



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 63/2024 RGE

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



Giudice: **dott.ssa Marialuisa Nitti**
Creditore procedente: **XXXXXX Xxxxxx**

Esecutato: **XXXXXX Xxxxxx**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/09/2024**
Identificazione beni: Beni in Schio (VI), Via C. Sella n. 15
Dati Catastali: NCEU, foglio 12,
mappale 1335, sub. 11 (A/2)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Ing. Carlo Casonato** - QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
mail: carlo.casonato@gmail.com - tel: +39 347 9327986
Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444 953553 / 0444 953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **63/2024**, promossa da **XXXXXX Xxxxxx XXXXXX Xxxxxx**
XXXXXX Xxxxxx contro **Xxxxxx Xxxxxx**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2024

Esperto stimatore: ing. Carlo Casonato;

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno;

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al piano 4° e cantina al piano 9° all'interno di un condominio in centro storico in Comune di Schio;

Ubicazione (pag. 6): Schio (VI), Via C. Sella n. 15, scala D, int. 36;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): NCEU, foglio 12,

- m.n. 1335, sub. 11, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, rend. € 923,17, sup. cat. tot. 139 mq, via Capitano Giuseppe Sella n. 15 Scala A Piano T-5-10;

Metri quadri (pag. 6): superfici lorde dei locali: commerciali circa 151 mq (locali appartamento 129 m² circa, terrazzi 145 m² circa, cantina 11 m² circa);

Stato di manutenzione (pag. 6): buono;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuna;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): Vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito come meglio descritto in narrativa;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): € 85.060,03;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): comparabile A: 23.11.2023, 58.000,00 €; comparabile B: 12.03.2024, 35.500,00 €; comparabile C: 04.04.2024, 37.000,00 €; comparabile D: 07.05.2024, 85.000,00 €; NOTA: i comparabili B, C e D sono ubicati all'interno dello stesso stabile del subject;

Valore di vendita forzata proposto (27): € 56.000,00;

Valore debito: € 68.432,91, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento;

Occupazione (pag. 13): occupato da soggetti terzi alla procedura;

Titolo di occupazione (pag. 13): contratto di locazione stipulato il 09.12.2022 e registrato il 12.12.2022 n. 3091 serie 3T; canone di locazione € 350,00/mese; canone locativo di mercato € 515,00/mese (515,00 x 2/3 = € 343,00/mese).

Oneri (pag. 22): spese condominiali arretrate ultimi due anni: € 10.699,90;

APE (pag. 13): è stato redatto l'APE - classe energetica E;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 28): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2;

Lotti (pag. 28): lotto 1 di 1

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEMA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
5.	ASPETTI CATASTALI.....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	14
5.2	Intestatari catastali storici.....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	17
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	20
7.4	Perimetro del “mandato”.....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	22
8.1	Oneri e vincoli.....	22
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03.04.2024).....	23
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SUOLO DEMANIALE.....	23
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	24
12.1	Metodo di valutazione.....	24
12.2	Stima del valore di mercato.....	25
12.3	Confronto con trasferimenti pregressi.....	27
12.4	Giudizio di vendibilità.....	27

13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	27
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	28
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	28
15.	LOTTI.....	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI	28
17.	ELENCO ALLEGATI.....	29

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 29.03.2024 il sottoscritto Esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico con il seguente quesito.
"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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"
- È stata depositata in data 22.04.2024 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Claudia Dal Santo, con deposito in PCT presso la cancelleria.
- Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 20.05.2024 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Schio e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 11.04.2024. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata inviata a mezzo PEC in data 08.07.2024 e successivamente in data 15.07.2024 ad integrazione della precedente. Il CDU è stato spedito in formato pdf a mezzo PEC in data 22.04.2024.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Valdagno di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca ha dato esito positivo (contratto di locazione registrato).
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.
- Richieste dei certificati anagrafici dell'esecutato e degli occupanti all'Ufficio anagrafe del Comune ove sono ubicati gli immobili con PEC del 03.04.2024, 10.04.2024 e 19.07.2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un appartamento al piano 4° e cantina al piano 9° all'interno di un condominio in centro storico in Comune di Schio. All'appartamento spetta la quota di 18,236/1000 delle parti comuni come da atto di compravendita e come da tabella dei millesimali, proprietà generale, fornita dall'amministratore di condominio.

Ubicazione:

Gli immobili si trovano in Comune di Schio in pieno centro storico, in via C. Sella al civico n. 15, scala D, interno 36, all'interno di un condominio denominato "Sella 2". Nei dintorni si possono

trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, ristoranti, chiesa, etc. La stazione degli autobus dista circa 500 m. La stazione dei treni dista circa 700 m.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In forza di **atto di compravendita notaio Giulio Carraro** rep. 192.179 racc. 23.135 del **17/07/2017** ([all.5](#)) trascritto il 26/07/2017 RP 5540 RG 7416 conservatoria di Schio sono pervenuti per la piena proprietà al sig. XXXXXX XXXXXX i seguenti beni:

Comune di Schio, C.F., foglio 12

- **m.n. 1335 sub 11**, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C. € 923,17;

Nell'atto è riportato quanto segue: *“Nella presente compravendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà spettanti alla porzione di immobile qui ceduta su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile. In particolare all'appartamento spetta la quota di 18,236/1000”*.

Pignoramento: pignoramento trascritto il 23/02/2024:

Contro il sig. XXXXXX XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Schio, C.F., foglio 12

- **m.n. 1335 sub 11**, cat. A/2, cons. 6,5 vani, via C. Sella n. 15;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (23/02/2024):

Intestato a XXXXXX XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Schio, C.F., foglio 12

- **m.n. 1335 sub 11**, cat. A/2, cl. 4, cons. 6,5 vani, rend. € 923,17, sup. cat. tot. 139 mq, via Capitano Giuseppe Sella n. 15 Scala A Piano T-5-10;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale.

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis [all.4](#))

Nel fg. 12 del Comune di Schio:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 1335** confina con: pubblica via C. Sella, m.n. 1580, m.n. 1336, m.n. 1345 (salvo più precisi);

Nel fg. 12 del Comune di Schio:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 1335 sub 11 al piano quarto** confina con: terrazzo e scale comuni altri sub, pareti perimetrali, altro sub, vano scale e ascensore comuni, altro sub (salvo più precisi);

il **m.n. 1335 sub 11 al piano nono** confina con: corridoi comuni, cantina altro sub, pareti perimetrali, cantina altro sub (salvo più precisi);

Nota 1: Dalle ricerche effettuate risulta assente l'elaborato planimetrico.

Nota 2: Visure e planimetrie catastali segnano l'appartamento al piano 5° e la cantina al piano 10°. Vedasi "*Descrizione dettagliata dei beni*" per ulteriori dettagli.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato condominiale costruito negli anni sessanta con certificato di abitabilità dell'anno 1971.

L'appartamento al piano quarto è composto da ingresso, cucina, soggiorno, piccola lavanderia, corridoio per accesso alla zona notte, tre camere da letto e un bagno. Sono presenti un terrazzino con accesso dalla cucina, un terrazzo con accesso da una delle camere e un altro grande terrazzo di circa 134 mq, per la maggior parte scoperto, con accesso dal soggiorno.

La cantina è posta al piano nono (sottotetto) e la stessa in parte ha altezza inferiore a 150 cm.

Corridoi e scale interne collegano i vari piani dell'edificio. È inoltre presente l'ascensore.

Si rileva che le planimetrie catastali riportano l'appartamento al piano quinto e la cantina al piano decimo.

La diversa indicazione dei piani riportata nelle documentazioni catastali deriva dal fatto che al piano terra, ove sono ubicati principalmente negozi, sono stati realizzati dei soppalchi o similari. Le planimetrie e le visure catastali assegnano i piani terra e primo ai negozi con i rispettivi soppalchi e agli appartamenti dal piano secondo in poi.

Le tavole relative al progetto assentito e l'agibilità riportano correttamente i piani, con identificazione del piano terra suddiviso in terra e mezzanino, dal piano primo in poi sono presenti gli appartamenti e il bene pignorato risulta così correttamente individuato al quarto piano.

Si precisa, inoltre, che l'appartamento pignorato è l'unico del complesso condominiale ad avere una terrazza di notevoli dimensioni (circa 134 mq posta al piano quarto), identificando univocamente il bene.

L'immobile non è dotato di garage.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

Identificativo - piano	Misurata (circa)	Catastale	Assentito
Appartamento - piano 4°	286-288 cm	287 cm	280 cm

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è condominiale e la caldaia è situata all'interno di un locale facente parte del maggior fabbricato costituito da più mappali. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni.

Sono presenti gli impianti di illuminazione e del gas metano.

È presente un condizionatore il cui split interno è posizionato nel corridoio della zona notte.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano buone.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2.

Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

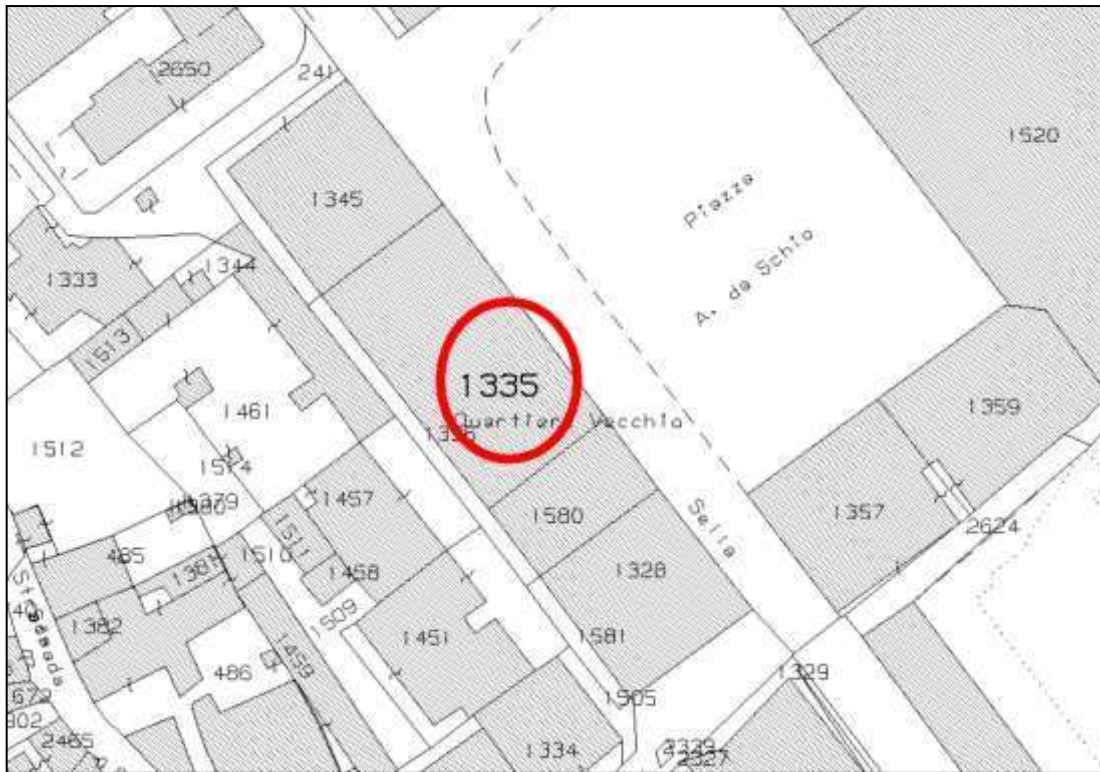


Figura 2. Estratto mappa catastale

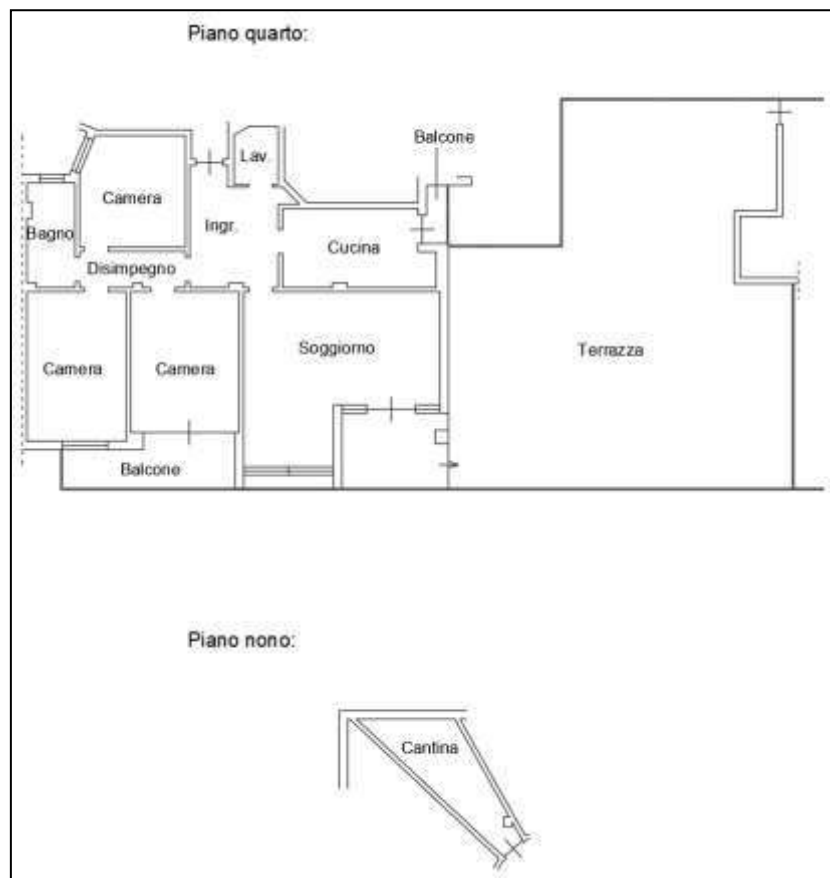


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi: fg. 12 m.n. 1335 sub 11



Foto 1: Ingresso condominio da via C. Sella



Foto 2: Corridoi comuni al PT



Foto 3: Vano scale e ascensore comuni



Foto 4: Ingresso



Foto 5: Cucina



Foto 6: Soggiorno



Foto 7: Terrazza con accesso da soggiorno



Foto 8: Lavanderia



Foto 9: Camera n. 1



Foto 10: Terrazzino



Foto 11: Camera n. 2



Foto 12: Camera n. 3



Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))

Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica E.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato da terzi con contratto di locazione.

Sono allegati i certificati anagrafici degli occupanti ([all.9](#)) sig.ri:

- XXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a Lakshmipur (Bangladesh) il 01.03.1990 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in via Capitano Giuseppe Sella n. 15;
- XXXXXX XXXXXX nato a Shariatpur (Bangladesh) il 18.05.1989 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in via Capitano Giuseppe Sella n. 15.

Come riportato nel "*Verbale di accesso del Custode Giudiziario*", durante il sopralluogo erano presenti i sig.ri XXXXXX e XXXXXX, tuttavia all'interno dell'appartamento erano presenti n. 8 letti dislocati nei vari locali.

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

Contratto di locazione stipulato il 09.12.2022 e registrato il 12.12.2022 n. 3091 serie 3T ([all.10](#)):

- durata: dal 10.12.2022 al 09.12.2026
- corrispettivo annuo: 4.200,00 € (4.200,00/12 = 350,00 €/mese)

Trascrizione del pignoramento in data 23.02.2024.

Per verificare il possibile costo di un canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca su siti specializzati e sugli annunci immobiliari reperibili on-line.

In particolare è stato reperito un annuncio di affitto nel medesimo complesso condominiale con una quotazione pari a 3,47 €/(mq*mese) e la quotazione media di affitto pubblicata dal sito Borsino immobiliare pari a 3,36 €/(mq*mese).

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione e, facendone una media, si ottiene un valore medio di canoni di locazione di circa 3,42 €/(mq*mese).

Rapportandoli alla superficie dell'immobile (cap. 12), il sottoscritto reputa che il più probabile canone di locazione per l'immobile pignorato sia di arrotondati 515,00 €/mese.

Verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato:

Canone di locazione: 350,00 €/mese

Canone locativo di mercato: 515,00 €/mese

$515,00 \times 1/3 = 172,00 \text{ €/mese}$

$515,00 - 172,00 = 343,00 \text{ €/mese}$

Canone di locazione maggiore 1/3 del Canone locativo di mercato.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (23/02/2024): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell' [all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Schio, al **Catasto Terreni, Foglio 12,**

- il **mappale 1335**, PRATO ARBOR di 894 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Con TIPO MAPPALE del 31/12/1974 Pratica n. VI0096947 in atti dal 14/09/2016 (n. 5.1/2016) diviene ENTE URBANO di 894 mq.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Schio, al **Catasto Fabbricati, Foglio 12,**

- il **mappale 1335 sub 11** deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente viene identificato da:
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/03/2012 Pratica n. VI0051444 in atti dal 16/03/2012 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 5888.1/2012);
 - VARIAZIONE del 11/09/2015 Pratica n. VI0132891 in atti dal 11/09/2015 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 65226.1/2015);
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 12, m.n. 1335 sub 11, cat. A/2:**

Comune di SCHIO (I531Q)(VI) Sez. Urb. A Fg. 12 Part. 1335 Sub. 11:

1. XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SCHIO (VI) il 10/11/1921: dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 26/09/1995.
2. XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sede in NOVALEDO (TN): dal 26/09/1995 al 26/05/2008 - Proprietà per 1000/1000.
3. XXXXXX XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SCHIO (VI) il 02/06/1949: dal 26/05/2008 al 16/03/2012 - Proprietà per 5/100 in regime di separazione dei beni; XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SCHIO (VI) il 10/11/1921: dal 26/05/2008 al 16/03/2012 - Proprietà per 95/100.

Comune di SCHIO (I531Q)(VI) Fg. 12 Part. 1335 Sub. 11

4. XXXXXX XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SCHIO (VI) il 02/06/1949: dal 16/03/2012 al 16/04/2014 - Proprietà per 5/100 in regime di separazione dei beni; XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SCHIO (VI) il 10/11/1921: dal 16/03/2012 al 16/04/2014 - Proprietà per 95/100.
5. XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SCHIO (VI) il 10/11/1921: dal 16/04/2014 al 09/01/2015 - Proprietà per 1/1.
6. XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a SCHIO (VI) il 23/04/1952: dal 09/01/2015 al 12/07/2017 - Proprietà per 1/1.
7. XXXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in BANGLADESH (EE) il 15/11/1993: dal 12/07/2017 - Proprietà per 1/1.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna difformità. Vedasi cap. 3.2 - Diritto pignorato e identificazione catastale beni

5.4 Giudizio di conformità catastale

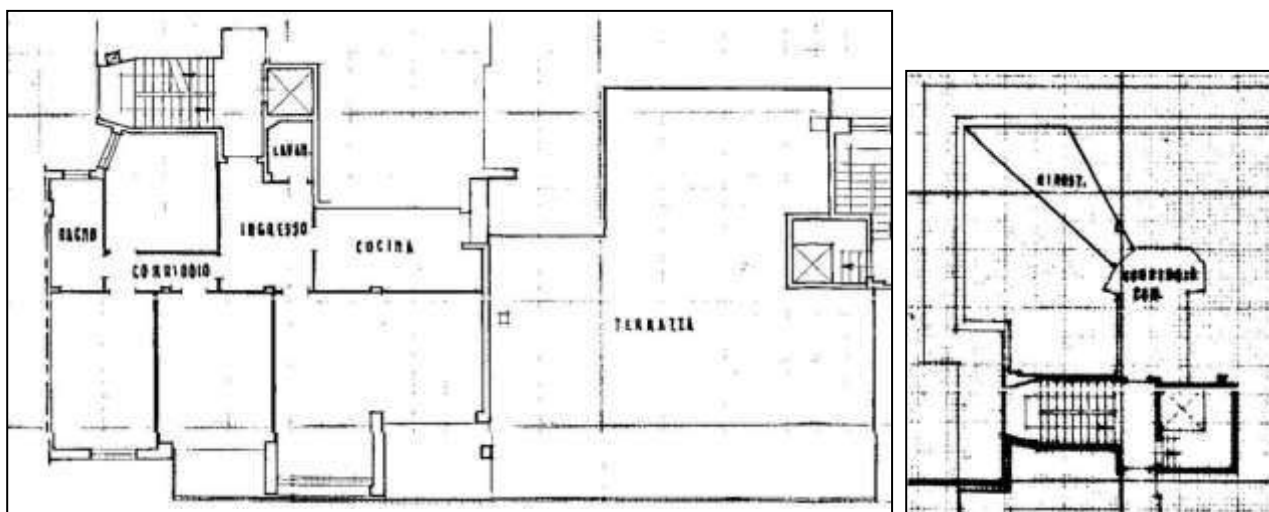


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Alla **Ditta Xxxxxx in liquidazione** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede in NOVALEDO (TN)), la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per **atto di decreto di trasferimento del 26/09/1995** Esec. 115/88 n. 6301 Cron., rep 2471 Tribunale C.P. di Vicenza trascritto alla C.RR.II. di Schio il 18/10/1995 nn. 7373/5776 da potere di Xxxxxx Xxxxxx.
- A **Xxxxxx Zanrosso** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a SCHIO (VI) il 10/11/1921), la quota pari a **95/100** di piena proprietà e a **Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a SCHIO (VI) il 02/06/1949), la quota pari a **5/100** di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile è pervenuta per **atto di assegnazione a socio per scioglimento di società del 26/05/2008** rep 17367/8027 Notaio Bonato Alberto trascritto alla C.RR.II. di Schio il 11/06/2008 ai nn. 6190/4296 da potere di Xxxxxx in liquidazione.
- A **Xxxxxx Xxxxxx** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a SCHIO (VI) il 10/11/1921), la quota pari a **5/100** di piena proprietà dell'immobile è pervenuta per **atto di donazione accettata del 16/04/2014** rep. 148/78 Notaio Carraro Giovanna trascritto alla C.RR.II. di Schio il 12/05/2014 nn. 3783/2970 da potere di Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx.
- A **Xxxxxx Xxxxxx** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a SCHIO (VI) il 23/04/1952), la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per **successione, in morte di Xxxxxx Xxxxxx deceduto il 09/01/2015** registrata il 08/01/2016 rep. 8/9990/16 trascritta alla C.RR.II. di Schio il 25/03/2016 ai nn. 2646/1986 devoluta per legge.

Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in data 26/07/2017 ai nn. 7415/5539.

- All'esecutato **Xxxxxx Xxxxxx**, (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Noakhali - Bangladesh il 15 novembre 1993), la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta da

precedente proprietario XXXXXX XXXXXX per **atto di compravendita** del 12.07.2007 notaio G. Carraro rep. 192.179 trascritto alla C.RR.II. di Schio il 26/07/2017 ai nn. 7416/5540.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Schio è stata inviata a mezzo pec la seguente documentazione ([all.7](#)):

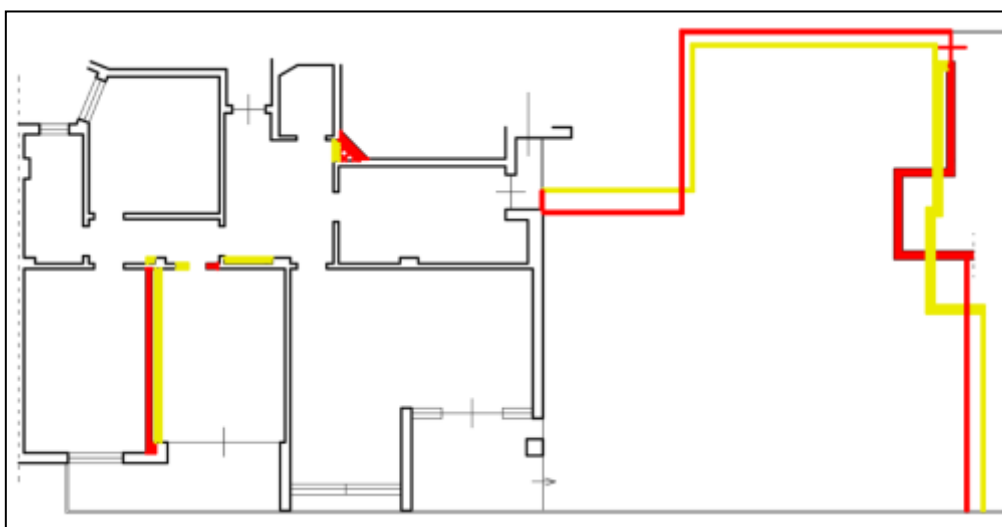
- **Licenza edilizia n. 9893/10/Tec. del 03.07.1956** relativa alla costruzione di un complesso edilizio ad uso negozi, uffici e abitazioni (non sono state fornite le tavole grafiche riferite a tale licenza);
- **Licenza edilizia n. 584/10/Tec. del 31.08.1968** in rinnovazione alla L.E. di cui al punto precedente e relative tavole grafiche di progetto;
- **Abitabilità** certificato n. **66 del 24.03.1971** e relativo certificato di consistenza n. 159/16/tec in data 08.03.1972;
- **Condono edilizio prot. n. 11548/tec/86** e n. 1219 di registro del **12.11.1992** relativo alle parti comuni dell'edificio di cui è stato fornito solamente il titolo senza elaborati grafici allegati.

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.7](#)).

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.



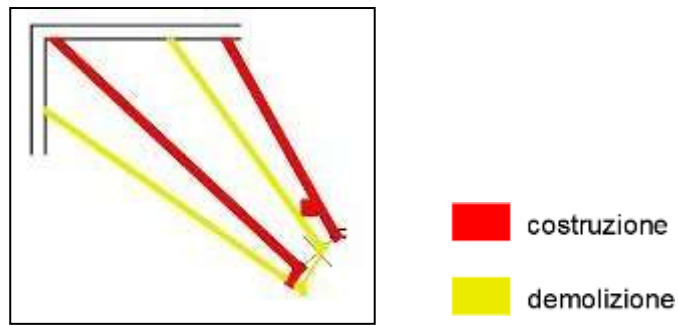


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

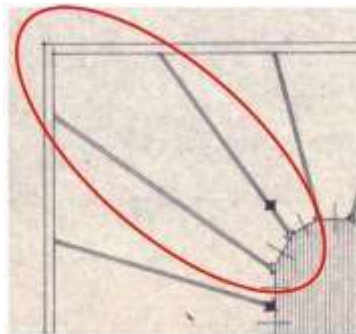
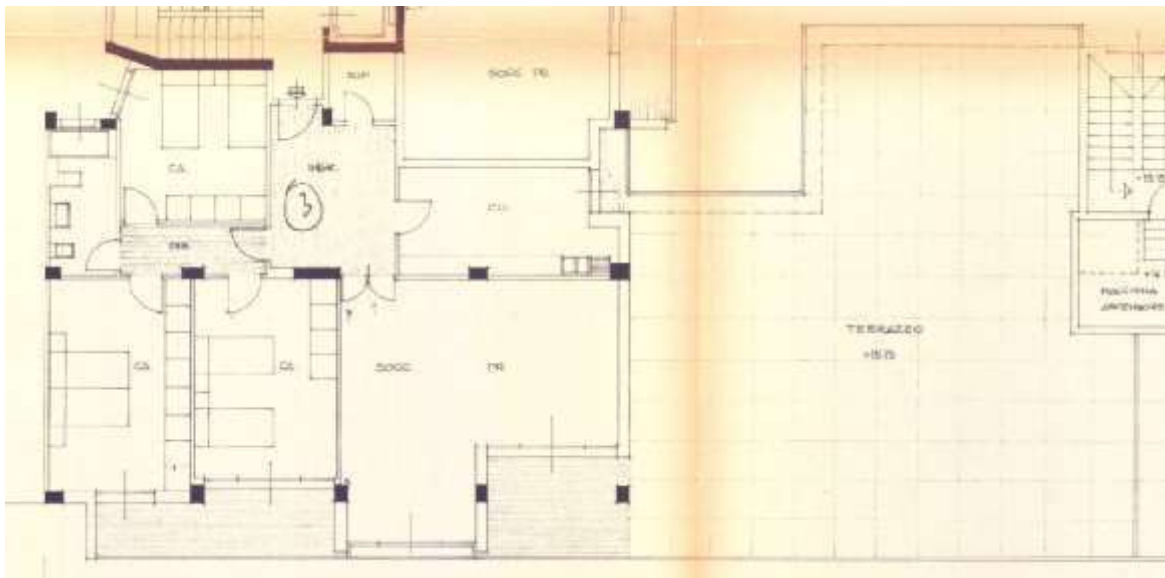


Figura 10. Stato approvato.

Fra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti sono state riscontrate le diffomità sopra indicate.

Si rileva che il Condono edilizio prot. n. 11548/tec/86 e n. 1219 di registro del 12.11.1992 relativo alle parti comuni dell'edificio è stato fornito senza elaborati grafici, pertanto lo stato dei luoghi assentito, a seguito di condono, potrebbe differire rispetto alla tavola progettuale riferita alla Licenza edilizia n. 584/10/Tec. del 31.08.1968 (es. vano scala verso terrazza). A scopo cautelativo, le diffomità verranno considerate in funzione delle tavole grafiche reperite, senza considerare il condono.

Le difformità riguardano:

- a) Diversa posizione dei muri interni tra la due camere;
- b) Creazione di un ripostiglio di forma triangolare nella zona di ingresso su altra unità immobiliare;
- c) Difformità minori quali spostamento di una porta e creazione di una nicchia;
- d) Diversa estensione della terrazza;
- e) Cantina con divisori posizionati in modo traslato rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche assentite;

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità interne a) e c) sono indicativamente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione.

La difformità b) riguarda altra unità immobiliare e dovrà necessariamente coinvolgere proprietari terzi; cautelativamente si considera la messa in pristino dei luoghi con la chiusura del vano ripostiglio.

La difformità d) riguarda aspetti condominiali in quanto l'estensione della terrazza del piano quarto è definita dai volumi sottostanti edificati essendo la terrazza del piano quarto, di fatto, il solaio di copertura del piano terzo. Inoltre la zona a confine con il vano scala ascensore comuni potrebbe essere stata oggetto del condono edilizio prot. n. 11548/tec/86 relativo alle parti comuni dell'edificio (di cui non sono stati forniti elaborati grafici).

La difformità e) è indicativamente sanabile, dovendo necessariamente coinvolgere proprietari terzi delle cantine adiacenti al fine di rappresentare correttamente le posizioni dei locali.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito dal vademecum ed in via puramente indicativa.

Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

7.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: non noti
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: non note
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: non nota
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: assenti
- e) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: presente regolamento condominiale che, nonostante i solleciti, non è stato fornito dall'Amministratore Condominiale;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: l'atto notarile di compravendita notaio G. Carraro del 12.07.2017 riporta quanto segue. *“a) servitù e degli obblighi che vengono a crearsi in conseguenza della vendita frazionata di casa condominiale per appartamenti, uffici e negozi, senza per questi ultimi vincoli di destinazione b) della servitù di pubblico passaggio cui è assoggettato il porticato della casa condominiale e della facoltà di sua eventuale parziale occupazione da parte dei negozi per gli usi e nei modi consentiti dai regolamenti comunali;”*
- g) provvedimenti di sequestro penale: non noti
- h) domande giudiziali: non note
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti
- j) convenzioni urbanistiche: non note
- k) convenzioni matrimoniali: non note
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non noto
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: nessuno
- n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti
- o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non noti
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: non noti
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4, eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: eventuali anche non segnalati nella presente relazione ricompresi nell'abbattimento percentuale. Non sono state eseguite indagini sulla eventuale presenza di amianto o di altri inquinanti, come previste nei limiti dell'incarico;
- t) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: v. cap. 11;

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03.04.2024)

Non risultano trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di seguito riportate all'interno del cap. 8.3 - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

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

Aggiornamento alla data del 03.04.2024 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

ISCRIZIONE CONTRO del 26/07/2017 - Registro Particolare 1061 Registro Generale 7417

Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Repertorio 192180/23136 del 12/07/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Beni in Comune di SCHIO (VI) Sez. Q Fg. 12 mn. 1335 sub. 11

Capitale: € 73.000,00 Totale: € 92.892,50

Durata: 25 anni

A favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Contro: Xxxxxx Xxxxxx nato il 15.11.1993 in Bangladesh - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2024 - Registro Particolare 1469 Registro Generale 1854

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 503/2024 del 15/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni in Comune di SCHIO (VI) Fg. 12 mn. 1335 sub. 11

A favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

Contro: Xxxxxx Xxxxxx nato il 15.11.1993 in Bangladesh - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Sella 2". Contattato l'Amministratore condominiale Geom. Michele Guiotto (studio in San Vito di Leguzzano (VI), 36030, via Vicenza 23 - guiotto.michele@virgilio.it - michele.guiotto@geopec.it - 349/8131162) ha fornito le seguenti informazioni:

- a) **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):** *"pari a circa € 3.990,00 [...] la cifra è comprensiva del riscaldamento e dell'acqua calda (costo che si aggira per questa unità a circa € 2000,00/anno). Ovviamente sono cifre puramente indicative in quanto soggette a considerevole scostamento in base all'effettivo utilizzo del riscaldamento comune"*
- b) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** *"non ci sono spese straordinarie deliberate non scadute"*
- c) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** *"anno in corso a bilancio preventivo, anno precedente a bilancio consuntivo ed esercizio straordinario centrale termica scaduto il 31.12.2023, per totali € 10.699,90"*
- d) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** *"non mi risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato da parte del Condominio"*
- e) **presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:** presente regolamento condominiale che, nonostante i solleciti, non è stato fornito dall'Amministratore Condominiale;
- f) **dotazioni, impianti e servitù condominiali:** *"riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di calore e termovalvole, acqua calda sanitaria comune, ascensore, impianto tv e citofonico condominiali, servizio portineria"*
- g) **tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:** da tabelle millesimali: proprietà generale 18,236/1.000 - scala D e ascensore scala D 59,060/1.000 - ACS UNI 10200 20,579/1.000 - riscaldamento UNI 10200 17,385/1.000;
- h) **certificati di conformità degli impianti condominiali:** non forniti dall'Amministratore condominiale;

Si fa presente che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

È stato indicato il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all.8](#) con le relative schede di calcolo.

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerci ali	Tipo caratteristica	
	Appartamento	PRI	129	100%	129	Quantitativa	
	Terrazzi fino 25 mq	TER1	25	30%	7,5	Quantitativa	
	Terrazzi oltre 25 mq	TER2	120	10%	12	Quantitativa	
	Cantina	ANC	11	25%	2,75	Quantitativa	
	<i>Totale:</i>					<i>151,25</i>	
	Totale Superficie Commerciale					151	mq

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato risulti essere pari a:

€ 85.060,03 (ottantacinquemilasesanta/03 €), pari a 563,31 €/m²

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	SEL	Comparabile A	SEL	Comparabile B	SEL	Comparabile C	SEL	Comparabile D	
Prezzo totale (euro)		€ 58.000,00		€ 35.500,00		€ 37.000,00		€ 85.000,00	-
Data (mesi)	6,67	-€ 322,36	3,00	-€ 88,74	2,23	-€ 68,75	1,13	-€ 34,84	10/06/2024
Superficie principale (m ²)	93	€ 13.312,44	92	€ 13.682,23	92	€ 13.682,23	138	-€ 3.326,11	129
Superficie accessori (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie accessori non com. (m2)	9	€ 184,90	2	€ 832,05	0	€ 1.016,95	11	€ 0,00	11
Superficie balconi (m2)	8	€ 1.885,98	11	€ 1.553,16	5	€ 2.218,80	19	€ 665,64	25
Superficie balconi oltre 25 mq (m2)	0	€ 4.437,60	0	€ 4.437,60	0	€ 4.437,60	0	€ 4.437,60	120
Superficie autorimessa (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Superficie autorim. altro fabbr. (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	13	-€ 1.201,85	0
Stato di manutenzione (n)*	3	€ 9.000,00	1	€ 27.000,00	1	€ 27.000,00	4	€ 0,00	4
Prezzi corretti		€ 86.498,56		€ 82.916,30		€ 85.286,83		€ 85.538,44	
		VALORE MEDIO		€ 85.060,03					
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5				4,3% DIVERGENZA					
** 0 = non c'è 1 = c'è				VERO < 5 %					

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni:

- Più probabile valore di mercato	85.060,03
- Riduzione del 20% sul valore dei beni	<u>- € 17.012,01</u>
Totale:	68.048,02

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- Più probabile valore di mercato ridotto:	€ 68.048,02
- Costi per la regolarizzazione catastale:	- € 1.500,00
- Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: comprese nel ribasso perc.	
- Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	<u>- € 10.699,90</u>
Totale:	€ 55.848,12

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

€ 56.000,00 (€ cinquantaseimila/00)

12.3 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
12.07.2017	€ 63.000,00

12.4 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

Non c'è quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Come da certificato di residenza AIRE allegato alla perizia il sig. XXXXXX XXXXXX dal 21/02/2020 risulta iscritto presso Stato estero **GERMANIA** - circoscrizione di MONACO DI BAVIERA - città di **NUERNBERG** - indirizzo **NORDWESTRING 90 CAP 90419**;

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'ufficio dell'anagrafe del Comune di Schio certifica che XXXXXX XXXXXX risulta di "*STATO CIVILE IGNOTO*".

Sono state eseguite ulteriori ricerche in quanto, dal Certificato di Stato di famiglia AIRE, il sig. XXXXXX XXXXXX risulta iscritto all'interno della famiglia composta anche da XXXXXX XXXXXX XXXXXX nata il 18/01/1991 in TANGAIL (BANGLADESH) e da XXXXXX XXXXXX XXXXXX nata il 01/07/2016 in SANTORSO (VI). Reperito quindi il certificato SITUAZIONE INDIVIDUALE della sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXXX che risulta sposata dal 14.02.2009 con altro soggetto terzo.

15. LOTTI

Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Presenza di alcune difformità sia catastali che urbanistico-edilizie che coinvolgono anche proprietari terzi. Ammontare delle spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio pari a € 10.699,90.

L'unità immobiliare non è dotata di garage.

Vicenza, lì 02/08/2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Carlo Casonato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio