



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 2



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 monicaldalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

monicaldalzotto architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail 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. 9 |
| Dati catastali attuali | N.C.E.U. Comune di Schio (VI) Fg. 12 Particella 1335 Sub 16 cat. A/2 | pag. 17 |
| Metri quadri commerciali | mq. 64.00 | pag. 15 |
| Stato manutentivo | Discreto | pag. 16 |
| Situazione urbanistico/edilizia/ catastale | Difforme regolarizzabile | pag. 25 |
| Valore di mercato OMV | euro 31.700,00 | pag. 34 |
| Date/valori comparabili reperiti | 2023 (€ 323,00/mq) - 2023 (€ 635,00/mq) | pag. 33 |
| Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq | euro 24.400,00 e €/mq 381,25 | pag. 35 |
| Valore offerta minima -25% e valore €/mq | euro 18.300,00 e €/mq 285,94 | |
| Vendibilità/appetibilità | Sufficiente | pag. 36 |
| Possibili interessati | non sono pervenute manifestazioni di interesse | |
| Iniziative di vendita | agenzie immobiliari, siti internet specializzati | pag. 36 |
| Occupazione | occupato | pag. 27 |
| Titolo di occupazione | proprietà | pag. 27 |
| 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 16
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 12 Particella 1335 Sub 16
- 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. 16 |
| 2.6 | Interventi manutentivi urgenti | pag. 16 |
| 2.7 | Certificazione energetica | pag. 17 |
| Cap. 3 | IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI | |
| 3.1 | Dati catastali attuali | pag. 17 |
| 3.2 | Variazioni storiche dei beni pignorati | pag. 18 |
| 3.3 | Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati | pag. 18 |
| 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. 23 |
| 6.2 | Titoli edilizi | pag. 25 |



| | | |
|----------------|---|---------|
| 6.3 | Abitabilità/agibilità | pag. 25 |
| 6.4 | Abusi | pag. 25 |
| 6.5 | Difformità edilizie e catastali | pag. 25 |
| Cap. 7 | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE | |
| 7.1 | Stato di possesso | pag. 27 |
| 7.2 | Occupazione | pag. 27 |
| Cap. 8 | VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI | |
| 8.1 | Iscrizioni ipotecarie | pag. 28 |
| 8.2 | Trascrizioni | pag. 28 |
| Cap. 9 | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA' | |
| 9.1 | Metodo di valutazione | pag. 28 |
| 9.2 | Valore di mercato attribuito | pag. 31 |
| 9.3 | Identificazione immobili osservati | pag. 33 |
| 9.4 | Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa | pag. 34 |
| 9.5 | Prezzo d'asta degli immobili | pag. 35 |
| 9.6 | Confronto valori medi di aggiudicazione aste del Comune di Schio (VI) e valore di stima | pag. 36 |
| 9.6 | Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità | pag. 36 |
| Cap. 10 | INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE | pag. 37 |



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 2

| | |
|--------|---|
| 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

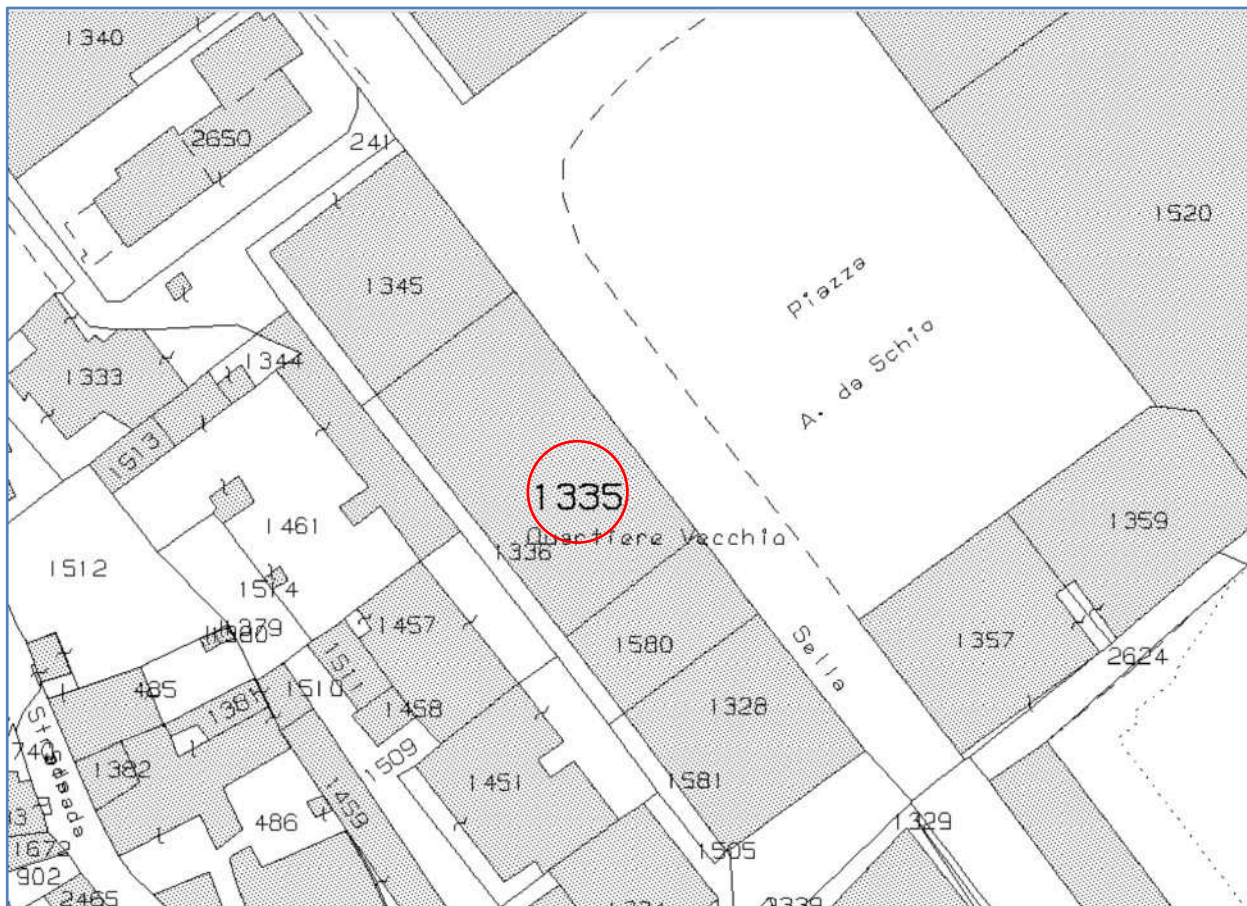
Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Schio (VI)

Foglio 12 - Particella 1335 Sub 16

Piano T-6-10 - Cat. A/2 - Classe 4 - Vani 4 - Superficie catastale mq 64 - Rendita catastale euro 568,10

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 11.04.2019, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 703 trascritto a Schio (VI) in data 21.05.2019 ai numeri 5443 R.G. e 3793 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.

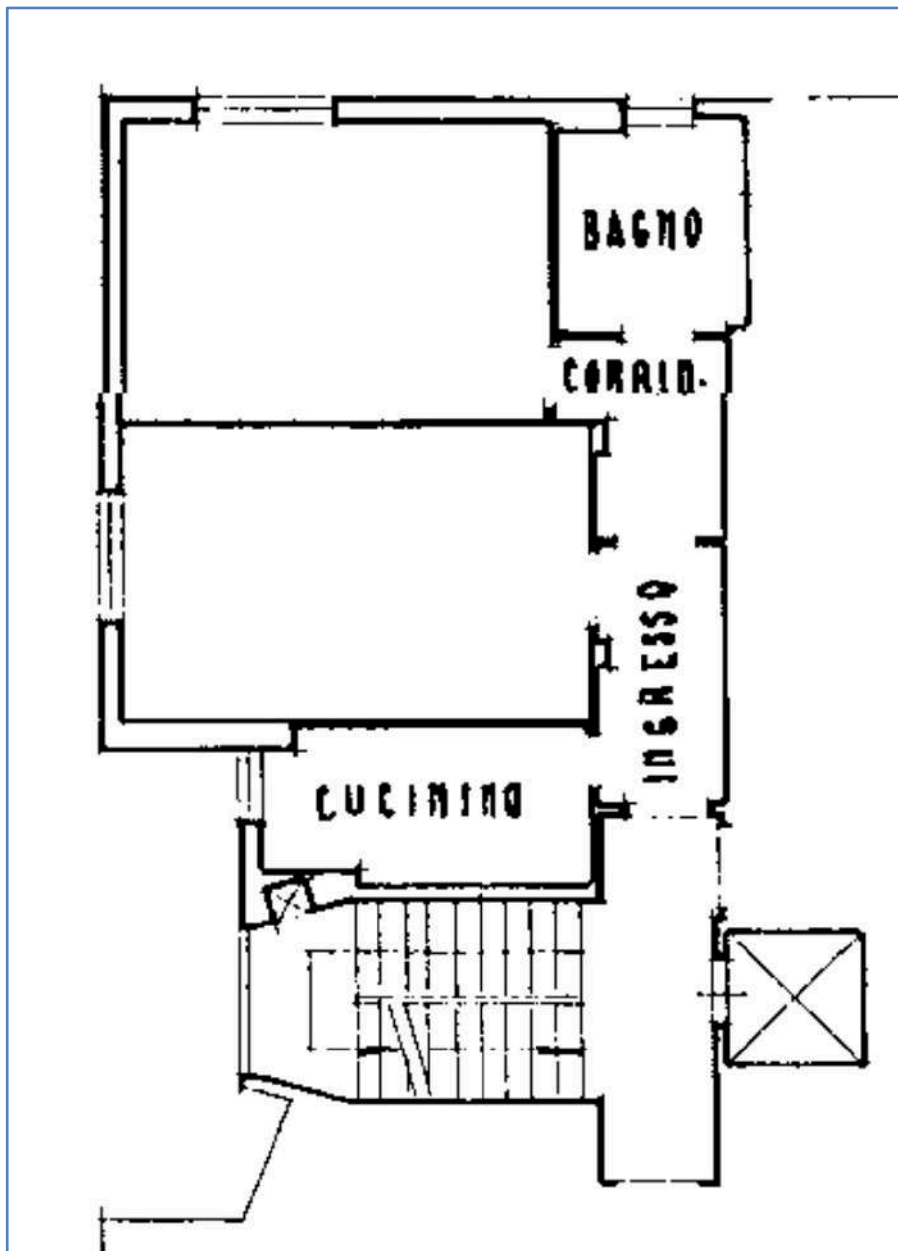
L'appartamento si presenta in sufficiente stato manutentivo, l'accesso avviene attraverso la scala comune condominiale.

L'unità immobiliare al piano quinto è composta da ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale e bagno, al piano decimo soffitta di pertinenza dell'unità.

L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano primo è circa m. 2.87.

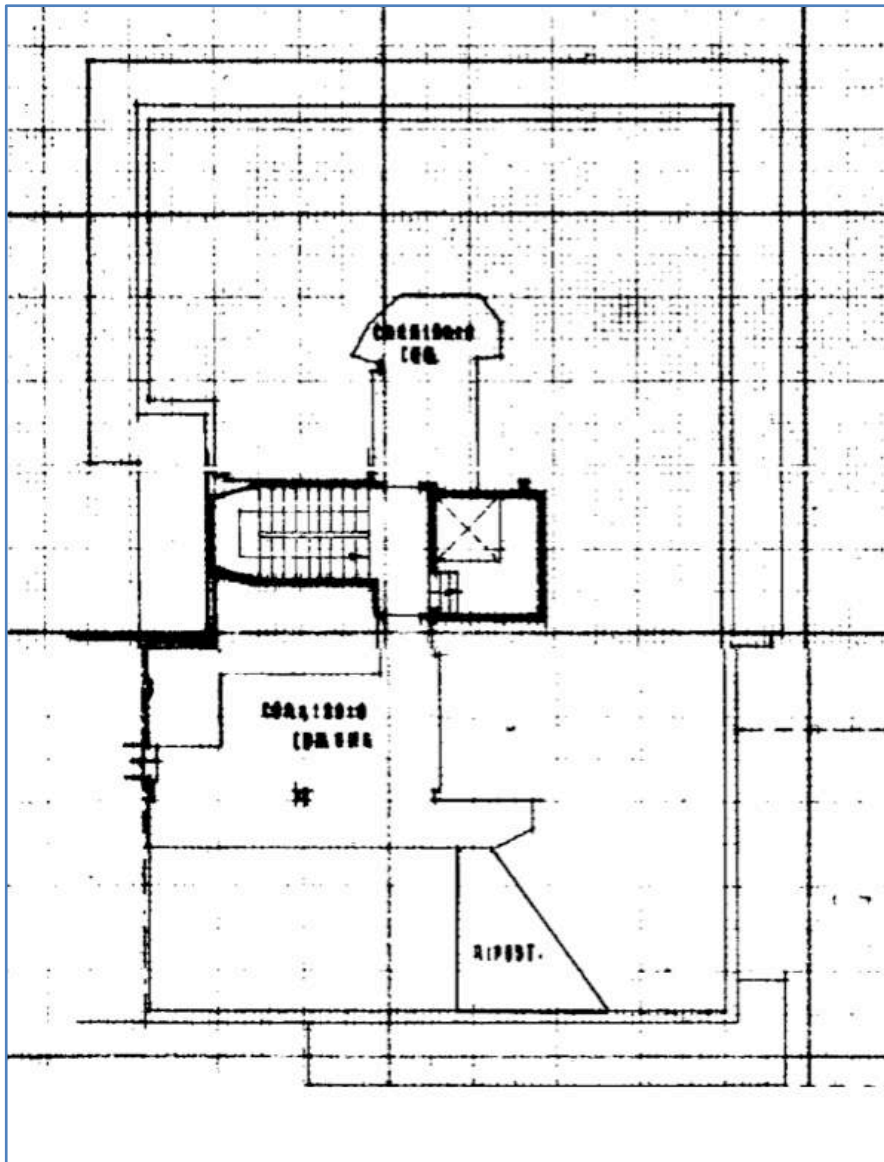
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)





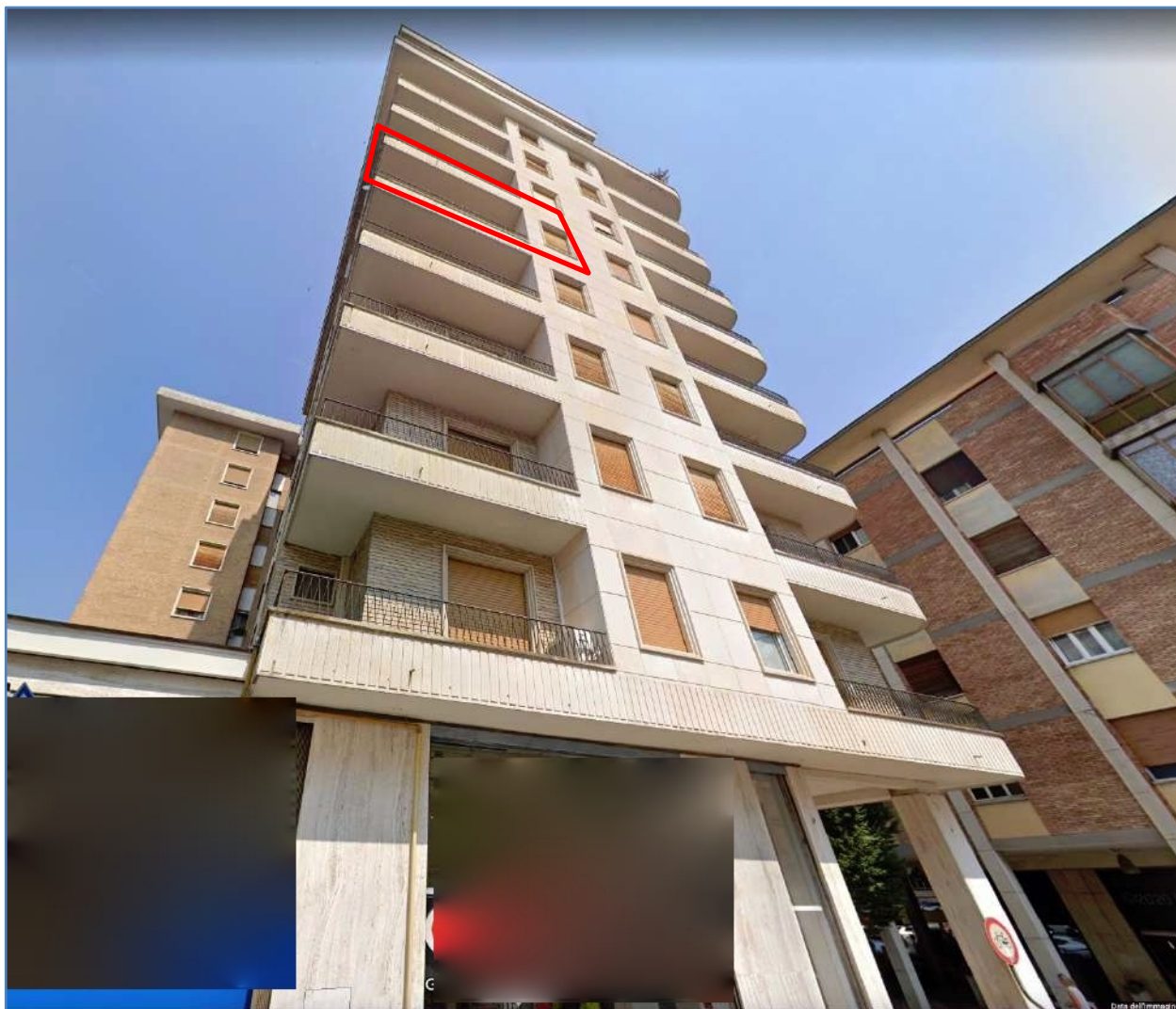
Pianta piano 5 - stato catastale





Pianta piano 10 - stato catastale





01. Prospetto Sud-Est

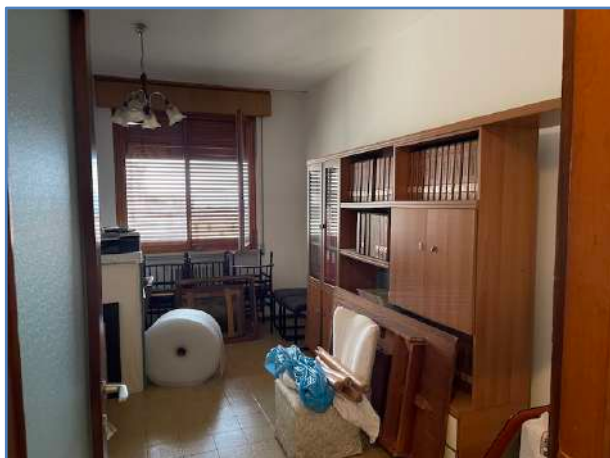


02. Ingresso e corridoio



03. Cucina

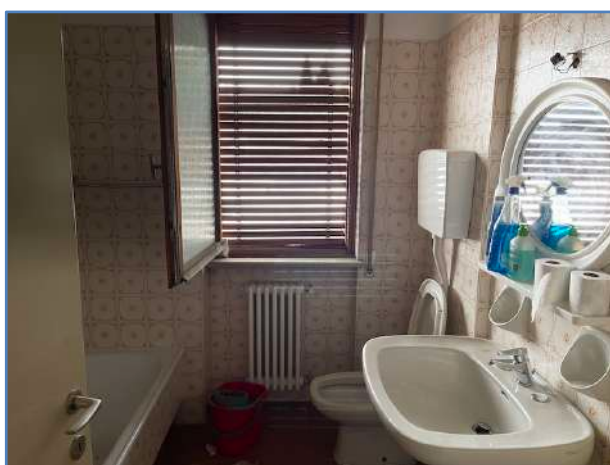




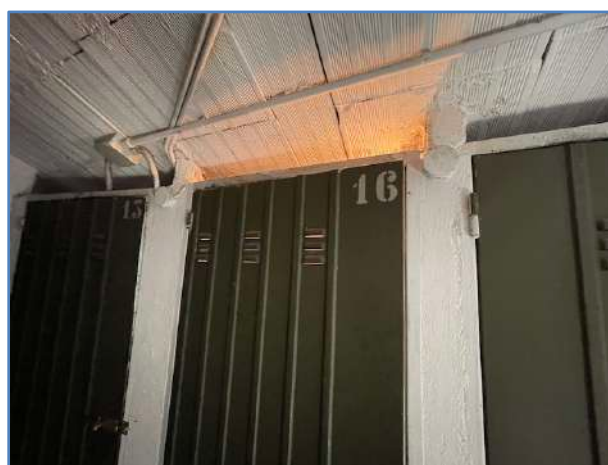
04. Soggiorno



05. Camera



06. Bagno



07. Soffitta



08. Soffitta



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. 64.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

| Destinazione | Superficie lorda mq | Rapporto mercantile | Superficie commerciale mq = SEL |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|
| Piano Quinto e soffitta piano decimo | 64.00 | 1.00 | 64.00 |
| Superficie commerciale | | | 64.00 |

| 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 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 21.09.2016 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo G (Allegato n. 8).

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

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 16

Piano T-6-10 - Cat. A/2 - Classe 4 - Vani 4 - Superficie catastale mq 64 - Rendita catastale euro 568,10

risulta intestata a:

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Decreto di trasferimento del 11.04.2019, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 703 trascritto a Schio (VI) in data 21.05.2019 ai numeri 5443 R.G. e 3793 R.P. (Allegato n. 06).



3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Schio (VI)

Foglio 12 - Particella 1335 Sub 16

Dal 30.06.1987

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dal 01.01.1992

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Dal 30.10.2003

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2003 Pratica n. 372666 in atti dal 30/10/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 73866.1/2003)

Dal 16.03.2012

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/03/2012 Pratica n. VI0051451 in atti dal 16/03/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5893.1/2012)

Dal 11.09.2015

VARIAZIONE del 11/09/2015 Pratica n. VI0132898 in atti dal 11/09/2015 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 65232.1/2015)

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 16

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico fino al 29.07.1972

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Titoli antecedenti l'impianto meccanografico.



Situazione degli intestati dal 29.07.1972 fino al 13.07.1998

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto del 29.07.1972 notaio Giovanni Carraro sede di Schio (VI) repertorio n. 37586 - C/V S.E. N. 20652/98 Voltura n. 14602.1/1998 in atti dal 26/10/1998

Situazione degli intestati dal 13.07.1998 fino al 13.05.2001

Dati derivanti da:

Denuncia di successione del 13.07.1998 UR Sede BORGIO VALSUGANA (TN) Registrazione Volume 601 n. 6 registrato in data 07/01/1999 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 3394.1/1999 - Pratica n. 337362 in atti dal 02/08/2001.

Situazione degli intestati dal 13.05.2001

Proprietà per ¼ fino al
16.05.2003

Proprietà per ¼ regime di
separazione dei beni

Proprietà per ¼ bene personale
fino al 16.05.2003

Proprietà per ¼ bene personale
fino al 16.05.2003

Dati derivanti da:

Denuncia di successione del 13.05.2001 Registrazione Volume 627 n. 41 - SUCCESSIONE LEGITTIMA DI Nota presentata con Modello Unico n. 4598/2003 Reparto PI di SCHIO in atti dal 09/06/2003.

Situazione degli intestati dal 16.05.2003

Proprietà per 1/1 fino al
19.12.2008

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 16.05.2003 notaio Giorgio Gallo sede di Thiene (VI) repertorio n. 106691.



Situazione degli intestati dal 19.12.2008

Proprietà per 1/1 fino al
11.04.2019

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 19.12.2008 notaio Giorgio Gallo sede di Thiene (VI) repertorio n. 121167.

Situazione degli intestati dal 11.04.2019

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Decreto di trasferimento del 11.04.2019, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 703 trascritto a Schio (VI) in data 21.05.2019 ai numeri 5443 R.G. e 3793 R.P. (Allegato n. 06).

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

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.



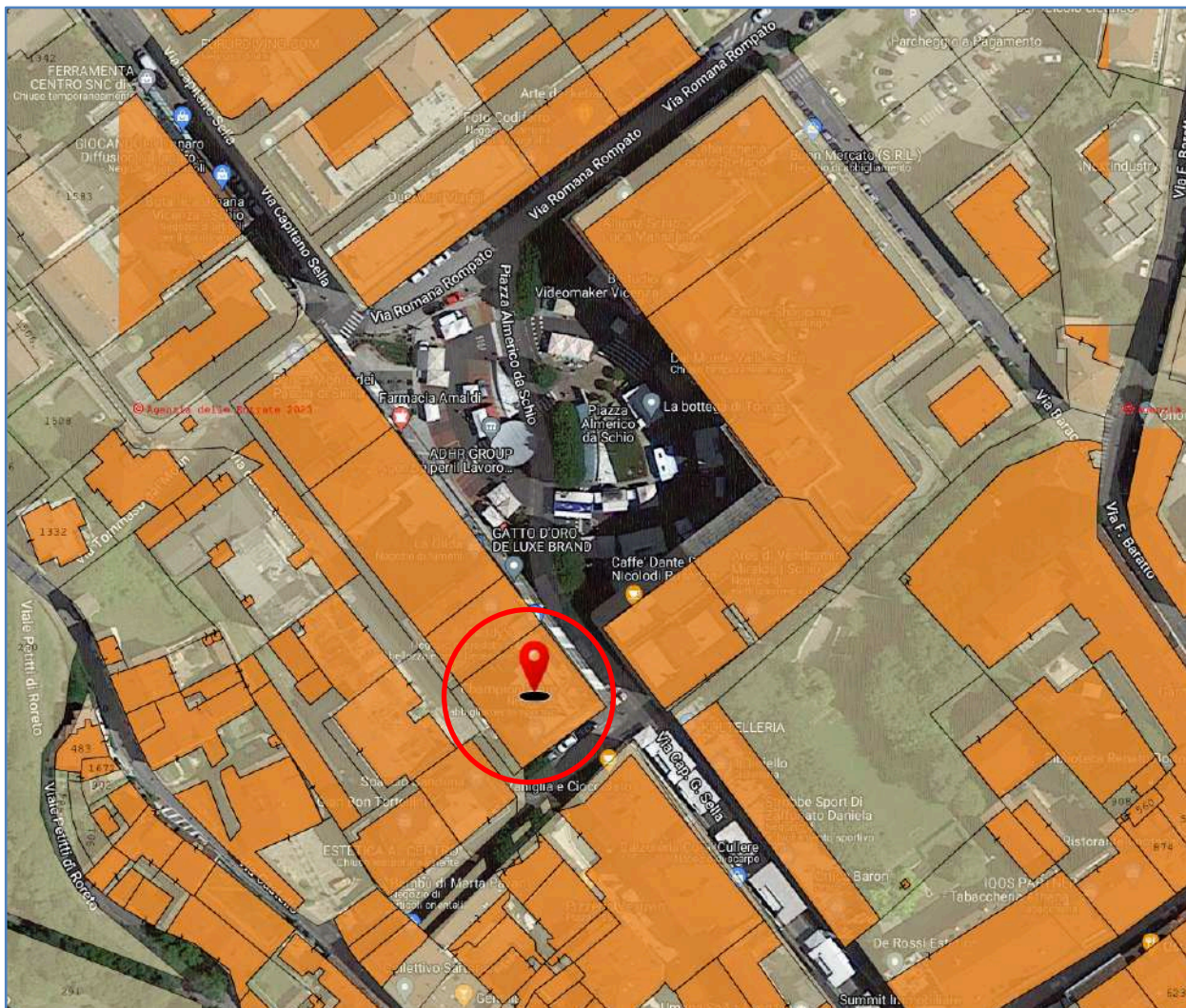


Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

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 16

Da titoli antecedenti

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Titoli antecedenti.

29.07.1972

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto del 29.07.1972 notaio Giovanni Carraro sede di Schio (VI) repertorio n. 37586 - C/V S.E. N. 20652/98 Voltura n. 14602.1/1998 in atti dal 26/10/1998

13.07.1998

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Denuncia di successione del 13.07.1998 UR Sede BORGO VALSUGANA (TN) Registrazione Volume 601 n. 6 registrato in data 07/01/1999 - SUCCESSIONE INTESTATA Voltura n. 3394.1/1999 - Pratica n. 337362 in atti dal 02/08/2001.

13.05.2001

Proprietà per ¼

Proprietà per ¼ regime di
separazione dei beni

Proprietà per ¼ bene personale

Proprietà per ¼ bene personale

Dati derivanti da:

Denuncia di successione del 13.05.2001 Registrazione Volume 627 n. 41 - SUCCESSIONE LEGITTIMA DI Nota presentata con Modello Unico n. 4598/2003 Reparto PI di SCHIO in atti dal 09/06/2003.



16.05.2003

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 16.05.2003 notaio Giorgio Gallo sede di Thiene (VI) repertorio n. 106691.

19.12.2008

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 19.12.2008 notaio Giorgio Gallo sede di Thiene (VI) repertorio n. 121167.

11.04.2019

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Decreto di trasferimento del 11.04.2019, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 703 trascritto a Schio (VI) in data 21.05.2019 ai numeri 5443 R.G. e 3793 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).

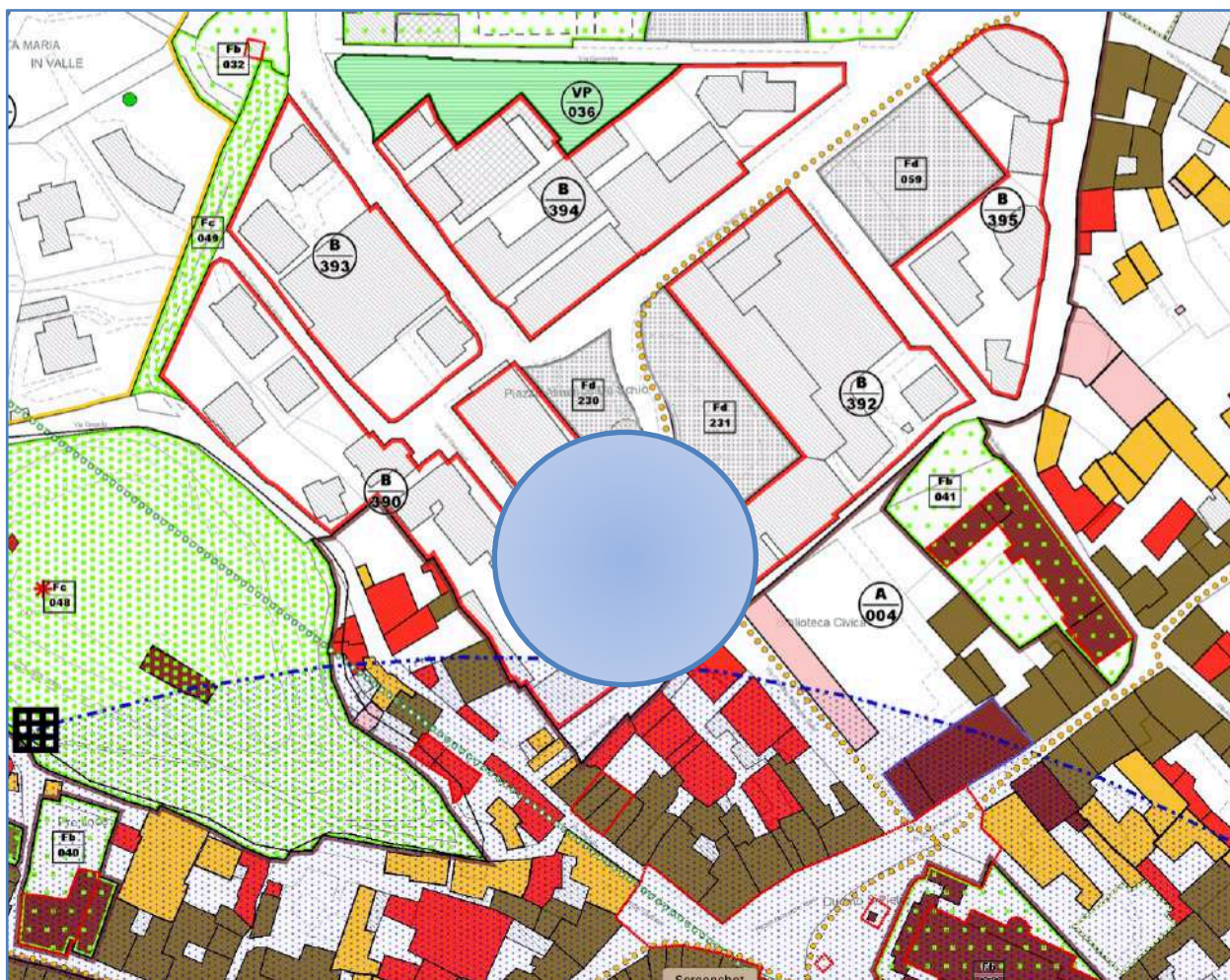
Art. 3.2 - Zona B e C1 - residenziale

- 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 perimetrare 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.

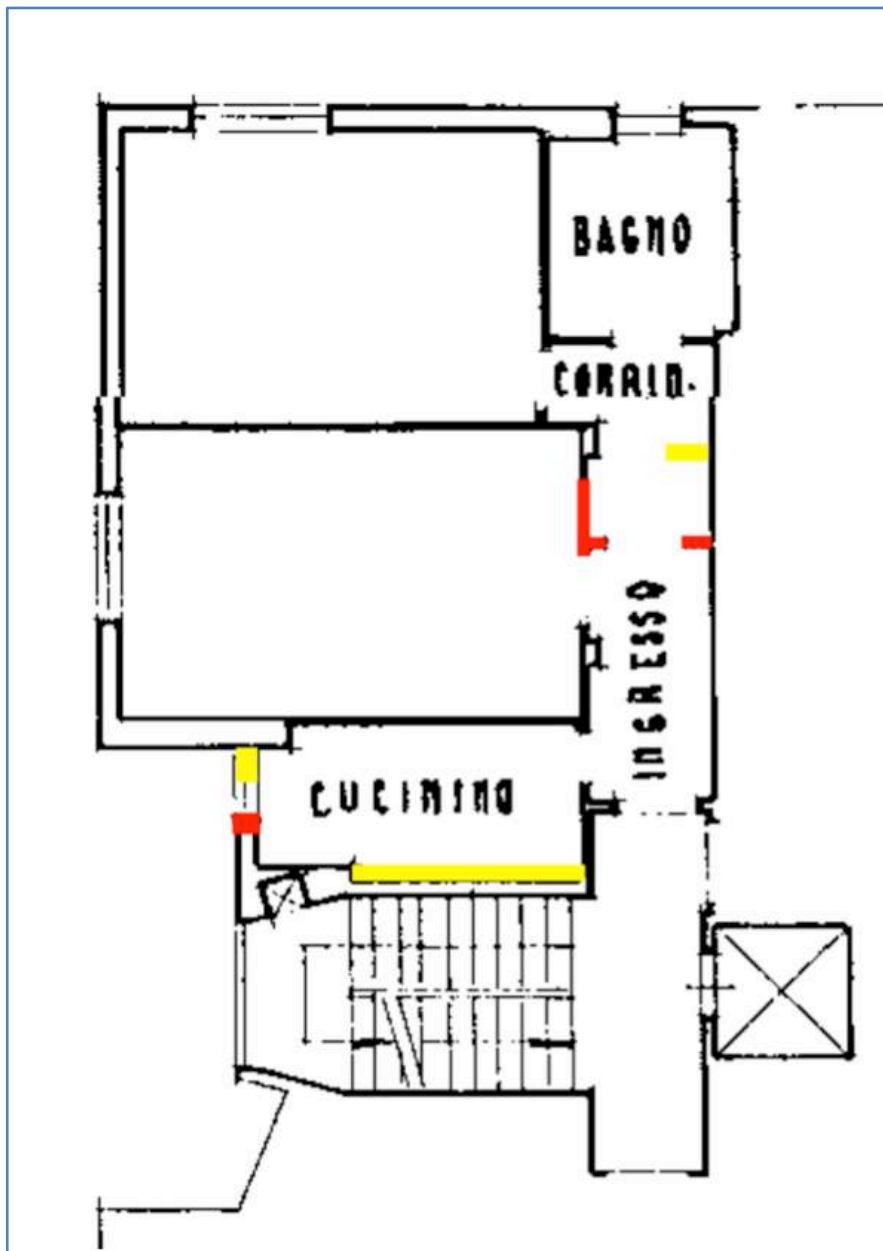
6.4 ABUSI

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 la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria.

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 5 - 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.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

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 11.04.2019, Tribunale di Vicenza, repertorio n. 703 trascritto a Schio (VI) in data 21.05.2019 ai numeri 5443 R.G. e 3793 R.P. (Allegato n. 06).

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava nella disponibilità della società esecutata.



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

, 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 11.04.2019, repertorio 703/2019 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio (VI) in data 21.05.2019 ai R.G. 5443 R.P. 3793, a favore di 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
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 |
|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Localizzazione | Zona centrale | Zona centrale |
| Tipo di contratto | Compravendite immobiliari | Compravendite immobiliari |
| Destinazione | Unità immobiliare residenziale | Unità immobiliare residenziale |
| Tipologia immobiliare | Edifici usati | Edifici usati |
| Tipologia edilizia | Appartamento | Appartamento |
| Dimensione | Media dimensione | Media dimensione |
| Misurazione | SEL | SEL |



| | | |
|-------------------------|--|--|
| Provenienza dato | Atto di compravendita notaio Giovanna Carraro del 11.01.2023 rep. n. 6059 | Atto di compravendita notaio Giovanna Carraro del 31.05.2023 rep. n. 6360 |
|-------------------------|--|--|

9.4 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni esposte 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) | € 31.700,00 |
|--|--------------------|

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 | € 2.000,00 |
| DUE DILIGENCE CATASTALE | pratica catastale costi approssimativi non probatori | € 1.000,00 |
| MANUTENZIONE | Eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15% | € 0,00 |
| TOTALE | | € 3.000,00 |

| 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 | | € 31.700,00 | € 31.700,00 |
| Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori | | | - € 3.000,00 |
| Totale | | | € 28.700,00 |
| Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato | - 15% | | - € 4.305,00 |
| Totale | | € 31.700,00 | € 24.395,00 |
| Totale valore arrotondato | | | € 24.400,00 |

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>€ 24.400,00 (ventiquattromilaquattrocentoeuro/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

