

TRIBUNALE DI VICENZA CIVILE E PENALE
Esecuzione Immobiliare

Gen. Rep. **251/2021**

(lotto UNICO)



Giudice Dott.ssa **Maria Antonietta ROSATO**

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin

iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377 iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n.

514 C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241

con studio in Vicenza, Piazza del Castello, n. 18

tel/fax 0444 322076

email: cioffin@libero.it

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO

Perito: arch. Sofia PACCHIN

Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **251/2021** R.G.E.

Giudice: dott. Maria Antonietta ROSATO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 05/12/2022

Esperto: arch. Sofia Pacchin

Diritto pignorato (cfr. pag. 5): intera quota di proprietà del compendio.

Tipologia Bene (cfr. pag. 5): depositi.

Ubicazione (cfr. pag. 5): Comune di Schio (VI) – Località Macchiavella n. 1

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 8/12):

C.F. – Comune di Schio (VI) – foglio 19 – Località Macchiavella S.n.c.

Depositi

- mappale n. **1069 sub 10** – Cat. C/2 – Cl. 1 – P. S2 – della consistenza di mq. 168 e della superficie catastale totale di mq. 201; rendita € 312,35;
- mappale n. **1069 sub 38** – Cat. C/2 – Cl. 2 – P. S2/3 – della consistenza di mq. 120 e della superficie catastale totale di mq. 144; rendita € 266,49;
- mappale n. **1069 sub 43** – Cat. C/2 – Cl.2 – P. S2 – della consistenza di mq.65 e della superficie catastale totale di mq. 73; rendita € 144,35;
- mappale n. **1069 sub 44** – Cat. C/2 – Cl.1–P.S.2–della consistenza di mq. 111 e della superficie catastale totale di mq. 122; rendita € 246,50.

Risultano parti comuni delle unità immobiliari:

- mappale n. **1069 sub 5** (b.c.n.c.: disimpegno e bagno comune ai subalterni **10 – 38 – 43 44**) – P. S2;
- mappale n. **1069 sub 45** (b.c.n.c.: rampa comune ai subalterni **10 – 38 – 43 – 44**) – P. T./S1/S2;
- mappale n. **1069 sub 28** (b.c.n.c.: vano scala, ripostiglio, disimpegno, vano caldaia comuni ai subalterni **10 – 31 – 32 – 36 – 38 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 51**) P. T./S1;
- mappale n. **1069 sub 33** (b.c.n.c.: accesso carraio e rampa comuni ai subalterni **10 – 13 25 – 26 – 36 – 38 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 51**) – P. T./S1.

Stato (cfr. pag. 8): sufficiente

Lotti (cfr. pag. 5): lotto **UNICO**

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 13): **Si**.

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 15): **Si**, di lieve entità.

Valore ipoteche (cfr. pag. 16/17):

1. Importo ipoteca (2013) € 740.000,00 – Importo capitale € 370.000,00;
2. Importo ipoteca giudiziale (2018) € 9.500,25 – Importo capitale € 6.333,50;



3. Importo ipoteca legale (2022) € 90.171,12 – Importo capitale € 45.085,56.

Valore di stima (cfr. pag. 21): € **130.000,00** (prezzo base d'asta € **42.500,00**, con offerta minima pari ad € **31.900,00**)

Vendibilità (cfr. pag. 20): scarsa.

Motivo (cfr. pag. 20): Le unità immobiliari presentano uno scarso grado di vendibilità a causa dell'attuale non accessibilità delle stesse.

Occupazione (cfr. pag. 15): alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 11/10/2021 e 27/07/2022 alla presenza del Custode Giudiziario, le unità immobiliari risultavano libere da persone, da mobili e da suppellettili.

APE: non necessario.

Note: *si precisa che attualmente le unità immobiliari non sono accessibili.*



QUESITO

Oggi 22.07.2021 la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

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

Consapevole

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

Dichiara inoltre

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



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

Procede

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

Comunica

di essere reperibile ai seguenti recapiti: indirizzo: Piazza del Castello, n. 18 – Vicenza

tel.: 0444322076

cell.: 3482719129 fax: 0444322076

mail: cioffin@libero.it

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

1) **Giuramento:** In data 22/07/2021.

2) **Ispezione:** i sopralluoghi sono stati effettuati in data 11/10/2021 e 27/07/2022 con esito positivo.

3) **Accessi Uffici Pubblici:** 29/07/2021, 02/08/2021, 23/09/2021, 15/10/2021, 02/11/2021, 05/01/2022, 07/01/2022, 11/01/2022, 12/01/2022, 15/03/2022, 27/04/2022, 28/04/2022, 07/09/2022, 27/10/2022.



Beni in Schio (VI) – Località Macchiavella n. 1

Lotto UNICO

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1a) Diritto: intera quota di proprietà delle unità immobiliari.

1b) Beni ed ubicazione:

Depositi inseriti ai piani secondo e terzo sotto strada di un fabbricato ubicato nel Comune di Schio (VI), Località Macchiavella al civico n. 1.

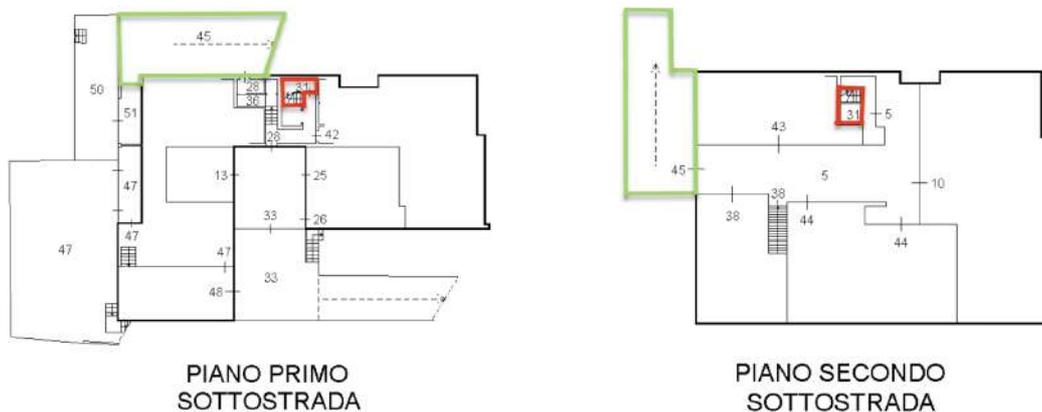


2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

Trattasi di n. 4 unità immobiliari, con destinazione a deposito, inserite ai piani secondo e terzo sotto strada di fabbricato composto da complessivi n. 10 unità immobiliari; l'immobile è posto in area classificata, rispetto ai vigenti strumenti urbanistici, in Z.T.O. " Residenziale di Completamento ", a ridosso dell'area industriale, a 6 km. circa dal centro del paese di Schio (VI). I depositi attualmente non sono accessibili da Strada Macchiavella in quanto, la porzione di vano scala (mappale n. **1069 sub 31**, evidenziata nell'elaborato planimetrico di colore rosso), posta tra il piano primo ed il piano secondo seminterrati, prevista inizialmente come collegamento con l'area esterna comune (mappali nn. **1069 sub 28** e **sub 33**), risulta attualmente non utilizzabile in quanto ceduta ad altra proprietà; tale porzione di vano scala doveva infatti essere utilizzata quale accesso al disimpegno esclusivo (mappale n. **1069 sub 5**) e a tutte le unità oggetto di pignoramento (mappali nn. **1069 sub 10 – 38 – 43 – 44**). E' stato anche realizzato un accesso carraio esterno, posto al civico n. 1b, che doveva collegare, attraverso una rampa di uso esclusivo (mappale n. **1069 sub 45**), le unità oggetto di pignoramento (mappali nn. **1069 sub 10 – 38 – 43 – 44**), con la percorrenza pubblica.



La rampa, evidenziata solamente nell'elaborato planimetrico in colore verde, non è mai stata oggetto di autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico e, solo parzialmente ultimata, non collega l'area esterna con le suddette unità immobiliari che risultano pertanto, allo stato attuale, non accessibili. In sede di sopralluogo è stato inoltre verificato che, visto lo stato dei luoghi, il completamento della stessa comporterebbe costi di realizzazione alquanto elevati.



I depositi sono composti rispettivamente da:

- mappale n. **1069 sub 10**: da due ampi vani collegati internamente tra loro, posti piano secondo sotto strada ed accessibili dal disobbliigo comune, mappale n. 1069 sub 5; sviluppa una superficie complessiva di mq. 200,00 circa ed ha un'altezza utile interna variabile da circa ml. 2,40 (mq. 130) a circa ml. 3,30 (mq. 70,00);
- mappale n. **1069 sub 38**: da due ampi vani posti a piano secondo e terzo sotto strada, collegati da un vano scala esclusivo, ed accessibili dal disobbliigo comune, mappale n. 1069 sub 5; sviluppa una superficie complessiva di mq. 145,00 circa ed ha un'altezza utile interna variabile da circa ml. 3,55 (mq. 70) a piano secondo sotto strada a circa ml. 3,07 (mq. 75,00) a piano terzo sotto strada;
- mappale n. **1069 sub 43**: da un unico ampio vano posto a piano secondo sotto strada ed accessibile dal disobbliigo comune, mappale n. 1069 sub 5; sviluppa una superficie complessiva di mq. 85,00 circa ed ha un'altezza utile interna di ml. 3,55;
- mappale n. **1069 sub 44**: da due ampi vani, posti a piano secondo sotto strada ed accessibili dal disobbliigo comune, mappale n. 1069 sub 5; sviluppa una superficie complessiva di mq. 125,00 circa ed ha un'altezza utile interna di circa ml. 3,30.
- il disobbliigo comune (mappale n. **1069 sub 5**) sviluppa una superficie complessiva di mq. 95,00 circa.

Il compendio sviluppa pertanto una superficie lorda complessiva di circa 650 mq. Nel complesso le unità immobiliari presentano le medesime finiture di sufficiente qualità: pavimenti in piastrelle di grès in tutti i vani; porte interne in legno; serramenti esterni in pvc e vetro camera illuminati attraverso bocche di lupo; pareti intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco; solai in lastre tipo predalles.



L'impianto di riscaldamento non risulta installato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non ancora completato. Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità, allegata alla domanda di agibilità.

L'edificio, in cui sono inserite le unità immobiliari, presenta all'esterno finiture e soluzioni estetiche di discreta qualità: pareti intonacate a civile e tinteggiate di color ocra o bianco; la copertura è a falde con struttura in calcestruzzo e manto di copertura in tegole.

L'area esterna presenta pavimentazione in corrispondenza degli accessi e dei camminamenti, parte in piastrelle di marmo, con inserti in pietra, parte in piastrelle di ceramica, e la restante superficie è tenuta a prato.

Stato di manutenzione e conservazione: complessivamente **sufficiente**.

Certificazione Energetica: non necessaria.

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata alla Società

C.F. – Comune di Schio (VI) – foglio **19** – Località Macchiavella S.n.c.

Depositi

- mappale n. **1069 sub 10** – Cat.C/2 – Cl.1 – P.S2 – della consistenza di mq.168 e della superficie catastale totale di mq. 201; rendita € 312,35;

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 1069 sub 44 (stessa proprietà) – m. n. 1069 sub 5 (disimpegno comune); muri perimetrali su tre lati.

- mappale n. **1069 sub 38** – Cat. C/2 – Cl. 2 – P. S2/3 – della consistenza di mq. 120 e della superficie catastale totale di mq. 144; rendita € 266,49;

Confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- a piano secondo sotto strada: muro perimetrale; m. n. 1069 sub 5 (disimpegno comune); m. n. 1069 sub 44 (stessa proprietà); muro perimetrale.
- a piano terzo sotto strada: muro perimetrale su quattro lati.
- mappale n. **1069 sub 43** – Cat.C/2 – Cl.2 – P.S2 – della consistenza di mq. 65 e della superficie catastale totale di mq. 73; rendita € 144,35;

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 1069 sub 45 (rampa comune); muro perimetrale; m. n. 1069 sub 31; m. n. 1069 sub 5 (disimpegno comune).



- mappale n. **1069 sub 44** – Cat. C/2 – Cl.1 – P.S.2–della consistenza di mq. 111 e della superficie catastale totale di mq. 122; rendita € 246,50.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 1069 sub 5 (disimpegno comune); m. n. 1069 sub 10 (stessa proprietà); m. n. 1069 sub 38 (stessa proprietà).

Risultano parti comuni delle unità immobiliari:

- mappale n. **1069 sub 5** (b.c.n.c.: disimpegno e bagno comune ai subalterni **10 – 38 – 43 – 44**) – P. S2;
- mappale n. **1069 sub 45** (b.c.n.c.: rampa comune ai subalterni **10 – 38 – 43 – 44**) – P. T./S1/S2;
- mappale n. **1069 sub 28** (b.c.n.c.: vano scala, ripostiglio, disimpegno, vano caldaia comuni ai subalterni **10 – 31 – 32 – 36 – 38 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 51**) P. T./S1;
- mappale n. **1069 sub 33** (b.c.n.c.: accesso carraio e rampa comuni ai subalterni **10 – 13 – 25 – 26 – 36 – 38 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 – 47 – 48 – 49 – 51**) – P. T./S1.

*Si precisa che il mappale n. **1069 sub 21** (b.c.n.c.: giardino e nicchie contatori comuni ai subalterni **10 – 25 26 – 36 – 38 – 42 – 43 – 44 – 47 – 48 – 49 – 50 – 51**) P. T., colpito dal presente procedimento esecutivo, risulta di fatto già svincolato dall'originaria iscrizione ipotecaria del 19/06/2013 ai nn. 5.518 R.G. e 646 R.P. con **annotazione** presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 24/07/2015 ai nn. 6.031 R.G. e 610 R.P. a seguito di atto ai nn. 28.526/11.089 di rep./racc. del notaio Francesco DI STEFANO di Schio (VI).*

Il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari, è posto su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Schio (VI) al foglio **19** – mappale n. **1069** (ente urbano) di superficie catastale pari a mq. 2.621 posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 1386; mm. nn. 647 – 406; strada Macchiavella; m. n. 1279.



estratto di mappa – foglio **19** – mappale n. **1069**

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza



Situazione storica catastale immobili

Terreni

L'attuale ente urbano, mappale n. **1069** di are 26.21 è così distinto ed individuato a seguito delle seguenti variazioni:

- all'impianto meccanografico del 31/12/1974 il lotto di terreno era individuato al mappale n. **188** – seminativo arborato – Cl. 3 – di superficie pari ad ha. 2.06.81;
- a seguito di presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " in atti dal 06/03/1986 al n. 4.081 veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **369** – seminativo arborato – Cl. 3 – di superficie pari ad are 11.38;
- a seguito di presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " in atti dal 06/03/1986 al n. 8.783 veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **369** – seminativo arborato – Cl. 3 – di superficie pari ad are 10.43;
- a seguito di " *VARIAZIONE GEOMETRICA* " in atti dal 30/08/1995 al n. 3.463.1/1995 veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **369** – seminativo arborato – Cl. 3 – di superficie pari ad are 25.58 (comprende i mappali nn. **646 – 636 – 637**);
- a seguito di presentazione di " *TIPO MAPPALE* " del 30/08/1995 in atti dal 30/08/1995 al n. 3.463.1/1995 veniva generato l'attuale mappale n. **1069** (ente urbano) di superficie catastale pari a mq. 2.661.

Unità Immobiliare Urbane

Le Unità Immobiliari Urbane, mappali n. **1069 sub 10 – 38 – 43 – 44**, sono così distinte ed individuate a seguito di:

1) mappale n. **1069 sub 10**:

- denuncia con scheda presentata all'Ufficio del Territorio di Vicenza in data 18/05/1999 per " *COSTITUZIONE* " in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 veniva generata l'attuale unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 10** – Cat. C/2 – Cl. 1 di consistenza pari a mq. 168;

2) mappale n. **1069 sub 38**:

- denuncia con scheda presentata all'Ufficio del Territorio di Vicenza in data 18/05/1999 per " *COSTITUZIONE* " in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 veniva generata l'unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 12** – Cat. C/2 – Cl. 2 di consistenza pari a mq. 126;



- per “ VARIAZIONE “ del 18/05/1999 al n. 96.389 di prot. in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 per “ RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 12** – Cat. A/10 – Cl. 1 di consistenza vani 2,5;
- per “ VARIAZIONE “ del 18/05/1999 al n. 96.477 di prot. in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 per “ RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 12** – Cat. A/10 – Cl. 1 di consistenza vani 2,5;
- per “ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE “ del 14/11/2014 al n. VI0225244, in atti dal 14/11/2014 al n. 125507.1/2014 “ UFFICIO E STUDIO PRIVATO – LOCALE DI DEPOSITO “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 38** – Cat. C/2 – Cl. 2 di consistenza mq. 120.

3) mappale n. **1069 sub 43**:

- denuncia con scheda presentata all’Ufficio del Territorio di Vicenza in data 18/05/1999 per “COSTITUZIONE “ in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 11** – Cat. C/2 – Cl. 1 di consistenza pari a mq. 174;
- per “ VARIAZIONE “ del 18/05/1999 al n. 96.389 di prot. in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 per “ RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 11** – Cat. A/10 – Cl. 1 di consistenza vani 6,5;
- per “ VARIAZIONE “ del 18/05/1999 al n. 96.477 di prot. in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 per “ RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 11** – Cat. A/10 – Cl. 1 di consistenza vani 6,5;
- per “ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE “ del 14/11/2014 al n. VI0225244, in atti dal 14/11/2014 al n. 125507.1/2014 “ *UFFICIO E STUDIO PRIVATO–LOCALE DI DEPOSITO* “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 37** – Cat. C/2 – Cl. 2 di consistenza mq. 175.
- per “ VARIAZIONE “ del 19/06/2015 al n. VI0089997, in atti dal 19/06/2015 al n. 41513.1/2015 “ DIVISIONE, FUSIONE CON CAMBIO D’USO “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 43** – Cat. C/2 – Cl. 2 di consistenza mq. 65.

4) mappale n. **1069 sub 44**:

- denuncia con scheda presentata all’Ufficio del Territorio di Vicenza in data 18/05/1999 per “COSTITUZIONE “ in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 11** – Cat. C/2 – Cl. 1 di consistenza pari a mq. 174;
- per “ VARIAZIONE “ del 18/05/1999 al n. 96.389 di prot. in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 per “ RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 11** – Cat. A/10 – Cl. 1 di consistenza vani 6,5;



- per “ **VARIAZIONE** “ del 18/05/1999 al n. 96.477 di prot. in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 per “ **RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE** “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 11** – Cat. A/10 – Cl. 1 di consistenza vani 6,5;
- per “ **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** “ del 14/11/2014 al n. VI0225244, in atti dal 14/11/2014 al n. 125507.1/2014 “ **UFFICIO E STUDIO PRIVATO–LOCALE DI DEPOSITO** “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 37** – Cat. C/2 – Cl. 2 di consistenza mq. 175.
- per “ **VARIAZIONE** “ del 19/06/2015 al n. VI0089997, in atti dal 19/06/2015 al n. 41513.1/2015 “ **DIVISIONE, FUSIONE CON CAMBIO D’USO** “ veniva generata l’unità immobiliare urbana mappale n. **1069 sub 44** – Cat. C/2 – Cl. 2 di consistenza mq. 111.

5) mappale n. **1069 sub 5**: denuncia per “ **COSTITUZIONE** “ in atti dal 18/05/1999 al n. F01928.1/1999 veniva generato il B.C.N.C. mappale n. 1069 sub 5.

6) mappale n. **1069 sub 45**: denuncia per “ **VARIAZIONE** “ del 30/06/2015 al n. VI0096955 in atti dal 30/06/2015 “ **COSTITUZIONE DI B.C.N.C.** “ al n. 45.924.1/2015 veniva generato il B.C.N.C. mappale n. 1069 sub 45.

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuale proprietaria

Società “

per l’intera quota della proprietà in seguito ad atto di decreto di trasferimento immobili in data 06/12/2011 al n. 4.478/2011 di rep. del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 20/12/2011 ai nn. 11.970/11.971/11.972 R.G. e 8.564/8.565/8.566 R.P.

L’atto risulta a carico della Società

Riferito limitatamente all’intera quota di proprietà, tra le altre, delle unità immobiliari catastalmente individuata all’ U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Schio (VI) – foglio **19** mappali nn. **1069 sub 10** (deposito) – **1069 sub 11** (ufficio) – **1069 sub 12** (ufficio) – **1069 sub 5** (ente comune esclusivo) nonché la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni mappali nn. **1069 sub 1** – **1069 sub 2** – **1069 sub 3** – **1069 sub 4**.

N.B.: *si precisa che l’unità immobiliare individuata al mappale n. **1069 sub 3** (b.c.n.c.) risultava inizialmente inserita tra i beni colpiti dall’ipoteca accesa a garanzia del mutuo fondiario con atto in data 13/06/2013 ai nn. 23.469/12.767 di rep./racc. del notaio Alberto BONATO di Schio (VI) iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 19/06/2013 ai nn. 5.518 R.G. e 646 R.P. Tuttavia tale immobile veniva successivamente svincolato dall’ipoteca iniziale con atto in data 29/04/2014 ai nn. 20.477/9.901 di rep./racc. del notaio Renato FACCHIN di Schio (VI), annotato presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) In data 15/10/2014 ai nn. 7.903 R.G. e 713 R.P. A seguito di tale svincolo, il mappale n. **1069 sub 3** veniva frazionato e veniva*



*generato, tra gli altri, il mappale n. **1069 sub 31** (porzione di vano scala) ad oggi classificato come unità in corso di definizione (F/4). Tale unità immobiliare risulta essere, di fatto, l'unico collegamento tra l'accesso esterno del fabbricato (mappali nn. **1069 sub 28** e **1069 sub 33**) e le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo. Successivamente, tuttavia, tale porzione di vano scala è stata oggetto prima di atto di permuta di quota parziale con atto in data 23/02/2015 al n. 28.111 di rep. del notaio Francesco DE STEFANO di Schio (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) In data 19/03/2015 ai nn. 2.267 R.G. e 1.787 R.P., e di successivo atto di compravendita in data 24/03/2015 al n. 28.226 di rep. del notaio Francesco DE STEFANO di Schio (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) In data 21/04/2015 ai nn. 3.220 R.G. e 2.516 R.P. Entrambi gli atti sono a favore della Società “*

Precedenti proprietari

- Il compendio immobiliare (mappale n. **1069**: fabbricato in corso di costruzione), in cui sono inserite, tra le altre, le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, figurava in ditta alla Società in seguito ad atto di compravendita in data 23/12/1998 al n. 41.112 di rep. del notaio Giulia CLARIZIO di Schio (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 11/01/1999 ai nn. 297 R.G. e 199 R.P.

L'atto è a carico della Società

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà dell' unità immobiliare catastalmente individuata all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Schio (VI) – foglio **19** – mappale n. **1069**.

- Società per l'intera quota della proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, per atto di compravendita in data 21/12/1999 al n. 43.381 di rep. del notaio Giulia CLARIZIO di Schio (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 23/12/1999 ai nn. 13.844 R.G. e 10.145 R.P.

L'atto è a carico della Società

Riferito, tra le altre, all'intera quota di proprietà delle unità immobiliari catastalmente individuate all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Schio (VI) – foglio **19** – mappali nn. **1069 sub 10 – 1069 sub 11 – 1069 sub 12**.

- Società per l'intera quota della proprietà per atto di compravendita in data 25/08/2004 al n. 162.922 di rep. del notaio Giulio CARRARO di Schio (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 09/09/2004 ai nn. 10.306 R.G. e 7.435 R.P.

L'atto è a carico della Società

Riferito, tra le altre, all'intera quota di proprietà delle unità immobiliari catastalmente individuate all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Schio (VI) – foglio **19** – mappali nn. **1069 sub 10 – 1069 sub 11 – 1069 sub 12**.



5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5a) Titoli urbanistici

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) è risultato che il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente relazione, è stato edificato in seguito al rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Schio (VI) in data 07/12/1990 al n. **1.983** di Registro e n. **17.930/1218/tec/90** di prot. relativamente alla " *Costruzione di un edificio ad uso residenziale e commerciale* " .
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Schio (VI) in data 24/12/1991 al n. **2.155** di Registro e n. **23.101/1416/tec/91** di prot. relativamente alla " *Variante alla C. E. n. 1983 del 07/12/1990 per la costruzione di un edificio ad uso residenziale e commerciale* " .
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Schio (VI) in data 10/10/1994 al n. **1.066** di Registro e n. **29.154/1203/tec/94** di prot. relativamente al " *Completamento dei lavori di cui alla C. E. n. 1983 del 07/12/1990 e successiva variante per la costruzione di un edificio ad uso residenziale e commerciale* " .
- Denuncia di Inizio Attività presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) in data 16/10/1997 al n. **36.051** di prot. relativamente al " *Completamento lavori di finiture alle C.E. nn. 1983/90 – 2155/91 – 1066/94* " .
- Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Schio (VI) in data 10/12/1997 al n. AE/49/1997 di Registro e n. **URB-36047/905/1997** di prot. relativamente al " *Completamento dei lavori di costruzione di un edificio ad uso residenziale e commerciale autorizzati con C. E. n. 1.983 del 07/12/1990 e successive varianti* " .
- Denuncia di Inizio Attività presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) in data 10/12/1999 al n. **40.768** di prot. relativamente alla " *Variante in corso d'opera per modifiche prospettiche* " .

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 08/04/2000 al n. **URB-3756-2000** di prot. e n. **AB/48/2000** di abitabilità.

N.B.: *si precisa che successivamente risulta depositata, in data 09/11/2015, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI), richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire n. 63.825 di prot. per intervento di " Piano Casa " con ampliamento di porzione dell'edificio esistente. Tale richiesta ricomprendeva anche la realizzazione della rampa (mappale n. 1069 sub 45) per il collegamento delle unità oggetto del presente procedimento esecutivo con la viabilità pubblica. Tale pratica risulta tuttavia archiviata per il mancato completamento dell'iter burocratico, come da richiesta dell'Ufficio Tecnico stesso.*

5b) Giudizio di conformità urbanistico–edilizia e catastale

Conformità urbanistico–edilizia:

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza



In sede di sopralluogo e dall'analisi della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) è stato verificato che le unità immobiliari presentano lievi difformità rispetto alle tavole di progetto approvate. In particolare non risulta evidenziata in alcuna delle tavole di progetto approvate la rampa di collegamento dalla percorrenza pubblica alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Conformità catastale:

E' stato verificato, in sede di sopralluogo, che le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza presentano lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi. In particolare, nell'elaborato planimetrico, risulta evidenziato il mappale n. **1069 sub 45** (b.c.n.c.: rampa comune ai subalterni **10 – 38 – 43 – 44**) – P. T./S1/S2, ad oggi solo parzialmente costruita e pertanto non utilizzabile.

5c) Sanabilità e costi

Vista le lievi difformità riscontrate, le stesse sono sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) e nuove planimetrie all'Ufficio del Territorio di Vicenza.

I costi per la regolarizzazione possono essere quantificati in circa: **€ 5.000,00**, comprensivi di spese tecniche ed oneri.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

Società _____ per
l'intera quota della proprietà delle unità immobiliari.

6b) Occupazione

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 11/10/2021 e 27/07/2022, alla presenza del Custode Giudiziario, le unità immobiliari risultavano libere da persone, da mobili e da suppellettili.

7) REGIME PATRIMONIALE : TRATTASI DI PERSONA GIURIDICA

8) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: *S: si precisa che risulta colpito dal pignoramento anche l'unità immobiliare individuata al mappale n. **1069 sub 21** (b.c.n.c.), già svincolata dall'originaria ipoteca del 19/06/2013 ai nn. 5.518 R.G. e 646 R.P., con **annotazione***



presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 24/07/2015 ai nn. 6.031 R.G. e 610 R.P.

9) VINCOLI ED ONERI

Vincoli storici artistici ed ambientali: **Nessuno**

10) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

1. *Iscrizioni:*

- **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva), a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15 a favore della

con atto in data 13/06/2013 ai nn. 23.469/12.767 di rep./racc. del notaio Alberto BONATO di Schio (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) il 18/06/2013 al n. 2.297 serie 1T ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 19/06/2013 ai nn. 5.518 R.G. e 646 R.P.

Importo ipoteca € 740.000,00

Importo capitale € 370.000,00

L'iscrizione è a carico della Società

Beni immobili colpiti, tra gli altri, intera quota di proprietà delle unità immobiliari catastalmente individuate all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Schio (VI) – foglio **19** mappali nn. **1069 sub 10 – 1069 sub 11 – 1069 sub 12 – 1069 sub 5** nonché la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni mappali nn. **1069 sub 2 – 1069 sub 3 – 1069 sub 19**.

Annotazioni:

- **annotazione** presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 15/10/2014 ai nn. 7.903 R.G. e 713 R.P. a seguito di atto ai nn. 20.477/9.901 di rep./racc. del notaio Renato FACCHIN di Schio (VI). In tale atto viene precisata la restrizione dei beni colpiti dall'originaria iscrizione del 19/06/2013 ai nn. 5.518 R.G. e 646 R.P.; in particolare del b.c.n.c. individuato al mappale n. **1069 sub 3**.



- **annotazione** presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 24/07/2015 ai nn. 6.031 R.G. e 610 R.P. a seguito di atto ai nn. 28.526/11.089 di rep./racc. del notaio Francesco DI STEFANO di Schio (VI). In tale atto viene precisata la restrizione dei beni colpiti dall'originaria iscrizione del 19/06/2013 ai nn. 5.518 R.G. e 646 R.P.; in particolare del b.c.n.c. individuato al mappale n. **1069 sub 21**.
- **Iscrizione** ipoteca giudiziale (Attiva), a seguito di ordinanza di condanna a favore del Sig. _____ con atto in data 11/06/2018 al n. 9.626 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 21/12/2018 ai nn. 13.969 R.G. e 1.837 R.P.
Importo ipoteca € 9.500,25
Importo capitale € 6.333,50
L'iscrizione è a carico della Società

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà delle unità immobiliari catastalmente individuate all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Schio (VI) – foglio **19** – mappali nn. **1069 sub 10 – 1069 sub 38 – 1069 sub 43 – 1069 sub 44**.

- **Iscrizione** ipoteca legale (Attiva) a seguito di ipoteca per concessione amministrativa/riscossione ed iscrizione a ruolo in data 20/05/2022 al n. 3.455/12422 di rep. a favore _____
iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 23/05/2022 ai nn. 5.671 R.G. e 758 R.P.
Importo ipoteca € 90.171,12
Importo capitale € 45.085,56
L'iscrizione è a carico della Società _____ :

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà delle unità immobiliari catastalmente individuate all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Schio (VI) – foglio **19** – mappali nn. **1069 sub 10 – 1069 sub 38 – 1069 sub 43 – 1069 sub 44**.

2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 12/04/2021 – 22/04/2021 al n. 1.460 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di _____
con atto



trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 20/05/2021 ai nn. 5.613 R.G. e 4.180 R.P.

La trascrizione è a carico della Società

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà delle unità immobiliari catastalmente individuata all' U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Schio (VI) – foglio **19** – mappali nn. **1069 sub 10** (deposito) – **1069 sub 38** (deposito) – **1069 sub 43** (deposito) – **1069 sub 44** (deposito) – **1069 sub 5** (ente comune esclusivo) e **1069 sub 45** (ente comune esclusivo) nonché la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni mappali nn. **1069 sub 21** – **1069 sub 28** – **1069 sub 33**.

3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4. *Altre limitazioni d'uso:* Non si è a conoscenza dell' esistenza di altre limitazioni d'uso.



11) SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11a) Amministratore Condominiale: il compendio non è dotato di Amministratore Condominiale.

11b) Spese ordinarie e straordinarie di gestione immobile: non sono note spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobile

12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

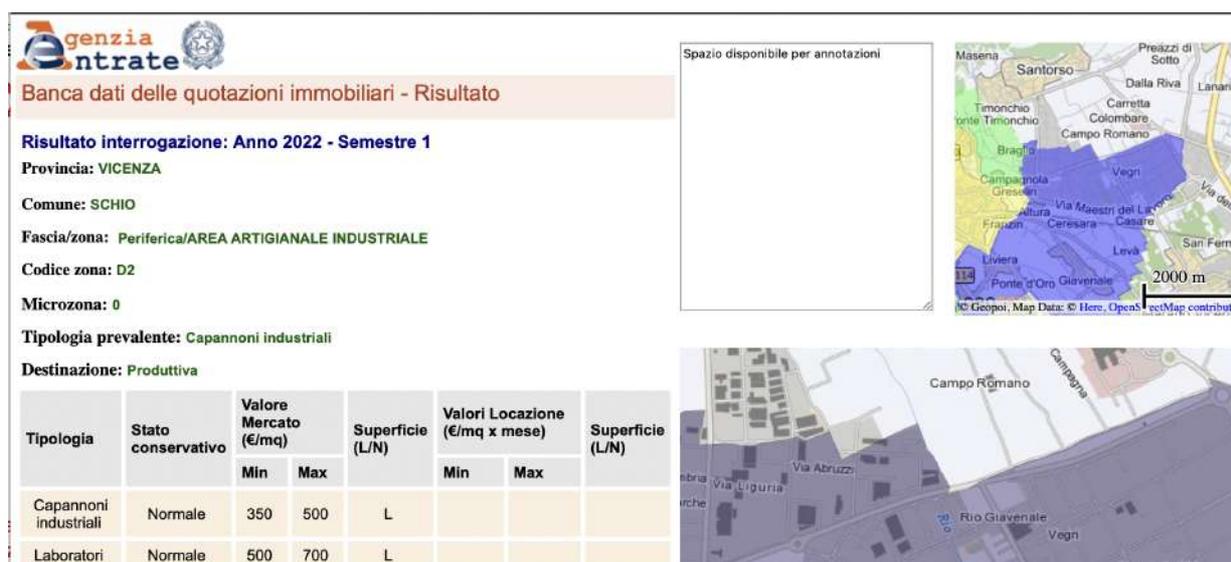
Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche delle unità immobiliari quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, opere da ultimare, ubicazione ed accessibilità.

Sono stati inoltre considerati i valori espressi adottando le metodologie comparative con il metodo IVS e più precisamente sono state analizzate le vendite di alloggi ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto.

Le unità immobiliari in esame (Subject) sono inserite in fabbricato localizzato a Schio (VI) in zona D2 " Periferica AREA ARTIGIANALE INDUSTRIALE " a destinazione prevalentemente *Produttiva*.



Rispetto alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la tipologia delle unità immobiliari presenta quotazioni variabili da €/mq. 500,00 ed €/mq. 700,00, per fabbricati in normali condizioni.

Non essendo stati tuttavia rinvenuti adeguati comparabili rispetto agli immobili in oggetto, sono stati considerati i valori espressi dal mercato immobiliare a seguito di approfondite indagini anche da operatori dell'area, adottando successivamente le metodologie comparative; sono state pertanto analizzate le vendite di immobili con simili caratteristiche ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto negli ultimi due anni.

Sulla base di quanto verificato ed accertato, considerati i valori del costo di costruzioni di analoghi manufatti con finiture ultimate è emerso che una quotazione media per immobili di analoga consistenza può essere quantificata in circa €/mq. 450,00.

Valutato inoltre il deprezzamento per la vetustà dello stesso (20 anni circa) il valore medio al mq. risulta pari a circa €/mq. **200,00**.

Pertanto si ha:

- Superficie commerciale complessiva compendio (mq. 650 circa x €/mq. 200) = **€ 130.000,00**

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Da tale valore dovranno tuttavia essere detratta una percentuale determinata dai costi per il completamento della rampa esterna di accesso al piano secondo seminterrato, solo parzialmente realizzata, per poter accedere alle unità immobiliari pignorate.

Fonti di informazione

Fonti di informazione: Ufficio del Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio (VI), Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

Giudizio di vendibilità

Le unità immobiliari presentano uno scarso grado di vendibilità a causa dell'attuale non accessibilità delle stesse.



VALUTAZIONE

Immobile	Superf. Lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
Depositi	mq. 650,00	€ 130.000,00	€ 130.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € 130.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di regolarizzazione immobile: € 5.000,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DETRATTE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE € 125.000,00

Riduzione del valore del compendio del 60% conseguente all'attuale non accessibilità dello stesso (arr.) € 75.000,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi (arr.): € 7.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente : Nessuno

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

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € 42.500,00

Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.): € 31.900,00

PUBBLICITA'

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona (Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **UNICO** creata in data 05/11/2022

il merito
Arch. Sofia Pacchin
PACCHIN
n°27

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza

