



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 1



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 95/23

G.E. dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Procedente:

Esecutata:

Tecnico incaricato:

Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicaldazotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it



SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 95/23 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Udienza ex art. 569 cpc del	13.11.2023	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	Unico	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 10
Ubicazione	Schio (VI) Via Cap. Giuseppe Sella n. 15	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Schio (VI) Fg. 12 Particella 1335 Sub 6 cat. A/2	pag. 18
Metri quadri commerciali	mq. 100.00	pag. 16
Stato manutentivo	Discreto	pag. 17
Situazione urbanistico/edilizia/ catastale	Difforme regolarizzabile	pag. 25
Valore di mercato OMV	euro 54.800,00	pag. 33
Date/valori comparabili reperiti	2023 (€ 704,00/mq) - 2023 (€ 531,00/mq) - 2023 (€ 365,00/mq)	pag. 32
Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq	euro 45.700,00 e €/mq 457,00	pag. 34
Valore offerta minima -25% e valore €/mq	euro 34.275,00 e €/mq 342,75	
Vendibilità/appetibilità	Sufficiente	pag. 34
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 34
Occupazione	occupato	pag. 26
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 26
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	



INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 12 Particella 1335
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 12 Particella 1335 Sub 6
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 12 Particella 1335 Sub 6
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Visura camerale societaria
- Allegato 11 Verbale d'incarico 04.05.2023
- Allegato 12 Giuramento telematico 10.05.2023
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie



INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 8
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI	
	COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali e di finitura generale	pag. 15
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 17
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 17
2.7	Certificazione energetica	pag. 17
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 18
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 18
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 19
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 20
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 20
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 20
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	pag. 21
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 22
6.2	Titoli edilizi	pag. 24



6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 24
6.4	Abusi	pag. 24
6.5	Difformità edilizie e catastali	pag. 25
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 26
7.2	Occupazione	pag. 26
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 27
8.2	Trascrizioni	pag. 27
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 27
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 30
9.3	Identificazione immobili osservati	pag. 32
9.4	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 33
9.5	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 34
9.6	Confronto valori medi di aggiudicazione aste del Comune di Schio (VI) e valore di stima	pag. 35
9.6	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 35
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 36



RELAZIONE DEL CTU

In data 04.05.2023 l'Ill.ma dott.ssa Maria Antonietta Rosato, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 10.05.2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

04.05.2023	Nomina e conferimento dell'incarico
09.05.2023	Comunicazione del conferimento dell'incarico
10.05.2023	Giuramento telematico
12.09.2023	Deposito del rapporto di valutazione e degli allegati
10.05.2023 – 12.09.2023	Richiesta certificazioni presso la Camera di Commercio di Vicenza
10.05.2023 – 12.09.2023	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione
10.05.2023 – 12.09.2023	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
10.05.2023 – 12.09.2023	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:



- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati Camera di Commercio di Vicenza;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l’Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN SCHIO (VI) – VIA CAP. GIUSEPPE SELLA n. 15

LOTTO 1

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per 1/1

A. Appartamento (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Schio (VI) Via Cap. Giuseppe Sella n. 15

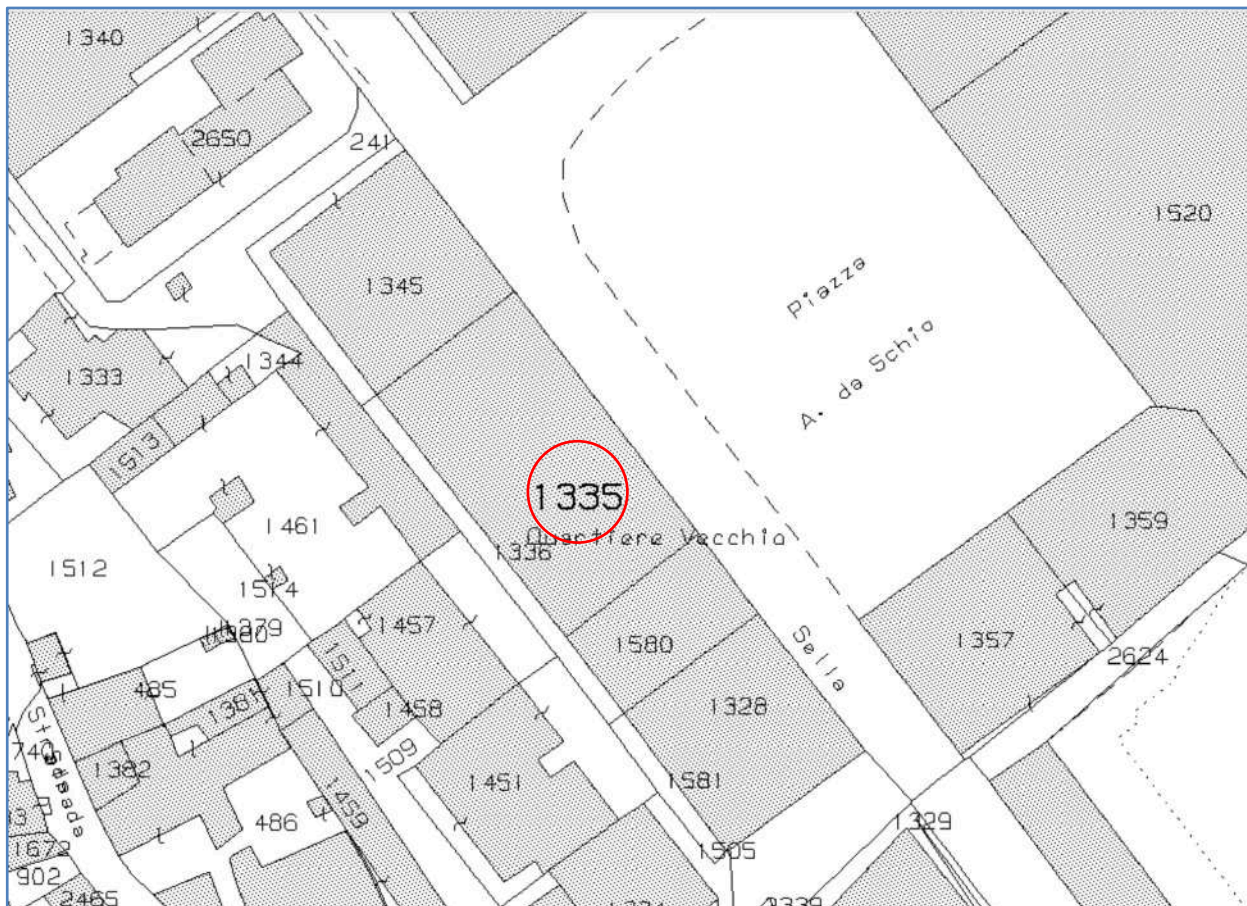
Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Schio (VI)

Foglio 12 - Particella 1335 Sub 6

Piano T-4-10 - Cat. A/2 - Classe 4 - Vani 5,5 - Superficie catastale mq 97 - Rendita catastale euro 781,14

Coerenze e confini NESO: A.U.I. particella 1345 - Via Cap. Sella - A.U.I. particella 1580 - A.U.I. particella 1336.





Estratto di mappa Comune di Schio (VI) Foglio 12 Particella 1335

Beni immobili di proprietà di:

Proprietà per 1/1

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza del decreto di trasferimento trascritto a suo favore.

Decreto di trasferimento del 27.09.2018, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 2067 trascritto a Schio (VI) in data 28.11.2018 ai numeri 12796 R.G. e 8924 R.P. (Allegato n. 06).



2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona centrale di Schio (VI), a destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

Il bene oggetto di pignoramento è una unità abitativa parte di un complesso condominiale che si sviluppa su n. 10 piani fuori terra, costruito nel 1968.

L'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo, l'accesso avviene attraverso la scala comune condominiale.

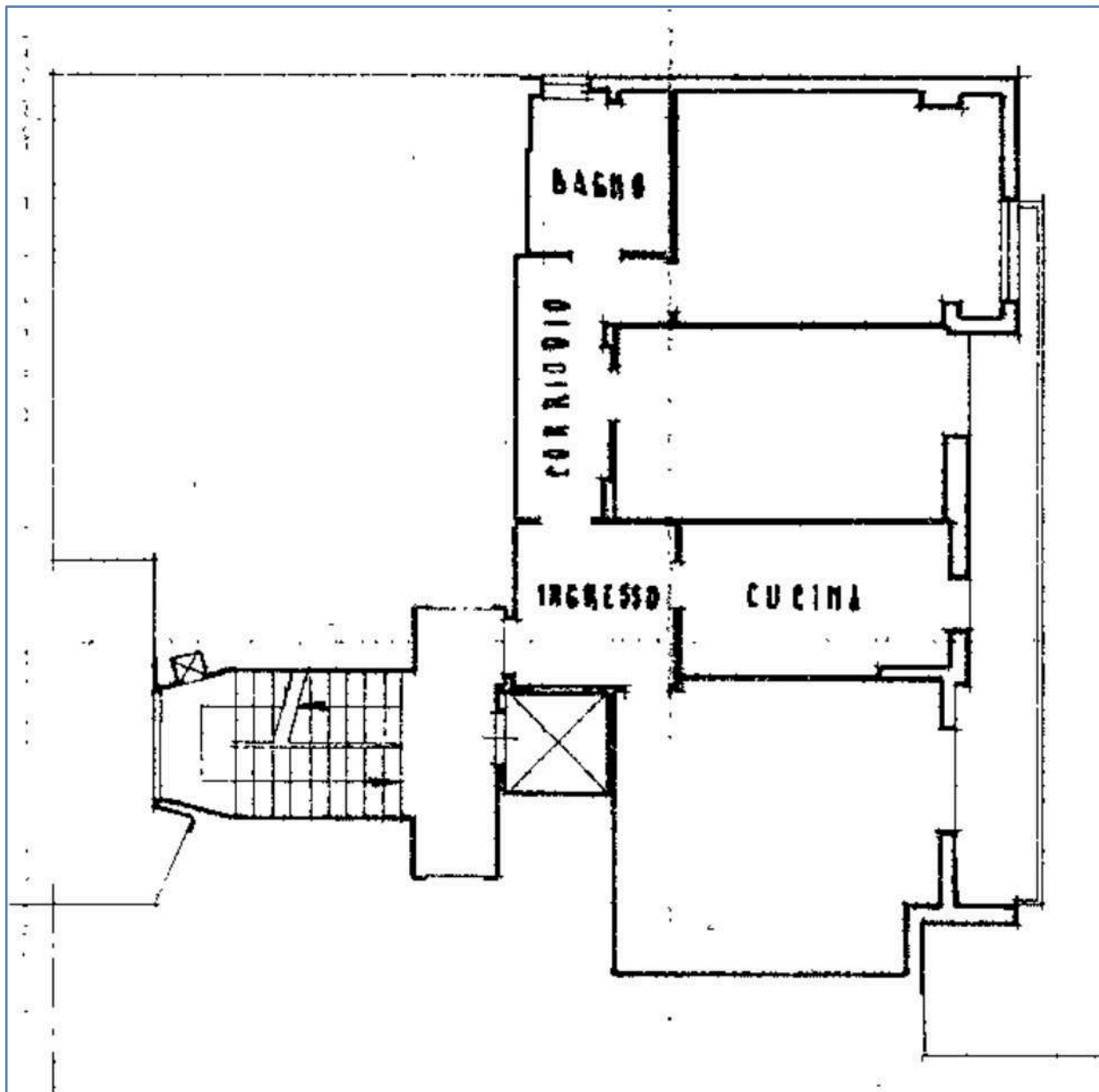
L'unità immobiliare al piano terzo è composta da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina, ripostiglio, n. 2 camere e bagno, al piano decimo soffitta di pertinenza dell'unità, che non corrisponde a quella indicata nella scheda catastale, identificata con il n. 6. La soffitta utilizzata, così come riportato dalla società esecutata, risulta essere identificata con il n. 9.

Si precisa che il bene pignorato, pur censito catastalmente a destinazione residenziale, viene attualmente utilizzato come ufficio.

L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano primo è circa m. 2.89.

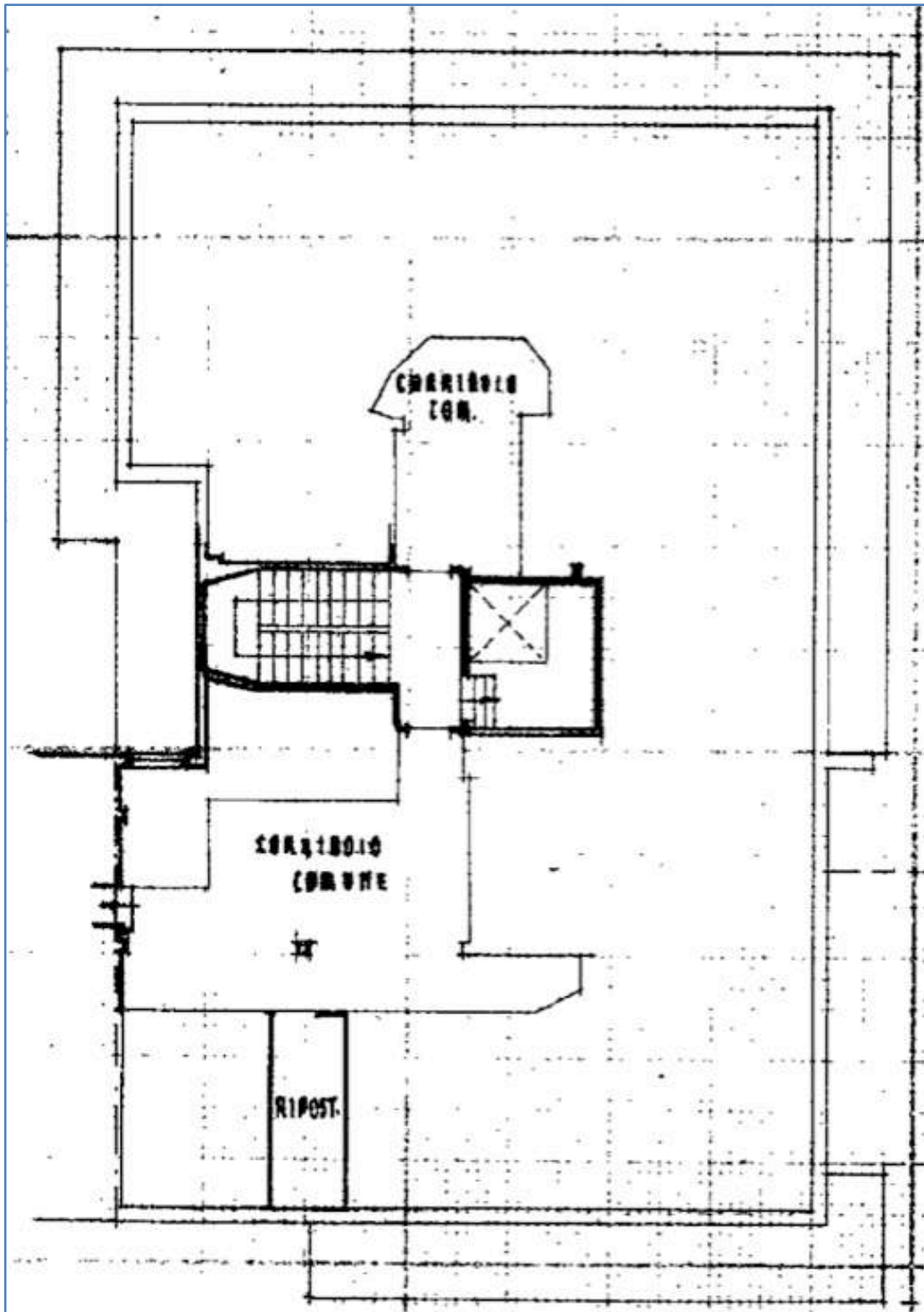
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)





Pianta piano 3 - stato catastale



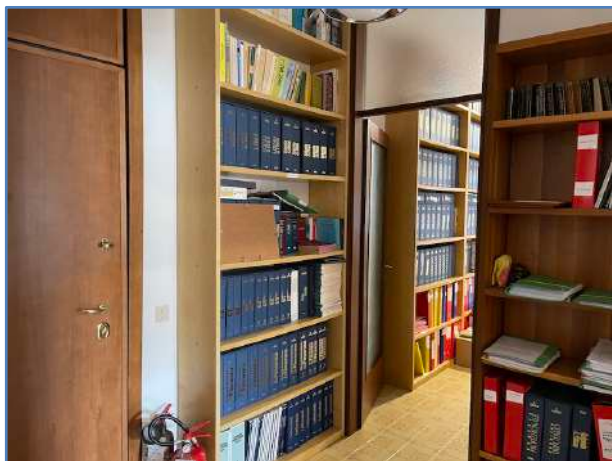


Pianta piano 10 - stato catastale





01. Prospetto Nord-Est

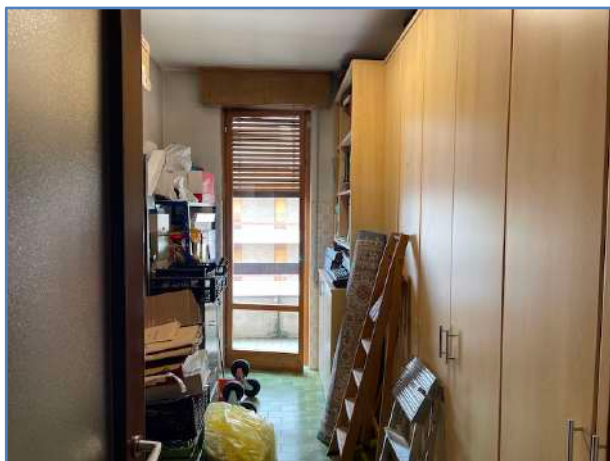


02. Ingresso e corridoio



03. Soggiorno/Ufficio





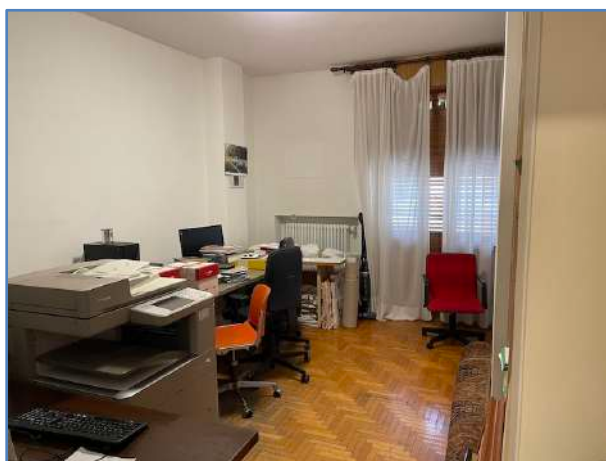
04. Cucina/Archivio



05. Corridoio



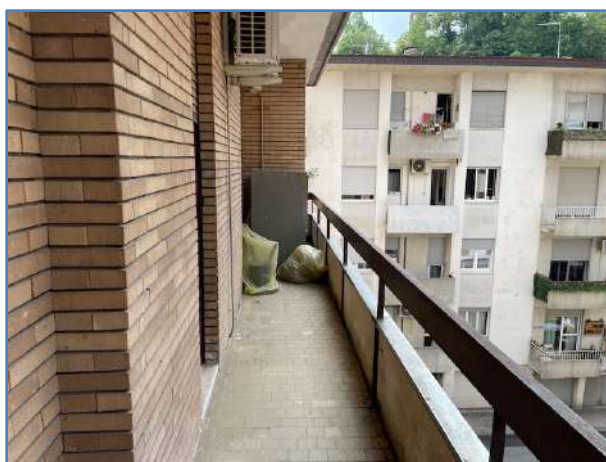
06. Camera/Ufficio



07. Camera/Ufficio



08. Bagno



09. Terrazzo





10. Soffitta utilizzata n. 9

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato a destinazione mista a 10 piani fuori terra	discrete
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	scala con pedate in marmo	discrete
Ascensore	Presente	discrete
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa mq. 100.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.



Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Terzo e soffitta piano decimo	100.00	1.00	100.00
Superficie commerciale			100.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	in legno	sufficienti
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetro avvolgibili in legno	sufficienti sufficienti
Pavimenti		piastrelle di ceramica	sufficienti
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	sufficienti

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	sufficienti
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	sufficienti
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	a radiatori		sufficienti
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, bidet, w.c., vasca	sufficienti
Altri impianti	assenti		



2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno dell'appartamento siano, considerando lo stato di vetustà, di livello sufficiente.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente sufficiente.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti. Si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Di tipo tradizionale a radiatori con impianto centralizzato.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia centralizzata installata nel 2021.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Presente.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato è stato emesso in data 05.08.2016 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo D (Allegato n. 8).



3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che l'unità immobiliare è censita come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Schio (VI) Via Capitano Giuseppe Sella n. 15

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Schio (VI)

Foglio 12 - Particella 1335 Sub 6

Piano T-4-10 - Cat. A/2 - Classe 4 - Vani 5,5 - Superficie catastale mq 97 - Rendita catastale euro 781,14

risulta intestata a:

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Decreto di trasferimento del 27.09.2018, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 2067 trascritto a Schio (VI) in data 28.11.2018 ai numeri 12796 R.G. e 8924 R.P. (Allegato n. 06).

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Schio (VI)

Foglio 12 - Particella 1335 Sub 6

Dal 30.06.1987

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dal 01.01.1992

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 16.03.2012

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/03/2012 Pratica n. VI0051439 in atti dal 16/03/2012

VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5884.1/2012)



Dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Schio (VI)

Foglio 12 - Particella 1335 Sub 6

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 25/05/1973 notaio Carraro Giovanni di Schio (VI) registrato a Schio (VI) il 08/06/1973 al n. 4565 vol. 186/II e trascritto a Schio (VI) in data 14/06/1973 ai nn. 3980 R.G. e 3528 R.P.

Situazione degli intestati dal 26.07.2005

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 169404 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6766.1/2005 Reparto PI di SCHIO in atti dal 23/08/2005.

Situazione degli intestati dal 27.09.2018

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Decreto di trasferimento del 27.09.2018, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 2067 trascritto a Schio (VI) in data 28.11.2018 ai numeri 12796 R.G. e 8924 R.P. (Allegato n. 06).



4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti dell'immobile.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.





Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutato, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:



Catasto Fabbricati – Comune di Schio (VI)

Foglio 12 - Particella 1335 Sub 6

25.05.1973

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 25/05/1973 notaio Carraro Giovanni di Schio (VI) registrato a Schio (VI) il 08/06/1973 al n. 4565 vol. 186/II e trascritto a Schio (VI) in data 14/06/1973 ai nn. 3980 R.G. e 3528 R.P.

26.07.2005

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto del 26/07/2005 Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 169404 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6766.1/2005 Reparto PI di SCHIO in atti dal 23/08/2005.

27.09.2018

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Decreto di trasferimento del 27.09.2018, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 2067 trascritto a Schio (VI) in data 28.11.2018 ai numeri 12796 R.G. e 8924 R.P. (Allegato n. 06).

Cap. 6

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25.03.2019, ultimo aggiornamento come da D.D. n. 790 del 22.07.2022, l'area su cui insiste il



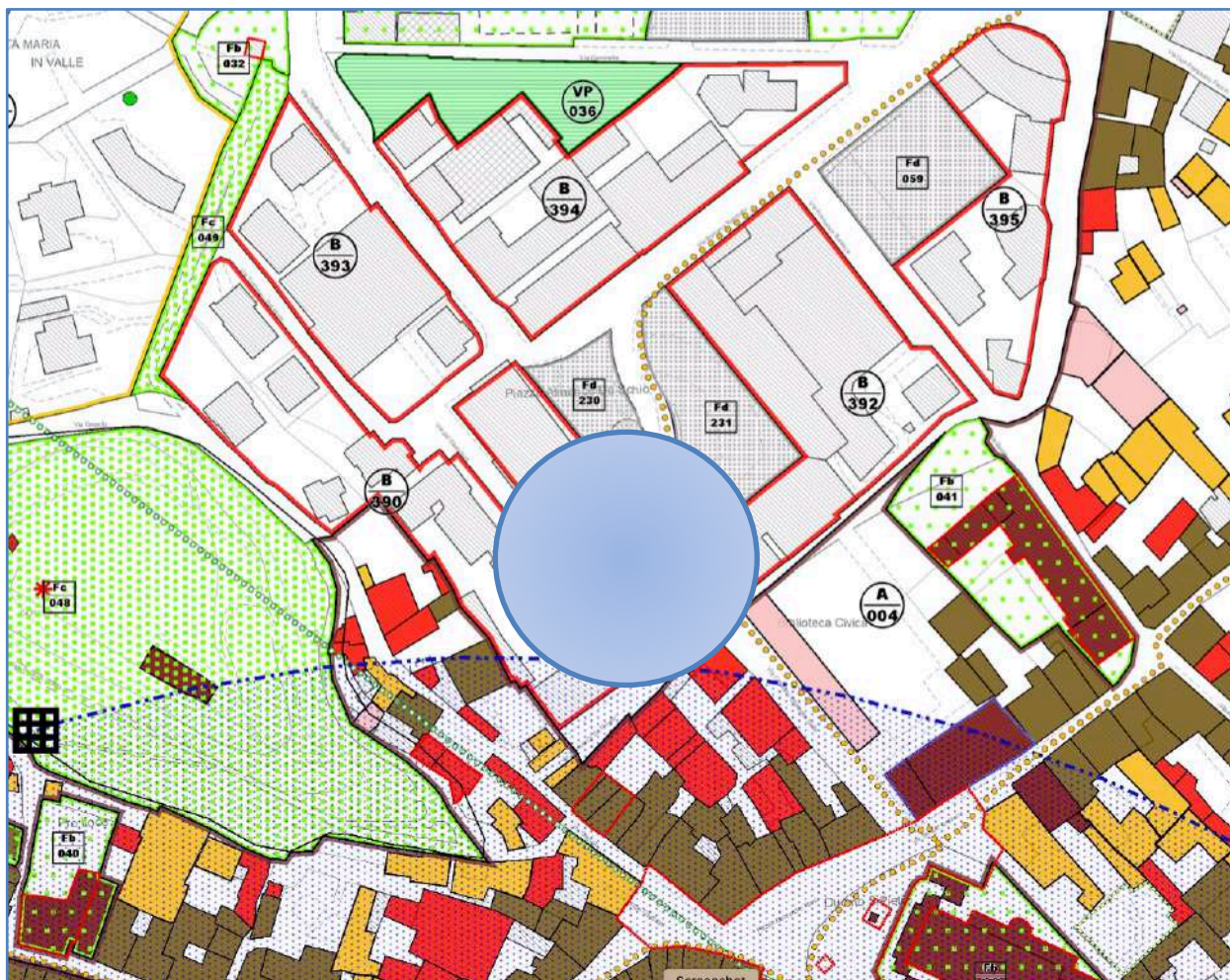
fabbricato viene individuata in ZTO B/391 - Zona che riguarda "la città consolidata e comprendono le aree già edificate" (art. 3.2 Norme Tecniche Operative).

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.

NTO del PI come aggiornate da D.D. n. 790 del 22 luglio 2022

- 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 perimetrate in grafia e/o indicate nel Repertorio Normativo.
- 4- I piani abitabili dovranno essere non più di tre.



Estratto Piano degli Interventi vigente



	Zona B - Residenziale	Art. 3.2
	Zona C1 - Residenziale	Art. 3.2
	Zona C2 - Residenziale di espansione	Art. 3.3

Legenda Piano degli Interventi vigente

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI), relative al fabbricato oggetto di pignoramento, è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Licenza Edilizia n. 9893/10/Tec. rilasciata il 03.07.1956, intestata a relativa
al progetto per un nuovo edificio a 9 piani;
- Licenza Edilizia n. 584/10/Tec. rilasciata il 31.08.1968, intestata a relativa
ai lavori di costruzione di un complesso edilizio ad uso negozi, uffici ed abitazioni, presentata il 04.04.1968 prot. n. 04667;
- Autorizzazione Edilizia n. 23/598/10/Tec. rilasciata in data 26.01.1972, relativa alla variante al progetto autorizzato;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 1219 rilasciata il 12.11.1992, intestata a
per modifiche rispetto allo stato autorizzato, relativamente alla rampa delle scale e ascensore dal piano terra al piano primo, presentata il 29.04.1986 prot. n. 11548/tec/86 00;
- CILA prot. n. 0071986/2019 del 21.10.2019, relativa ai lavori di riqualificazione dell'impianto di riscaldamento ed idrico, con sostituzione delle linee ricollegamento agli impianti esistenti.

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Autorizzazione di agibilità del 08.03.1972 prot. n. 159/16/Tec.

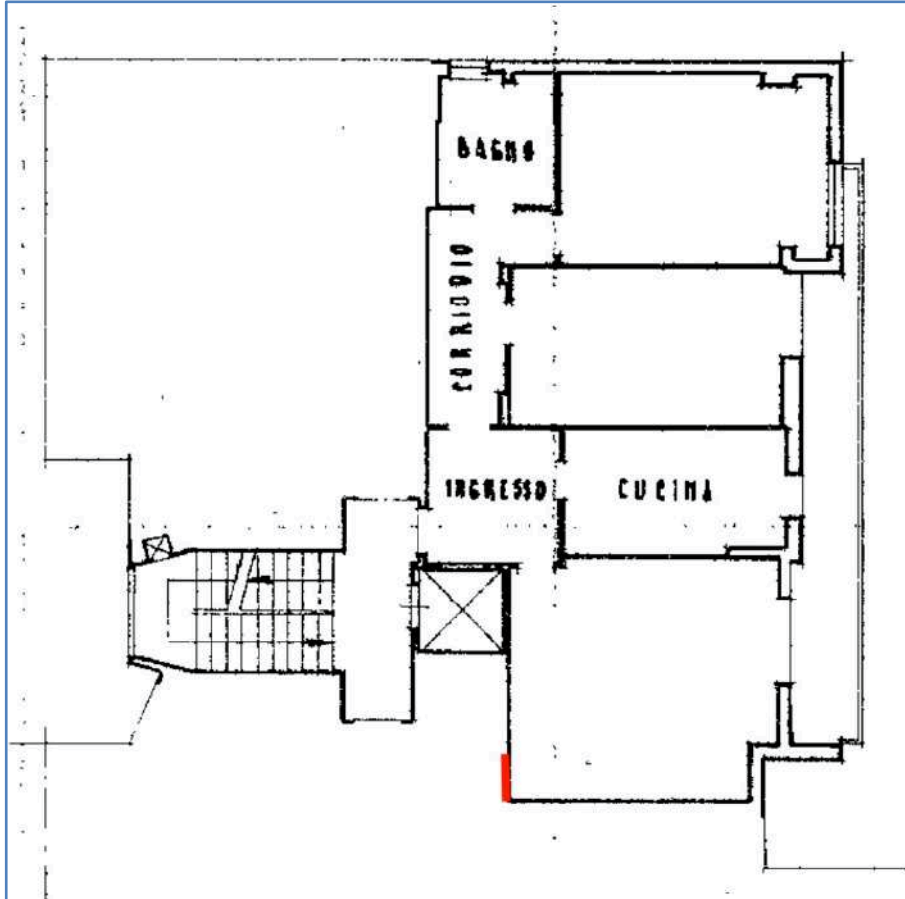
6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, che saranno regolarizzabili mediante il ripristino dello stato autorizzato dei luoghi.



6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si allegano di seguito la tavola sinottica, con la sovrapposizione tra lo stato autorizzato e quello rilevato, in cui viene evidenziata la parte da regolarizzare.



LEGENDA

-  Demolizioni
-  Nuove costruzioni

Pianta piano terzo - Stato rilevato - Tavola sinottica

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.



7.1 STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta intestata a:

Proprietà per 1/1

In forza di:

Decreto di trasferimento del 27.09.2018, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 2067 trascritto a Schio (VI) in data 28.11.2018 ai numeri 12796 R.G. e 8924 R.P. (Allegato n. 06).

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dalla società

anche dalla società esecutata.

risulta essere comproprietaria dell'immobile.



8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione ipotecaria volontaria, a rogito Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) in data 10.12.2019, repertorio 43317/15849 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 16.12.2019 al nn. 13314/1858 a favore di

contro derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 112.500,00.

Importo capitale: € 75.000,00.

Durata ipoteca: 6 anni.

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Vicenza in data 27.9.2018, repertorio 2067/18 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 28.11.2018 ai R.G. 12796 R.P. 8924, a favore derivante da decreto di trasferimento.
- b) Trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Vicenza in data 27.02.2023, repertorio 773/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 07.03.2023 al n. 2325/1680 a favore di derivante da Verbale di pignoramento immobili.

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile



da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...



2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
 - tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
 - destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
 - tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
 - tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
 - dimensione
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
 - livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)
3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.
4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:
- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
 - superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq;



- a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
 - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
 - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
 - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
 - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
 - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
 - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
5. il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

a) Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.

b) Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati



possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili “comparabili” e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del “Codice delle valutazioni Immobiliari” - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata



esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

9.3 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Localizzazione	Zona centrale	Zona centrale	Zona centrale
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia immobiliare	Edifici usati	Edifici usati	Edifici usati
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL	SEL



Provenienza dato	Atto di compravendita notaio Andrea Martini del 12.07.23 rep. n. 27.043	Atto di compravendita notaio Lorenzo Magi del 27.02.23 rep. n. 6264	Atto di compravendita notaio Renato Facchin del 16.06.23 rep. n. 28238
-------------------------	---	---	--

9.4 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 54.800,00
--	--------------------

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
--	---	-------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 0,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori	€ 0,00
MANUTENZIONE	Ripristino dei luoghi allo stato autorizzato (chiusura porta di collegamento ad altra unità)	€ 1.000,00
TOTALE		€ 1.000,00

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
SPESE CONDOMINIALI (GESTIONE ORDINARIA 2021)	Bilancio consuntivo anno 2022	€ 0,00
SPESE CONDOMINIALI (GESTIONE ORDINARIA 2022)	Bilancio preventivo anno 2023	€ 0,00
TOTALE COMPLESSIVO		€ 0,00



Si precisa che, alla data odierna, l'amministratore non ha ancora fornito le necessarie informazioni richieste e sollecitate, pertanto la sottoscritta depositerà una integrazione al presente elaborato non appena avrà reperito tale documentazione.

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 54.800,00	€ 54.800,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 1.000,00
Totale			€ 53.800,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 8.070,00
Totale		€ 54.800,00	€ 45.730,00
Totale valore arrotondato			€ 45.700,00

9.5 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

<p>prezzo base d'asta</p> <p>€ 45.700,00 (quarantacinqueimilasettecentoeuro/00)</p>



9.6 CONFRONTO VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE ASTE DEL COMUNE DI SCHIO (VI) E VALORE DI STIMA

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Schio (VI), riferiti ad immobili simili a quello oggetto di pignoramento e localizzati nelle vicinanze dello stesso, si è rilevato che il valore di aggiudicazione medio risulta essere pari al 62% del valore di stima e circa n. 2 esperimenti d'asta.

9.7 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere sufficiente.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.



Dalle certificazioni reperite presso la Camera di Commercio di Vicenza, (Allegato n. 10) risulta che:

è proprietaria per la quota 1/1 dell'immobile oggetto di pignoramento.

Dalla visura eseguita risulta che la società è attiva.

Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Piovene Rocchette, 12 Settembre 2023

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto

