**.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Da nord in senso N.E.S.O. secondo la planimetria catastale:

- al piano terra (appartamento): a nord-sud-est muro perimetrale esterno, a ovest altra u. i. proprietà di terzi;
- al piano terra (orto): a sud muro perimetrale esterno stessa proprietà, terreni di altre proprietà sugli altri tre lati;
- al piano interrato (cantina): a nord muro perimetrale esterno, a est corridoio comune, a sud e ovest altre u. i. proprietà di terzi.

Salvo i più recenti e precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di appartamento inserito in un maggior caseggiato di nove appartamenti che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano seminterrato, serviti da tre vani scala senza ascensore. L'appartamento in oggetto è posto al piano terra rialzato ed è dotato di un accessorio esclusivo (locale uso cantina) al piano seminterrato, oltre a una



pertinenza esclusiva (terreno ad uso orto posto sul retro dell'edificio).

Accesso: si accede all'appartamento dal cancello pedonale su Via Vittore Carpaccio e attraverso un breve vialetto comune, pavimentato in cemento, si giunge all'ingresso condominiale, rialzato di tre gradini rispetto al livello stradale. Da qui si entra nel vano scale e si giunge alla porta di ingresso dell'appartamento. Ogni pianerottolo serve una sola unità abitativa per piano. L'accessorio ad uso cantina si raggiunge scendendo un piano di scale e attraversando il locale comune ad uso lavanderia, dove è presente un ampio lavatoio in graniglia.

In fondo al corridoio comune si trova una porta che immette all'esterno e da cui, attraverso una rampetta di scale, si sale all'orto di proprietà, delimitato da un muretto di recinzione in cemento con soprastante rete metallica.

Descrizione dettagliata: la costruzione del fabbricato risale al 1957-1958. Le strutture murarie, i solai e parte dei componenti e finiture appaiono vetusti e sono indubbiamente quelli originari. Una parte degli impianti e delle finiture appaiono frutto di interventi in epoche successive, di cui non è nota la datazione. I materiali e le finiture sono comunque di tipo economico.

L'unità è così composta:

- al piano terra rialzato: pranzo-soggiorno, cucina, camera n. 1, disimpegno, bagno, camera n. 2, lavanderia; altezza interna m. 2,50 circa; orto sul retro dell'alloggio;

- al piano seminterrato: cantina, altezza interna m. 1,97 circa.

Sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 65,85 di abitazione + m<sup>2</sup> 14,85 di cantina + m<sup>2</sup> 22,20 di superficie scoperta (orto)** pari a una **superficie commerciale di m<sup>2</sup> 75,50**.

L'abitazione ha affaccio su due lati, con esposizione delle camere a nord e della zona giorno a sud. L'appartamento è di testa e confina con altre unità solo sul lato ovest. Tutta l'abitazione ha un'altezza interna di m. 2,50.

La porta d'entrata al piano terra immette direttamente nel locale di pranzo-soggiorno, che misura circa m<sup>2</sup> 14,80 calpestabili. La cucina, che si trova oltre il soggiorno, misura circa m<sup>2</sup> 10,00, grande abbastanza da poter ospitare anche un piccolo tavolo da pranzo. La cucina e il soggiorno comunicano direttamente ciascuna con una camera da letto. La distribuzione interna risulta alterata rispetto alla distribuzione originaria, a causa della chiusura del disimpegno che precedentemente distribuiva la zona notte e il bagno. Le due camere da letto hanno una superficie netta di circa m<sup>2</sup> 11,50 e m<sup>2</sup> 13,50. All'interno di ciascuna camera è presente un servizio igienico, uno adibito a bagno principale e l'altro a lavanderia. Entrambi i servizi sono di dimensioni anguste, avendo una larghezza di circa m. 0,93 il bagno e m. 1,01 la lavanderia; essi inoltre sono dotati di doccia a pavimento priva di box e di piatto doccia. Il bagno principale è dotato di finestra mentre la lavanderia è cieca ed è separata dalla camera da una parete in vetro-cemento.

La cantina di proprietà si trova nell'angolo nord-ovest del seminterrato. Al momento del sopralluogo il locale era totalmente ingombro di oggetti; quanto descritto è perciò indicativo. Si tratta di un ampio locale di circa m<sup>2</sup> 12,66 calpestabili con altezza interna di circa m. 1,97, dotato di un'alta finestra sulla parete nord. La parete est, che divide la cantina dal corridoio comune, è di legno.

L'alloggio comprende l'area scoperta esclusiva adibita ad orto, che misura indicativamente m<sup>2</sup> 22,20. Il terreno è posto sul retro dell'edificio ed è raggiungibile dal seminterrato tramite una breve scalinata esterna. Il terreno presenta una giacitura pianeggiante, è recintato ed è suddiviso in aiuole / zone per la coltivazione tramite bassi muretti. Una recinzione di rete separa l'orto anche dalla scalinata di accesso. Il sopralluogo all'orto è stato limitato ad un esame visivo dalla scalinata.

L'immobile è stato costruito nella seconda metà degli anni '50 e, come molti edifici di quell'epoca, è privo



di autorimesse. L'unità immobiliare ha diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato in cui è inserita, quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile; è da precisare che non vi è la tabella millesimale e, come chiarito dall'occupante, le spese condominiali (luce elettrica) vengono ripartite tra le unità abitative, mentre le pulizie sono effettuate a turno dai proprietari stessi.

**Impianti:** sono presenti gli impianti ordinari (impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni, impianto elettrico, idrico e del gas). Le utenze dell'unità sono intestate all'ultimo affittuario. La caldaia è dotata di libretto di impianto (sostituzione della caldaia nel 2018), gli altri impianti sono privi di dichiarazione di conformità e sono da revisionare ed adeguare alle normative vigenti.

**Stato di manutenzione:** molto scarso / pessimo. Sia le parti comuni del fabbricato che l'unità in esame presentano segni di degrado dovuto alla vetustà e alla mancata manutenzione. La tinteggiatura delle pareti esterne è diffusamente scrostata, soprattutto sul lato nord. All'interno dell'appartamento, a dispetto di alcuni interventi manutentivi eseguiti in tempi anche recenti, vi sono diffusi segni di incuria, muffa e piccole rotture, tra cui si segnala la rottura della serratura della porta di ingresso e la mancanza di un'anta di finestra. L'acquirente dovrà mettere in conto interventi di risanamento igienico e di manutenzione. Anche l'orto si presenta trascurato con necessità di pulizie. Al momento del sopralluogo non sono apparsi necessari interventi manutentivi urgenti.

### **Caratteristiche descrittive:**

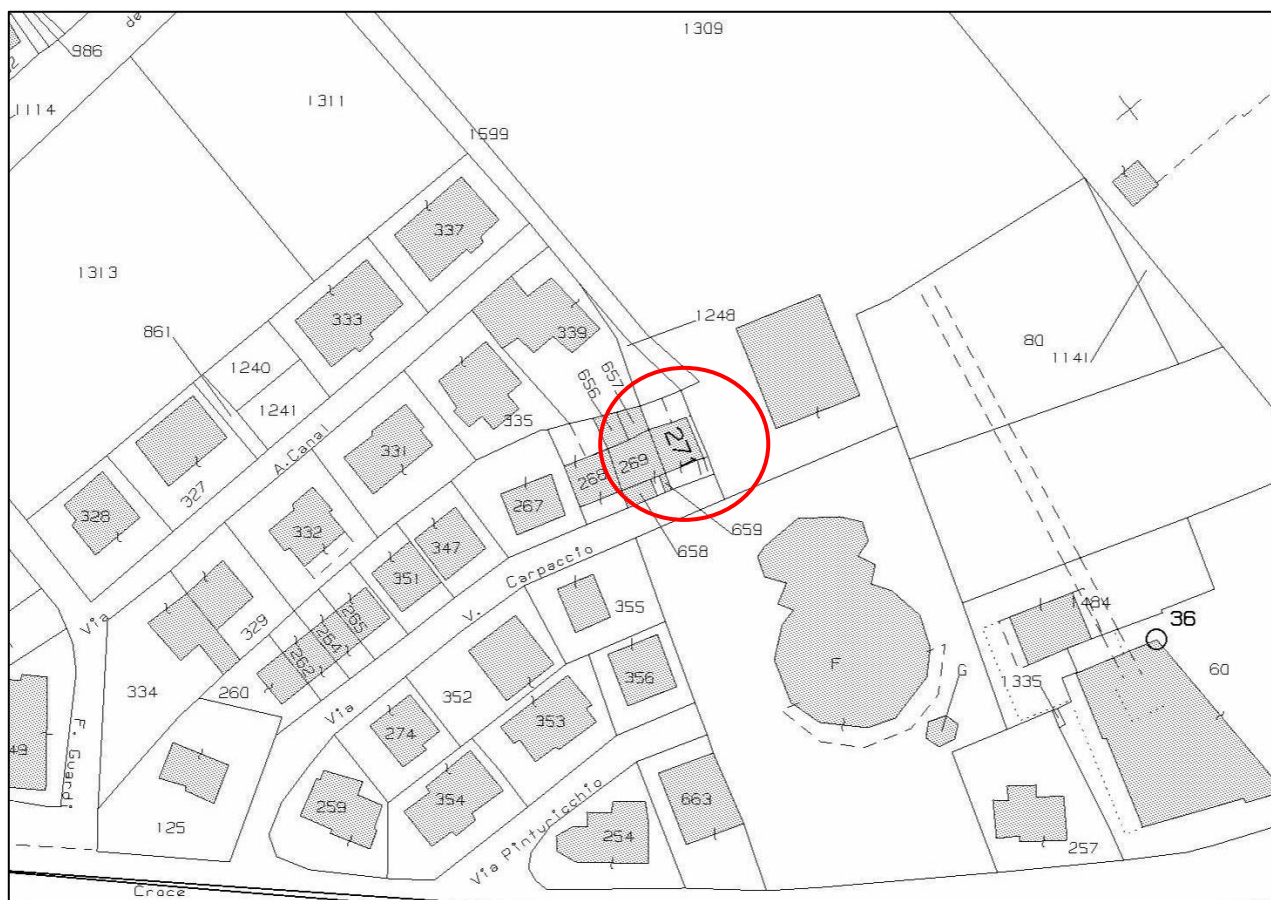
#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** non note, condizioni: non ispezionabili.
- Strutture:** muratura e pilastri in c.a., condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista). Cantina: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Solai:** materiale: laterocemento, condizioni: sufficienti (per quanto rilevabile a vista).
- Copertura:** tipologia: a falde inclinate, materiale: struttura di tipo misto in laterizio e c.a., condizioni: non verificate.
- Scale comuni:** tipologia: a soletta rampante, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Manto di copertura:** materiale: tegole di laterizio, condizioni: non ispezionabili.
- Portoncino comune:** anta a battente in legno e vetro stampato, condizioni: sufficienti, parti in legno da restaurare.
- Portoncino ingresso:** anta a battente in legno laccato, condizioni: pessime, la serratura è rotta, da sostituire. Cantina: anta a battente in legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:** ante a battente in legno con vetro singolo, protezione: tapparelle di plastica e doppie finestre in alluminio anodizzato, condizioni: scarse. Bagno e cantina: infisso in ferro-finestra, condizioni: scarse.
- Infissi interni:** ante a battente in legno / legno con specchiature in vetro, porta a soffietto nel wc, condizioni: scarse.
- Pareti esterne:** muratura intonacata e tinteggiata, davanzali in pietra, condizioni: scarse, presenza di umidità e scrostamenti, da ritinteggiare.
- Pareti interne:** murature e divisori in laterizio intonacati e tinteggiati, con alcuni inserti in vetro-cemento, condizioni: scarse, presenza di sporcizia, umidità e muffa. Wc: divisorio in vetro-cemento, cantina: divisorio in legno, condizioni: sufficienti.



- Soffitti:** intonaco tintecciato, condizioni: mediocri, presenza di scrostamenti e muffa.
- Pavim. interna:** piastrelle di graniglia di marmo di varia pezzatura, condizioni: sufficienti, da stuccare e lucidare. Bagni: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse. Cantina: cemento liscio, condizioni: sufficienti.
- Rivestimenti:** piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
- Sanitari:** lavabo, doccia a pavimento, vaso wc e bidet, materiali: ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: scarse.
- Impianti:**
- Fognatura:** recapito: scarico nella fognatura pubblica, condizioni: non verificabili.
- Impianto gas:** adduzione gas metano per alimentazione della caldaia e uso cucina, tubazioni esterno muro, condizioni: non verificate, conformità: non rinvenuta.
- Impianto elettrico:** impianto sottotraccia, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: sufficienti.
- Impianto idrico:** alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificabili.
- Impianto termico:** autonomo con caldaia a gas murale marca Ariston installata nel 2018 ubicata in soggiorno, diffusori: radiatori tubolari e lamellari, condizioni: non verificate, conformità: non rinvenuta.

Al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, si produce l'estratto di mappa catastale attuale e la sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate con Stimatrix forMaps.



**Figura 1. Estratto mappa catastale con evidenziata la p.lla 271.**



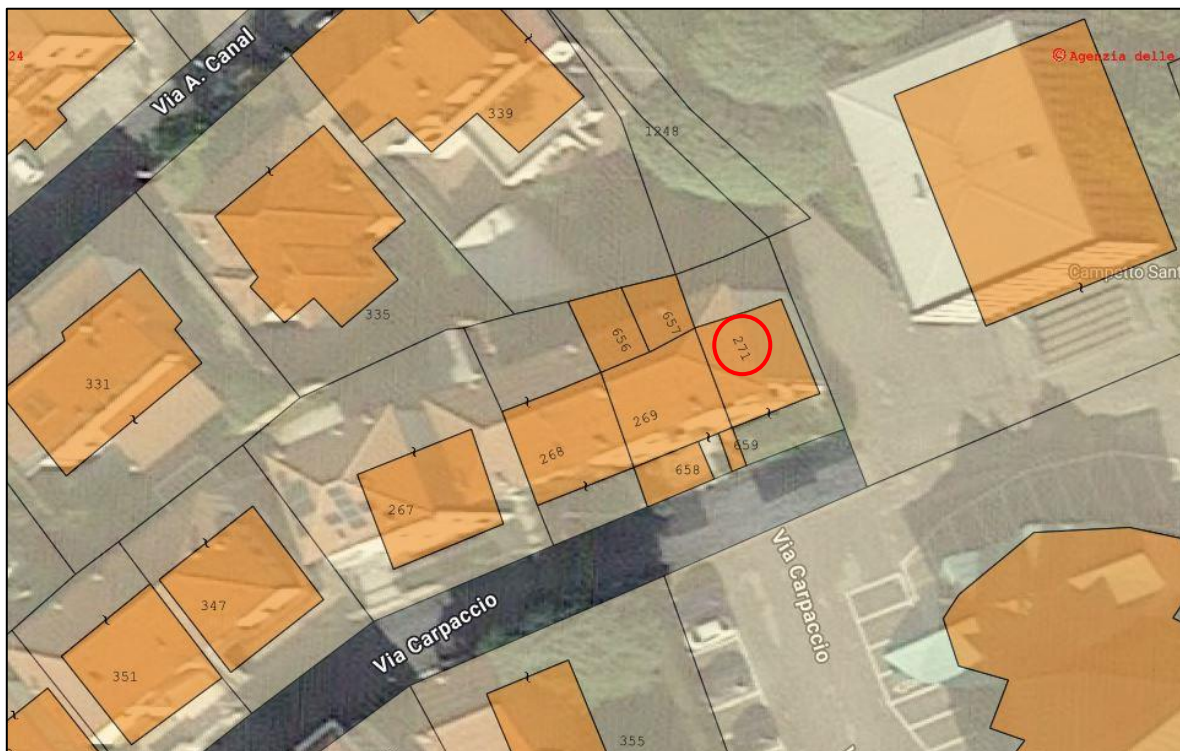
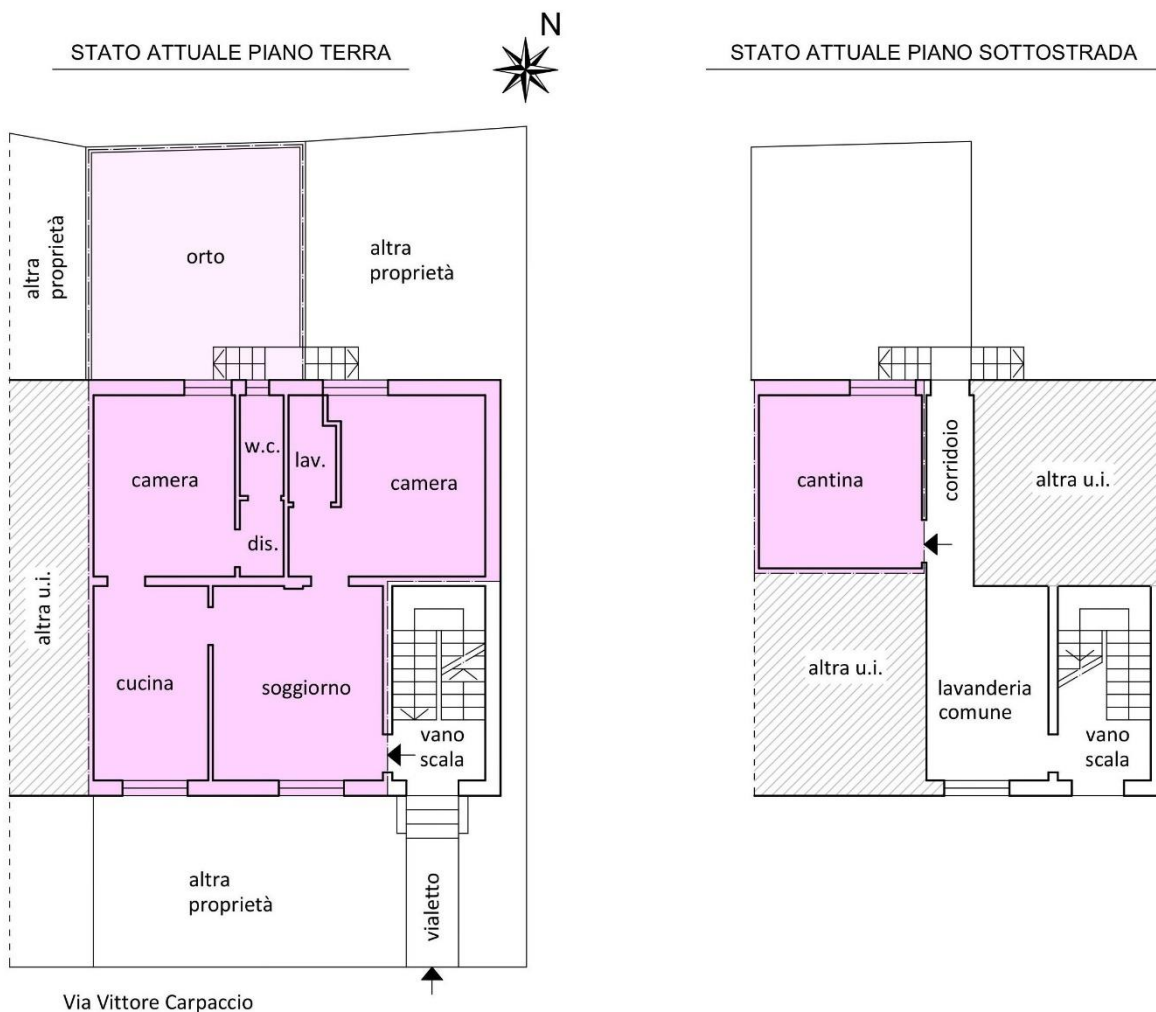


Figura 2. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Figura 1. Planimetria - stato attuale



**Figura 2. Foto immobile.**



**Facciata sud su Via Vittore Carpaccio**



**Vista angolo sud-est del caseggiato**



**Retro del caseggiato**



**Portoncino comune**



**Porta di ingresso sul soggiorno (a sinistra)**



**Porta del soggiorno verso la camera 2**





**Cucina**



**Camera 1**



**Lavanderia**



**Cantina**



**Bagno principale**



**Orto**



### 3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), cod. identificativo 47681/2018, valido fino al 25/05/2028, indica la classe energetica "F".

<b>Tabella superfici</b>				
<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Esposizione</b>
<b>A. Abitazione p. T</b>	65,85	1,00	65,85	N-E-S
Cantina p. S1	14,85	0,50	7,43	N
Orto esclusivo	22,20	0,10	2,22	
<b>TOTALE</b>	<b>102,90</b>		<b>75,50</b>	

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'appartamento è occupato da terzi.

Il giorno del sopralluogo (06/02/2025) l'appartamento si presentava abitato (ammobiliato e con oggetti personali) e all'interno si trovava il sig. XXX XXX in qualità di referente dell'esecutato. Il sig. XXX XXX esibiva il contratto di locazione abitativa stipulato a favore del sig. XXX XXX nato in Senegal il XXXX. Al momento del sopralluogo non erano presenti né l'esecutato, emigrato all'estero, né il locatario. Il certificato di residenza storico del locatario, richiesto in data 12/02/2025, attesta che egli è effettivamente residente a Schio in Via Vittore Carpaccio n. 23 - Interno 1 dal 19/06/2020 ad oggi (Allegato 9).

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

**Contratto di locazione agevolata di immobile abitativo 3+2**, stipulato il 18/01/2020 per la durata di tre anni, dal 01/02/2020 al 31/01/2023 e prorogato di diritto di due anni (fino al 31/01/2025). Registrazione del 17/02/2020 n. T6E20T000466000CC. Canone annuo: € 3.600,00. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, in mancanza della comunicazione di rinnovo a nuove condizioni o di rinuncia al rinnovo, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni (prossima scadenza: 31/01/2027) (Allegato 6).

#### Verifica congruità canone di locazione

Il contratto di locazione in oggetto è accompagnato da attestazione di rispondenza ex D.M. 16/1/2017 da parte dell'Organizzazione APE CONFEDILIZIA VICENZA, a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Schio depositato in data 18/09/2019. Secondo tale attestazione l'immobile locato, in base ai parametri quali la zona, la superficie, la vetustà, gli accessori e le dotazioni, ricade in una fascia di valori compresi tra € 256/mese e € 328/mese. Il canone mensile applicato di € 300 rientra all'interno della fascia di oscillazione determinata in base agli accordi territoriali per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, pertanto può essere considerato come "giusto prezzo".

Resta da verificare se, dal 2019 al 2025, siano intercorse modificazioni tali da richiedere una revisione del canone e da far ritenere "vile" il canone attuale. Si osserva che:

- nei sei anni intercorsi dalla stipula del contratto l'immobile non risulta essere stato oggetto di interventi migliorativi o manutentivi;



- l'accordo territoriale per il Comune di Schio attualmente in vigore prevede una Tabella aggiornata delle fasce di oscillazione del canone in base all'aggiornamento ISTAT (variazione settembre 2022 - settembre 2023). Calcolando un punteggio di 5 punti (Unità su stabile fino ai 14 alloggi = 2 punti; Doppi servizi, Cantina e Doppi vetri = 3 punti), l'immobile risulta in subfascia "media"; per la zona 2, superficie utile compresa tra 50,01 e 70 m<sup>2</sup>, il canone concordato aggiornato è compreso tra € 323,63/mese e € 414,66/mese, come da seguente Tabella:

**Figura 5. Allegato 2 all'Accordo territoriale del 18/09/2019**

AGG.ISTAT SET 23

ZONA 1										
	fino 50 mq		50,01-70 mq		70,01-100mq		100,01-120 mq		oltre 120,01 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Inferiore	€ 168,14	€ 252,84	€ 228,82	€ 316,05	€ 292,03	€ 376,73	€ 355,24	€ 439,94	€ 3,55	€ 4,40
medio	€ 270,54	€ 335,02	€ 317,32	€ 394,42	€ 372,94	€ 419,71	€ 399,48	€ 484,19	€ 4,00	€ 4,84
superiore	€ 323,63	€ 402,02	€ 380,53	€ 457,63	€ 436,15	€ 467,75	€ 450,05	€ 533,49	€ 4,50	€ 5,31

ZONA 2										
	fino 50 mq		50,01-70 mq		70,01-100mq		100,01-120 mq		oltre 120,01 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Inferiore	€ 216,18	€ 284,45	€ 266,75	€ 345,12	€ 329,96	€ 408,33	€ 399,48	€ 465,23	€ 4,00	€ 4,65
medio	€ 275,60	€ 345,12	€ 323,63	€ 414,66	€ 386,84	€ 458,90	€ 450,05	€ 512,00	€ 4,50	€ 5,12
superiore	€ 341,33	€ 409,60	€ 389,38	€ 465,23	€ 443,74	€ 505,68	€ 506,95	€ 568,89	€ 5,07	€ 5,69

ZONA 3										
	fino 50 mq		50,01-70 mq		70,01-100mq		100,01-120 mq		oltre 120,01 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
Inferiore	€ 120,10	€ 231,35	€ 216,18	€ 290,76	€ 279,39	€ 360,30	€ 342,60	€ 395,69	€ 3,43	€ 3,95
medio	€ 216,18	€ 281,91	€ 266,75	€ 341,33	€ 329,96	€ 391,90	€ 380,53	€ 455,11	€ 3,80	€ 4,56
superiore	€ 264,21	€ 328,69	€ 317,32	€ 391,90	€ 380,53	€ 442,47	€ 431,09	€ 493,04	€ 4,31	€ 4,93

Considerate le caratteristiche dell'immobile in esame (alloggio in stato di manutenzione molto scarso/pessimo, con altezza interna m. 2,50), si ritiene che come "giusto prezzo" possa prendersi il canone minimo di **€ 330,00/mese**.

Verifica di congruità (comma 3 art. 2923 C.C.: "In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"):

€ (330,00 \* 2/3) = ..... € 220,00

Canone di locazione mensile dell'immobile ..... € 300,00 > € 220,00

**Il canone di locazione di € 300/mese non è inferiore di un terzo al giusto prezzo, quindi il canone fissato nel contratto risulta congruo.**

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Al Catasto Fabbricati:

- In Comune di Schio Sez. Q Foglio 13 **Particella 272 sub 7 graffata a Particella 402**, Cat. A/4, Cl. 6, Cons. 5 vani, Sup. catastale totale 68 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 66 m<sup>2</sup>, Rendita € 309,87, Indirizzo Via Vittore Carpaccio n. 21 Piano S1-T, dati derivanti dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; successivamente l'unità è stata interessata da:
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992,

- Variazione per bonifica identificativo catastale Prat. n. VI0021894 del 22/01/2013 con cui è stata soppressa la Sezione Urbana A,
- Variazione G.A.F. piano incoerente Prat. n. VI0159148 del 17/07/2013,
- Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

#### Al Catasto Terreni:

- In Comune di Schio Sez. Schio Foglio 13 **Particella 271** Qualità ente urbano, superficie 161 m<sup>2</sup>, dati derivanti da impianto meccanografico del 31/12/1974.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento:

- Dal 03/05/2007 ad oggi:  
XXXXXX nato in Bangladesh il XXXX, c.f. XXXXXXXXX, Proprietà 1/1.
- Dal 19/03/2001 al 03/05/2007:  
XXX XXX nata a Schio (VI) il XXXX, c.f. XXXXXXXXX, Proprietà 1/1.
- Dal 23/02/1996 al 19/03/2001:  
XXX XXX nata a Valli del Pasubio (VI) il XXXX, c.f. XXXXXXXXX, Proprietà 1/1.
- Dal 03/03/1984 (antecedente all'impianto meccanografico) al 23/02/1996:  
XXX XXX nata a Schio (VI) il XXXX, c.f. XXXXXXXXX, Proprietà 1/2.  
XXX XXX nato a Schio (VI) il XXXX, c.f. XXXXXXXXX, Proprietà 1/2.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati rilevati nelle visure catastali corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

La planimetria catastale dell'appartamento risulta **difforme**, non essendo stata aggiornata dopo l'intervento edilizio approvato con DIA del 2001, comportante modifiche nella distribuzione interna e nel numero dei vani. Risultano anche leggere difformità planimetriche riguardanti la sagoma e le forometrie. La planimetria catastale della cantina è difforme quanto all'altezza indicata (m. 2,20 rispetto a m. 1,97 stato reale dei luoghi).

Inoltre si segnala che il numero civico dell'unità non è il 21 indicato in visura ma il 23, e che manca l'elaborato planimetrico della particella 272 con l'individuazione dei b.c.n.c. (parti comuni).

### **Regolarizzazione e costi:**

Le difformità sono regolarizzabili con Denuncia di Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica e variazione toponomastica. L'attuale sub 2 dovrà essere soppresso e dovranno essere costituite due unità in categoria catastale A/4 (appartamento) e C/2 (cantina), con conseguente redazione di due nuove schede planimetriche. Costo stimato indicativo: € 800,00.

Parti comuni: la redazione dell'elaborato planimetrico e la pratica DOCFA per la costituzione dei b.c.n.c. dovrebbe essere fatta d'intesa con tutti i proprietari delle unità (n. 9 soggetti interessati).



Costo stimato: € 800,00 + € 200,00 quota parte per le parti comuni = € 1.000,00.

Tale costo è a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Figura 5. Planimetria catastale dell'unità

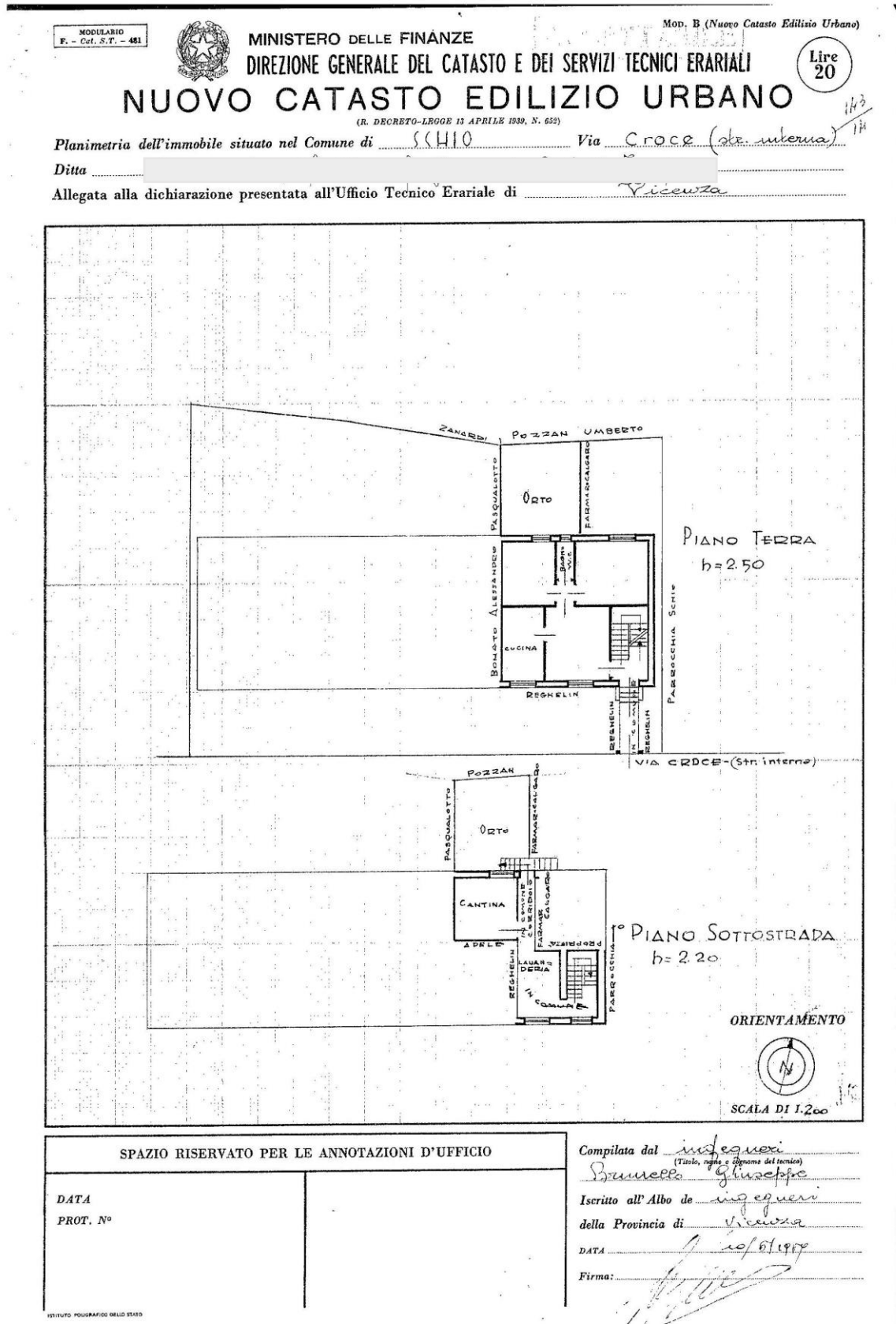
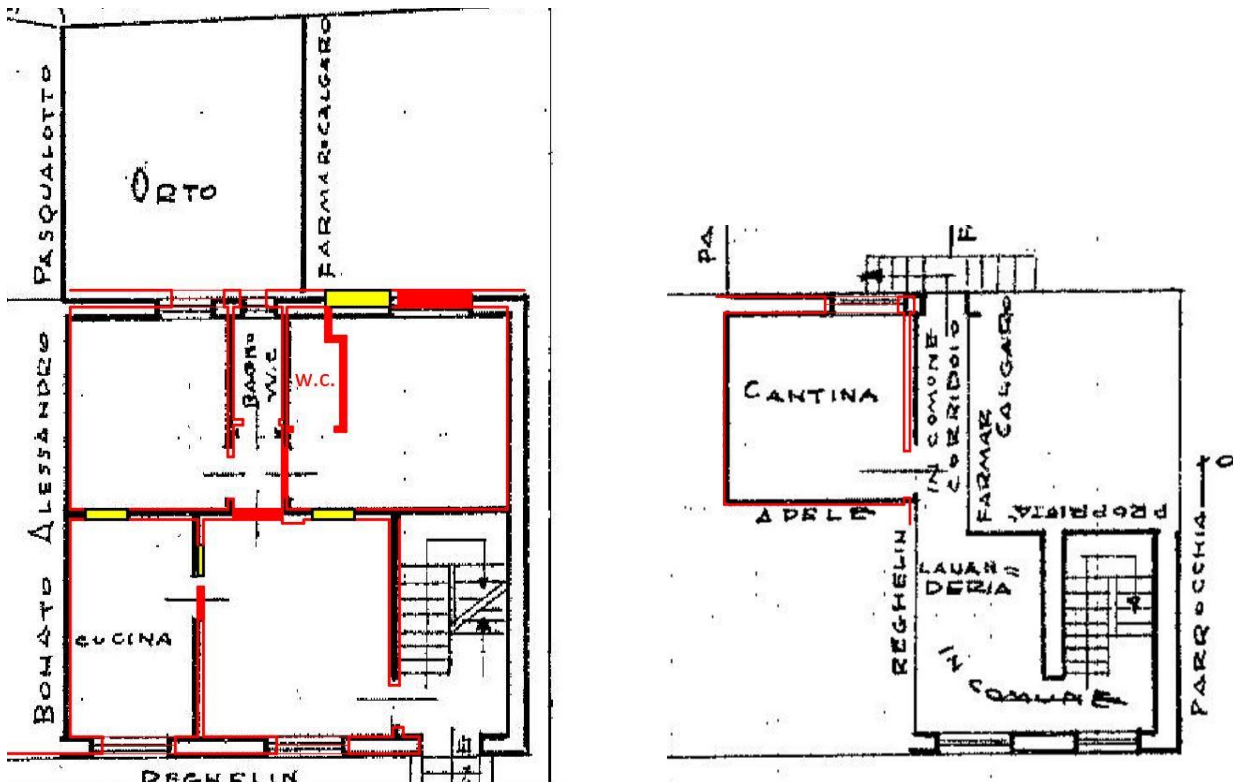


Figura 6. Comparazione stato attuale – stato rilevato



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'esperto stimatore deve procedere 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; inoltre, deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato, che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 03/05/2007:

- **XXXXXX** nato in Bangladesh il XXXX, c.f. XXXXXXXXX, coniugato, per 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita del 03/05/2007 ai nn. 119.333 Rep. / 6.920 Racc. notaio Giorgio Gallo in Thiene, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 25/05/2007 ai nn. 6557 R.G. e 4301 R.P., da potere di **XXX XXX** nata a Schio il XXXX, c.f. XXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Dal 19/03/2001 al 03/05/2007:

- **XXX XXX** nata a Schio il XXXX, c.f. XXXXXXXXX, nubile, per 1/1 della piena proprietà, in forza di scrittura privata di compravendita del 19/03/2001 al n. 137.108 Rep. notaio Giulio Carraro in Schio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio l'11/04/2001 ai nn. 4075 R.G. e 3144 R.P., da potere di **XXX XXX** nata a Valli del Pasubio (VI) il XXXX per i diritti di 1/1 di proprietà.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

In base al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) Schio Valdagno, approvato con D.P. di Vicenza n. 2 del 19/01/2016, ultimo aggiornamento come da D.D. n. 790 del 22/07/2022, l'immobile ricade all'interno dell'ATO n. 1 - Paesaggio urbano, di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI, e all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di cui all'art. 10 (riferimenti normativi: TULLS – Regio Decreto 24/07/1934, n. 1265, art. 338; DPR n. 285/1990, art. 57; L 166/2002).

In base al Piano degli Interventi (PI) vigente, approvato con Del. C.C. n. 13 del 25/03/2019 e successive varianti, ultimo aggiornamento come da Del. C.C. n. 27 del 25/03/2024, l'immobile ricade in **zona residenziale B/013** dove vale l'art. 3.2 NTO del PI, e in **fascia di rispetto cimiteriale** di cui all'art. 6.2.4 NTO del PI.

Figura 7. Estratto P.I. Tav. T\_2\_18



#### Art. 3.2 - Zona B e C1 - residenziale

- 1 - Le zone omogenee "B" e "C1" riguardano la città consolidata e comprendono le aree già edificate, con eventuale presenza di lotti ineditati, e di cui non si prevede una radicale trasformazione.
- 2 - Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.
- 3 - Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del PI, o mediante strumento attuativo, reso obbligatorio per le aree perimetrare in grafia e/o indicate nel Repertorio Normativo.
- 4 - I piani abitabili dovranno essere non più di tre.

Gli indici della zona **B/013** sono: If max: 2,25 mc/mq; indice copertura: 30%; Hmax: 10,50.

#### Art. 6.2.4 - Fasce di rispetto cimiteriale

- 1 - All'interno di tali fasce si applica il RD 1265/1934 art. 338 come modificato dalla L. 166/2002 e la LR 11/2004,



art. 41.

2 - Non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi.

### **Titoli edilizi e abitabilità:**

L'ufficio Procedure Edilizie del Comune di Schio ha risposto all'istanza di accesso agli atti inoltrata in data 14/01/2025 ed integrata in data 12/02/2025, inviando la seguente documentazione in formato digitale:

- **Concessione edilizia n. 297/10/tec del 27/12/1957** "Opera case Vincenziane" per la costruzione di n. 3 case a schiera per complessivi n. 9 appartamenti, in Schio, Via S. Croce (aree interne) sul M.N. 79/porz. della Sez. A Fg. XIII di Schio.
- **Autorizzazione di abitabilità n. 139 Prot. del 27/10/1958** con Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario, relativo alla casa di nuova costruzione di proprietà Sconcerle Giuliano e XXX XXX in Via S. Croce M.N. 79/a 79/b, composta al piano terra da tre locali abitabili e annessi latrina con lavabo e cucinino e al piano inferiore da un ripostiglio e una lavanderia in comune con gli altri appartamenti.
- **DIA n. 21212 Prot. del 02/07/2001** per manutenzione straordinaria e sistemazione esterna del terreno di proprietà in Via Vittore Carpaccio, M.N. 271 Fg. 13. I lavori riguardano il ricavo di un locale lavanderia e la costruzione di una nuova recinzione sul terreno di proprietà.

### **7.2 Abusi/difformità riscontrati**

Per la verifica della conformità edilizia sono stati presi come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati (**Tavola Unica DIA n. 21212 Prot. del 02/07/2001 per l'appartamento, Tavola Unica Concessione edilizia n. 297/10/tec del 27/12/1957 per la cantina**). Si precisa che le tavole grafiche non riportano le misure, necessarie per una verifica certa delle dimensioni, tuttavia, dalla sovrapposizione ottenuta mettendo in scala gli elaborati grafici con il rilievo, si rileva che:

- per l'appartamento non sono state rilevate difformità significative rispetto alla DIA del 2001, risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza prevista dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa convertito dalla L. 105/2024.

- cantina: anche in questo caso le differenze planimetriche e di altezza interna rilevate rientrano nella tolleranza prevista dal citato T.U. edilizia.

Nel caso dell'unità immobiliare in esame, trattandosi di un appartamento con superficie calpestabile di circa m<sup>2</sup> 69 (compresa la cantina) si applica la tolleranza costruttiva del 5% (unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq). Le difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive, non costituiscono violazione edilizia e non incidono sulla commercialità del bene.

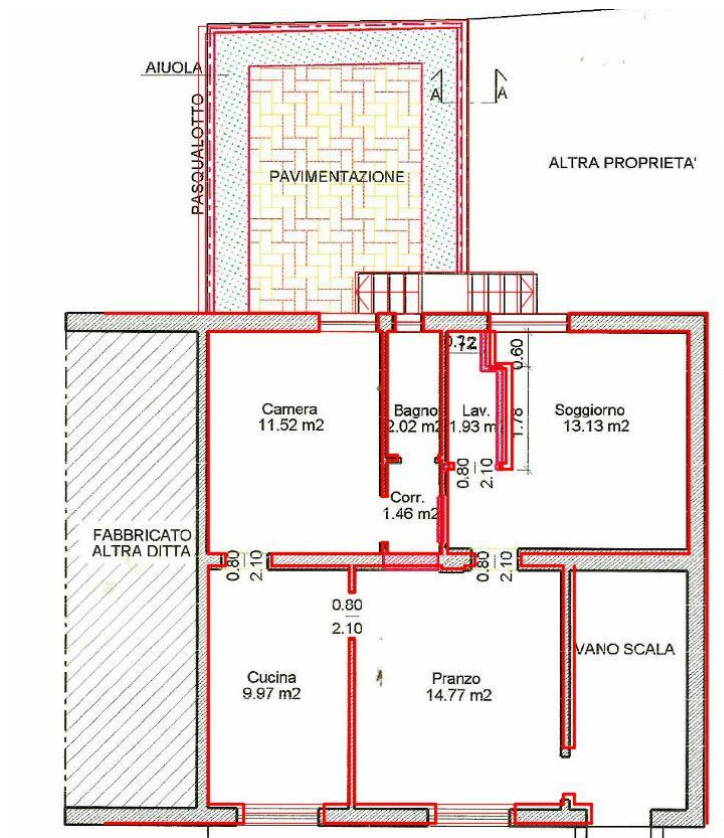
Stima di massima dei costi: -

Nota informativa per l'acquirente: si precisa che il Certificato di agibilità dell'abitazione, risalente al 1958, non è stato aggiornato a seguito dell'intervento di manutenzione straordinaria del 2001, che ha modificato i servizi igienici dell'alloggio, e che le condizioni dell'alloggio allo stato attuale risultano carenti rispetto ai requisiti minimi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti e dal Regolamento edilizio, in particolare vedasi la dimensione dei bagni e la dotazione di sanitari. Ai fini dell'agibilità, il mancato rispetto di alcuni requisiti minimi igienico-sanitari (ad es. altezze interne dei locali di abitazione inferiori a m. 2,70) possono essere derogati trattandosi di immobile regolarmente costruito prima dell'entrata in vigore del decreto DM 5 luglio 1975; tuttavia è possibile che, se in futuro dovessero essere intrapresi degli interventi edilizi, con l'occasione l'ufficio tecnico comunale richieda di

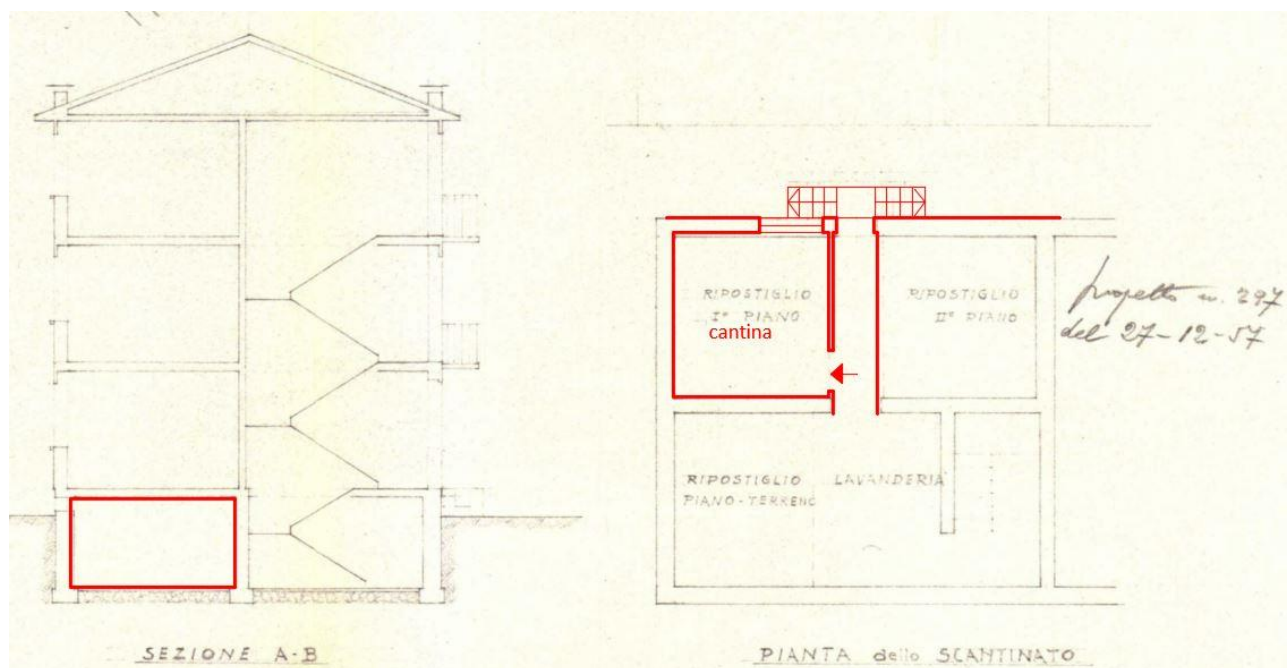


adeguare ad es. la distribuzione interna e la dotazione di sanitari e di conseguire una nuova agibilità.

**Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato (planimetrie non in scala)**



Sovrapposizione rilievo appartamento con Tavola Unica DIA n. 21212 Prot. del 02/07/2001



Sovrapposizione rilievo cantina con Tavola Unica Concessione edilizia n. 297/10/tec del 27/12/1957



### 7.3 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 viene 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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) oneri per la regolarizzazione catastale quantificati in € 1.000,00 (vedi par. 5.4). La regolarizzazione catastale 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;
- b) vizi di carattere "edilizio" (vedi par. 3.4) per il cattivo stato di manutenzione, la vetustà degli elementi strutturali e delle finiture, l'assenza di certificazione di conformità degli impianti esistenti.

Si segnala l'esistenza della seguente **servitù a favore** del bene:

Servitù di scarico acque bianche e nere in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 21/10/2002 n. 7.869 rep. notaio Alberto Bonato in Schio, ivi trascritto il 07/11/2002 ai nn. 11.915 R.G. / 8.563 R.P..

Fondo dominante: Schio Catasto Fabbricati Fg. 13 p.lla 272 sub 7 graff. a 402. Fondo servente: Schio Catasto Fabbricati Fg. 13 p.lla 272 sub 9 graff. a 403 e Catasto Terreni Fg. 13 p.lla 1309. Si tratta della servitù per la posa delle tubazioni di scarico delle acque bianche e nere provenienti dalla proprietà della signora XXX XXX (precedente proprietaria dell'immobile staggito), convogliate alla fognatura pubblica attraverso i suddetti fondi serventi. La servitù è stata costituita in occasione dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione del secondo servizio igienico con DIA n. 21212 Prot. del 02/07/2001.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/12/2024 e 27/02/2025)

#### Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria iscritta presso A.E. di Schio in data **25/05/2007** ai nn. 6558 R.G. / 1408 R.P. a favore di:

- **VENETO BANCA S.C.P.A.** C. c.f. 00208740266 con sede in Montebelluna (TV),

contro:

- **XXXXXX** nato in Bangladesh il XXXX c.f. XXXXXXXXX,

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto notarile pubblico stipulato in data 03/05/2007 a firma di notaio Giorgio Gallo di Thiene, Rep. n. 119.334 / Racc. n. 6.921.

Capitale Euro 95.000,00 - Importo totale Euro 171.000,00 - Durata: 25 anni.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota 1/1:

Comune I531 Q - Schio (VI) Catasto Fabbricati Foglio 13 Particella 272 sub 7 graffata a

Comune I531 Q - Schio (VI) Catasto Fabbricati Foglio 13 Particella 402.

#### Trascrizioni:

1 - Atto esecutivo o cautelare trascritto presso A.E. di Schio in data **29/11/2024** ai nn. 12012 R.G. / 9394 R.P. a favore di:

- **INTESA SANPAOLO S.P.A.** c.f. 00799960158 con sede in Torino,

contro:

- **XXXXXX** nato in Bangladesh il XXXX c.f. XXXXXXXXX,

derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da UNEP Tribunale di Vicenza in data 22/10/2024 Rep. n. 6236.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota 1/1:



Comune I531 Q - Schio (VI) Catasto Fabbricati Foglio 13 Particella 272 sub 7 graffata a 402.

Sezione D - Ulteriori informazioni: CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, QUOTE COMUNI E CONDOMINIALI, ACCESSIONI, INERENZE, DIPENDENZE E PERTINENZE, DIRITTI, RAGIONI, USI, AZIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE. IL SIGNOR XXXXXX RISUTA NATO A NOAKHALI (BANGLADESH) IL 7.12.1970.

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca volontaria iscritta presso A.E. di Schio in data 25/05/2007 ai nn. 6558 R.G. / 1408 R.P.
- Pignoramento trascritto presso A.E. di Schio in data 29/11/2024 ai nn. 12012 R.G. / 9394 R.P.

## 9. SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

L'esperto ha verificato, tramite le visure catastali e ipotecarie e i piani urbanistici vigenti che il bene pignorato non risulta gravato 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

L'immobile fa parte di un edificio con complessive 9 unità suddivise in 3 corpi scala. Dalle informazioni raccolte non è costituito il condominio, non c'è amministratore e non vi sono spese condominiali arretrate (le spese per le parti comuni sono gestite direttamente dai proprietari).

## 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). Si potranno utilizzare, 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.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del confronto di mercato **MCA**.



Il metodo del confronto di mercato MCA rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il Sistema generale di stima (SGS) è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto *MCA e sistema di stima*. Tale metodo si applica quando nella stima del valore di un immobile sono presenti caratteristiche *quantitative e qualitative* per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Per le caratteristiche quantitative per le quali esiste un'indicazione nel mercato si adotta il MCA, mentre per le altre caratteristiche si utilizza il Sistema generale di stima.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- raccolta dati il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari quantitative da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- costruzione della tabella dei prezzi corretti e calcolo della divergenza percentuale assoluta;
- se il test estimativo della divergenza percentuale non viene superato, si procede con il calcolo del sistema di stima costruendo un sistema di equazioni in forma matriciale, la cui soluzione fornisce sia la stima del valore di mercato che i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari;
- sintesi valutativa.

## 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”.*

### **OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

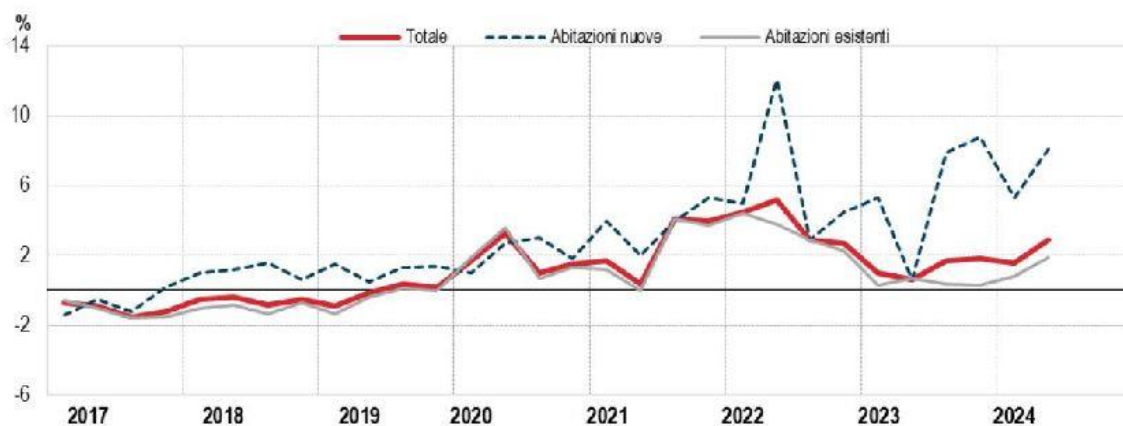
I dati immobiliari nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine “Statistiche trimestrali - RESIDENZIALI 3/2024” pubblicata il 5 dicembre 2024. Le compravendite di abitazioni nel 3° trimestre del 2024 registrano un incremento che in termini tendenziali si attesta al +3% nel Nord Est rispetto allo stesso periodo del 2023. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche che



hanno fruito dell'agevolazione fiscale "prima casa" si approssima al 73% nel terzo trimestre 2024. Gli acquisti assistiti da mutuo ipotecario superano il 44% e continua a diminuire il tasso di interesse medio iniziale, pari a 3,53%. La maggior parte degli agenti immobiliari che hanno partecipato al *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* rilevano una sostanziale stabilità dei prezzi delle abitazioni. **Lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso al 7,8%**, il valore più basso registrato dall'inizio della rilevazione. Il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita è rimasto invariato, a 5,7 mesi. La percentuale di acquisti finanziati con un mutuo è cresciuta rispetto all'anno precedente; resta tuttavia su valori bassi nel confronto storico. Il rapporto medio tra l'ammontare del prestito e il valore dell'immobile è del 78%.

Le aspettative degli agenti immobiliari per i prossimi due anni sono nettamente migliorate rispetto al periodo corrispondente del 2023 e sono anche migliorate rispetto alla scorsa rilevazione.

#### *Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)*



Fonte: ISTAT

A livello regionale, il 5 giugno 2024 OMI ha pubblicato le "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto". L'indagine analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Nello specifico, per la macroarea OMI "Alto Vicentino" comprendente 10 comuni tra cui Schio, si è registrato una diminuzione dei volumi di vendita nel periodo 2024/2023 del 17,6%. Le quotazioni immobiliari in tale macroarea registrano invece un leggero aumento, con una variazione pari a +1,7%. (fonti: Pubblicazioni OMI, "Residenziale - Statistiche III trimestre 2024", "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 5 giugno 2024).

Per quanto riguarda i prezzi di vendita, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per **SCHIO - zona C1 Semicentrale/ZONE DI ESPANSIONE CONSOLIDATA - abitazioni civili - stato conservativo normale**, abbiamo:

Rilevazione 1° semestre 2023: min. 1.000 €/m<sup>2</sup> - max. 1.300 €/m<sup>2</sup>

Rilevazione 1° semestre 2024: min. 1.050 €/m<sup>2</sup> - max. 1.350 €/m<sup>2</sup>

da cui si ricava una **rivalutazione** dei prezzi nel 2024 del **+4,3%**.

La Camera di Commercio di Vicenza rileva che i prezzi sono in aumento in tutta la provincia, a conferma di una certa tensione sulla domanda di abitazioni. In generale le rilevazioni della Borsa Immobiliare di Vicenza evidenziano quotazioni crescenti in tutti i Comuni per le costruzioni recenti o ristrutturate a nuovo, ma anche le quotazioni per il mercato dell'usato sono in generale aumento anche se con un'intensità inferiore rispetto al nuovo e con una situazione più diversificata nelle varie aree della provincia. La Borsa Immobiliare indica per SCHIO -



zona non centrale o di pregio - appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici) - i seguenti prezzi unitari di vendita:

*Rilevazione prezzi relativi al 2022: min. 375 €/m<sup>2</sup> - max. 825 €/m.*

*Rilevazione prezzi relativi al 2023: min. 425 €/m<sup>2</sup> - max. 850 €/m.*

(fonti: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Anno 2023" stampato a maggio 2024).

Venendo alla banca dati del sito Borsino Immobiliare, nel raggio di ricerca di 1 km dall'immobile in oggetto si rilevano 97 atti di vendita di tipologia residenziale negli ultimi due anni. L'analisi del venduto evidenzia che il 55% delle vendite ricadono nella fascia di prezzo 50.000 - 73.000 €. Nel 2024 l'andamento delle quotazioni residenziali di zona secondo il Borsino Immobiliare è in aumento del **+4,1%** rispetto al 2023.

**Rilevazione del segmento di mercato dell'immobile in esame (Subject):**

- localizzazione: Schio, zona semicentrale a carattere residenziale dotata di tutti i servizi primari e secondari;
- tipo di contratto: compravendita immobiliare;
- destinazione attuale: residenziale;
- highest and Best Use (HBU): residenziale;
- tipologia immobiliare: abitazione bicamere con pertinenze e accessori;
- tipologia edilizia: fabbricato plurifamiliare tipo "case operaie" degli anni '50 con struttura in c.a. e muratura, finiture di livello economico, stato di manutenzione molto scarso;
- dimensione: media;
- caratteri della domanda e dell'offerta: privati e famiglie come prima casa;
- forma di mercato: concorrenza monopolistica - mercato dell'usato;
- livello di prezzo: fase di stabilità in leggera ripresa.

Si è condotta una ricerca di compravendite sul foglio catastale 13, estesa ad un periodo di due anni. Si sono così reperiti n. 6 atti di vendita di immobili nello stesso segmento di mercato, in categoria catastale A/3 e A/4. Dopo attenta analisi, si sono selezionati i seguenti 3 Comparabili, simili all'immobile da valutare per epoca costruttiva, tipologia edilizia e costruttiva, qualità e stato di conservazione. Uno dei comparabili è ubicato nello stesso caseggiato del Subject. (Schede descrittive complete degli immobili contenute negli Allegati).

**Comparabile A:** atto di vendita del 20/06/2023 n. 6580 Rep. notaio Lorenzo Magi in Schio, trascritto il 28/06/2023 ai nn. 6972 R.G. / 5225 R.P., prezzo € 35.000. Abitazione p. S1-2, costruzione 1958, con cantina interrata e orto esclusivo. Censito al Fg. 13 particella 272 sub 3 graff. a 407 cat. A/4.

**Comparabile B:** atto di vendita del 27/01/2023 n. 27918 Rep. notaio Renato Facchin in Schio, trascritto il 02/02/2023 ai nn. 1182 R.G. / 881 R.P., prezzo € 35.000. Abitazione p. S1-T, costruzione 1960, con cantina interrata e giardino esclusivo. Censito al Fg. 13 particella 207 sub 2 graff. a 947 cat. A/4.

**Comparabile C:** atto di vendita del 04/06/2024 n. 68909 Rep. Notaio Domenico Pulejo in Creazzo, trascritto il 06/06/2024 ai nn. 5724 R.G. / 4560 R.P., prezzo € 58.000. Abitazione p. S1-T, costruzione 1960, con cantina interrata e orto esclusivo. Censito al Fg. 13 particella 225 sub 22 graff. a 894 sub 1 cat. A/4 (alloggio) e particella 225 sub 23 C/2 (cantina).

**Procedimento di Valutazione:**






Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) sulla base delle planimetrie catastali allegare agli atti notarili;



- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il saggio annuo di rivalutazione del prezzo è stato ricavato dal confronto tra i dati forniti dai vari Osservatori Immobiliari sopra riportati.

TABELLA DEI DATI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Ubicazione	Via V. Carpaccio 17	Via A. Manzoni 53	Via A. Manzoni 12	Via V. Carpaccio 23
				
Prezzo totale (euro)	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 58.000,00	
Data (mesi)	20/06/2023	27/01/2023	04/06/2024	28/02/2025
Sup principale (m <sup>2</sup> ) SEL	64,00	47,50	103,85	65,85
Superficie balconi (m <sup>2</sup> ) BAL	0,00	0,00	0,00	0,00
Deposito (m <sup>2</sup> ) DEP	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup scoperta al 10% (m <sup>2</sup> ) SUE	27,00	53,70	47,50	22,20
Sup scoperta al 2% (m <sup>2</sup> ) SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina interrata (m <sup>2</sup> ) CAN	15,70	21,70	15,00	14,85
Veranda (m <sup>2</sup> ) VER	0,00	0,00	4,00	0,00
Imp. di riscaldamento (0-1)	0	1	1	1
Affacci (n)	3	2	3	2
Panoramicità (0-1-2)	1	1	2	1
Servizi igienici SER	1	1	1	2
Livello di Piano LIV	2	0	0	0
Classe energetica APE	1	1	1	2
Manutenzione STM	2	2	2	2
<b>Superficie commerciale</b>	<b>74,55</b>	<b>63,72</b>	<b>118,78</b>	<b>75,50</b>

Rapporti mercantili:	Importo
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo	+ 4,20%
Rapporto mercantile Superficie principale	100%
Rapporto mercantile Balconi	30%
Rapporto mercantile Deposito	70%
Rapporto mercantile Orto / Giardino escl. fino a SUP	10%
Rapporto mercantile Orto / Giardino escl. eccedenza	2%
Rapporto mercantile Autorimesse	60%
Rapporto mercantile Cantina interrata	50%
Rapporto mercantile Veranda	67%
Costo di un servizio nuovo	€ 7.500,00
Costo intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Saggio del livello di piano con ascensore / senza ascensore	1,00% / -1,00%
Costo di un impianto di riscaldamento	€ 5.000,00



## ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 122,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 122,50	euro/mese	
Prezzo data C	€ 203,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 469,48	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 549,28	euro/m <sup>2</sup>	€ 469,48
Prezzo sup. princ. C	€ 488,30	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo BAL	€ 140,85	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo DEP	€ 328,64	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo SUE 10%	€ 46,95	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo SUE 2%	€ 9,39	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo AUT	€ 281,69	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo CAN	€ 234,74	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo VER	€ 314,55	euro/m <sup>2</sup>	
Livello di piano A	-€ 353,54	euro	
Livello di piano B	-€ 353,54	euro	
Livello di piano C	-€ 585,86	euro	

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale		€ 35.000,00		€ 35.000,00		€ 58.000,00	-
Data (mesi)	20,63	€ 2.527,58	25,43	€ 3.115,58	8,97	€ 1.820,23	28/02/2025
SUP (m <sup>2</sup> )	64,00	€ 868,54	47,50	€ 8.615,02	103,85	-€ 17.840,38	65,85
BAL	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
DEP	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
SUE 10%	27,00	-€ 225,35	53,70	-€ 1.478,87	47,50	-€ 1.187,79	22,20
SUE 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
AUT	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
CAN	15,70	-€ 199,53	21,70	-€ 1.607,98	15,00	-€ 35,21	14,85
VER	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	4,00	-€ 1.258,22	0,00
SER *	1	€ 1.250,00	1	€ 1.250,00	1	€ 1.250,00	2
LIV	2	€ 707,07	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
APE	1		1		1		2
STM	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
IMP	0	€ 5.000,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
<b>PREZZI CORRETTI</b>		<b>€ 44.928,32</b>		<b>€ 44.893,75</b>		<b>€ 40.748,64</b>	

\* Servizi igienici: si è considerato una vita utile n di anni 30 e vetustà t di anni 25, da cui  $Ct = C * (1 - t/n)$

VALORE MEDIO con MCA con COMP. A - B - C	<b>€ 43.523,57</b>	DIVERGENZA	<b>10,26%</b>
		<b>FALSO</b>	< 5 %

VALORE MEDIO con MCA con COMP. A - B	<b>€ 44.911,03</b>	DIVERGENZA	<b>0,08%</b>
		<b>VERO</b>	< 5 %

Poiché la divergenza calcolata fra i comparabili A-B-C è superiore al 5%, si è fatta la media aritmetica solo fra i prezzi corretti dei comparabili A e B, in base agli standard IVS, ottenendo i seguenti valori:

**Valore atteso Subject = Valore medio fra i comparabili A - B con MCA = € 44.911,03 arr. a € 44.900,00**

Valore unitario: **€/m<sup>2</sup> 594,70**



### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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:

- <b>costi per la regolarizzazione catastale:</b>	<b>€ 1.000,00</b>
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 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:

- 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 corrispondente a € 6.735,00.**

#### SINTESI CONCLUSIVA

Valore dell'immobile .....	€ 44.900,00
Ribasso applicato per vendita forzata -15% .....	- € 6.735,00
Valore del bene in vendita forzata .....	€ 38.165,00
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale.....	- € 1.000,00
	€ 37.165,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a € **37.165,00 arr. a € 37.200,00 (trentasettemiladuecento/00).**

### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Atto di compravendita del 03/05/2007, prezzo dichiarato: € 80.000,00.

### 12.5 Giudizio di vendibilità

L'alloggio necessita di interventi manutentivi per quanto riguarda finiture, serramenti e bagni. Inoltre è penalizzato dalla mancanza di autorimessa. Gode per contro di una buona ubicazione in zona semicentrale ben servita e con buona disponibilità di parcheggi. Considerato il livello di prezzo dell'immobile, facilmente accessibile,



e l'andamento dei prezzi in leggera ripresa, si prevedono tempi di realizzo medio-brevi e si esprime un giudizio di vendibilità discreto. Non sono noti potenziali interessati all'acquisto.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

Il pignoramento non ha colpito una quota indivisa.

### **14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

#### **14.1 Dati e residenza del debitore esecutato**

Alla data del pignoramento, notificato il 22/10/2024, il debitore esecutato:

- XXXXXX nato in Bangladesh il XXXX c.f. XXXXXXXXX,

risultava residente in XXXXXX (REGNO UNITO) dal 17/08/2017 ad oggi, come da Certificato di Residenza storico rilasciato il 26/07/2024 (Allegato n. 9).

#### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato in data 23/12/2024, risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio in Bangladesh il 19/03/2000 (in data anteriore all'acquisto), senza alcuna annotazione.

### **15. LOTTI**

Lotto UNICO, consistente in un alloggio bicamere di tipo popolare in zona semicentrale a Schio, con cantina ed orto esclusivo.

### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nulla da segnalare.

Vicenza, li 05/03/2025

Il Tecnico Incaricato  
arch. Michela Temolo  
(firma digitale)



**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Visure catastali, estratto di mappa, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale, scheda catastale
3. Attestato di Prestazione Energetica
4. Titolo di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione
6. Pratiche edilizie e Abitabilità
7. Tabelle usate per la stima dei beni con il metodo MCA
8. Certificati di residenza storici, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
9. Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate relativa a contratti di locazione
10. Contratto di locazione
11. Ricevuta invio perizia all’esecutato e al creditore

