

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Sezione esecuzioni immobiliari
Procedura esecutiva immobiliare n° RG 186/2024

Giudice Prendini Dr. Luca
Esperto: Arch. Claudia Scrimin

Promossa da: ***

Contro: ***

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

COPIA EPURATA del DOCUMENTO DEPOSITATO in PCT il 14/12/2024



Prospetto nord/est, ingresso via Venezia, n° 56 appartamento piano primo

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA ed INDICE - LOTTO UNICO

Procedura E.I. n° 186/2024 R.G., Giudice dott. Luca Prendini

*** Contro: ***

DIRITTO:	(pag.3)	intera proprietà
BENE:	(cfr pag.4-8, 10)	appartamento con cantina in edificio di tre unità
UBICAZIONE:	(cfr pag.4)	Schio (VI), via Venezia, n° 56, interno 2
STATO:	(cfr pag.5)	mediocre, parzialmente da risanare
LOTTE:	(cfr pag.4)	uno
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pag.9)	C. C. di Schio, N.C.E.U. fg. 14° m. 1211 sub 7 + quota parti comuni
DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:	(cfr pag.4)	NO
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pag.11)	NO
VALORE di STIMA:	(cfr pag.15)	€ 57.129,70
VENDIBILITA':	(cfr pag.15):	sufficiente
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.11):	occupato
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag.11)	proprietà
ONERI:	(cfr pag.11):	no
PREZZO D'ASTA	(cfr pag.10, 16)	€ 48.500,00
APE:	(cfr pag.5)	SI, Classe Energetica F

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F.14 °, SCALA 1:2000
4. PLANIMETRIA CATASTALE
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI, ESTRATTO DI MATRIMONIO
9. A.P.E. E LIBRETTO IMPIANTO
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
RICEVUTE INVIO

INDICE:

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 - DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 09
Cap. 4 - SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: unico	pg. 10
Cap. 5 - RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 10
Cap. 6 - REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 11
Cap. 7 - STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 11
Cap. 8 - VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 11
Cap. 9 - VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 12
Cap. 10 - VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 12
Cap. 11 - INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 12
Cap. 12 - VALUTAZIONE del BENE	pg. 12
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 16
Cap. 14 - INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 16



PREMESSA

Il giorno 18/06/2024 (comunicazione di Cancelleria 26/06/2024) l'Ill.mo Giudice, Dott. Luca Prendini, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 01/07/2024 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del 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 dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti*".

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in COMUNE di SCHIO (VI), via Venezia, n° 56 int. 2 LOTTO UNICO

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento

immobile di proprietà di:

***,

per la quota di 1/1 della proprietà in regime di separazione dei beni.

Si tratta di un appartamento al piano primo con cantina al piano interrato e parti comuni in edificio di tre unità residenziali

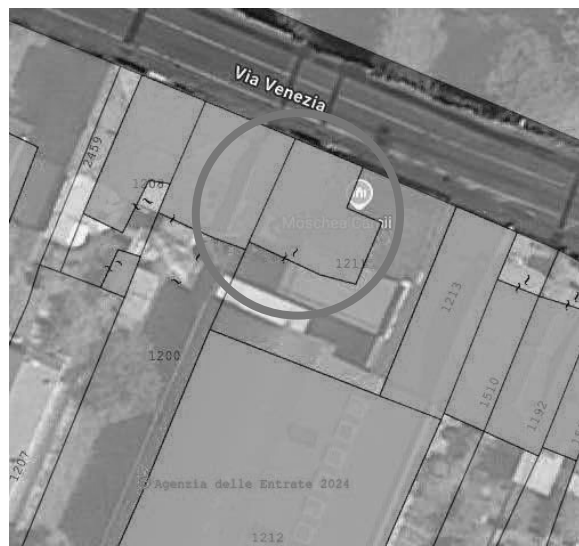
Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Schio è identificato al fg. 14°, mapp. n° 1211 subalterno 7.

Confini, p. primo: N muri perimetrali, E m.n. 1211 sub 5, parti comuni e sub 3, S m.n. 1211 area scoperta, O m.n. 1200; interrato: N m.n. 1211 sub8, E m.n. 1211 sub 5, S parti comuni, m.n. 1211 sub 7, O m.n. 1200

All'unità sopra descritta spettano in quota le parti comuni identificate con il m.n. 1211 sub 5, tra cui l'ingresso a PT, il disimpegno al piano interrato, la scala ed il balcone del 1° piano, disegnati anche nelle 3 planimetrie catastali delle unità contrassegnate dai subalterni 6, 7 e 8.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato a seguito dell'atto di acquisto registrato a suo favore.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.



La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato.



2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

Individuazione: l'immobile, localizzato a Schio (VI) in via Venezia, n° 56 int. 2 è parte (piani S1 e 1°) di un edificio a destinazione residenziale.

Descrizione della zona: trattasi di un'area urbana a destinazione residenziale, prossima al corso del torrente Leogra, a sud del centro cittadino (municipio a ml. 600) ed alle attività commerciali, vicina alle scuole (ml. 600-1200), alle attrezzature sportive (ml. 600), ad aree di parco (ml. 250). A 250 ml. si trova la stazione con le linee regionali dei treni e la fermata della linea dell'autobus (linee 1113 per Malo e Vicenza, 1144 per Marano e Thiene, 1152 per Valdagno, E13 per Vicenza, E44 per Thiene e Bassano) che collega Schio a Vicenza, 16 Km. Vicenza Centro).

In auto, l'abitazione dista 300 ml. dall'arteria di scorrimento SP 46 (Rovereto-Vicenza, centro città a 23,00 Km.), 9,00 Km. dal casello (Thiene Schio) dell'Autostrada A31 della Valdadige.

Si tratta di un unico appartamento con cantina, conseguentemente viene considerato come **LOTTO UNICO**.

Descrizione dell'unità edilizia

L'appartamento occupa il piano primo di una palazzina edificata nel primo '900 lungo il fronte di via Venezia; la cantina è stata ricavata nell'interrato durante i lavori di ristrutturazione del 1991, che hanno ricavato tre unità abitative dall'unica preesistente, modificando il vano scala, le partizioni interne ed anche i prospetti, demolito superfetazioni esterne.

L'unità è priva di autorimessa.

L'ingresso avviene da via Venezia, n° 56 e la scala comune dà accesso alle tre unità residenziali distribuite sui tre piani fuori terra; dal pianerottolo del piano primo, fornito di balconcino comune, si entra nell'appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno e camera; la scala comune conduce anche al piano interrato ed al disimpegno che serve le cantine, tra cui quella di pertinenza dell'unità qui esaminata.

L'altezza dei locali al piano interrato è pari a ml. 2,37, al piano primo a ml. 2,74.

Caratteristiche tecniche: le pratiche edilizie esaminate non forniscono informazioni specifiche riguardanti la struttura, quanto qui descritto è frutto dell'esame "a vista" eseguito durante il sopralluogo.

Fondazioni ==;

solai piano interrato/terra in calcestruzzo armato e gettato in opera, gli altri in laterocemento; costituito da solaio in laterocemento con leggero sbalzo sui lati nord e sud per il sottotetto

Muratura perimetrale in mattoni e sasso intonacati lo scantinato, prevalentemente in mattoni intonacati i piani superiori; con uno spessore che va dai 35 (lato sud) ai 46 cm. (lato nord);

Tetto a due falde con struttura in legno e manto in coppi;

Partizioni interne: muratura in cotto intonacata;

Pavimenti area comune: ingresso con scalini in pietra e piastrelle cementine, scala e pianerottoli rivestiti con piastrelle ceramiche, pavimento piano interrato in cemento liscio

Pavimenti interni all'unità: piastrelle ceramiche al piano primo, cemento liscio al piano interrato;

Rivestimento pareti bagno e cucina: piastrelle ceramiche;

Infissi: portoncino d'ingresso al piano 1° in legno tamburato, finestre e porte/finestre in legno con vetrate a lastra singola e balconi in legno; porta d'ingresso della cantina in legno tamburato e ventilazione garantita dall'altezza limitata della parete prospiciente il disimpegno, quest'ultimo fornito di finestra in alluminio anodizzato con griglia a parete sul prospetto nord.

Tinteggiatura: tempera semilavabile.

Impianti:

L'unità è dotata dei seguenti impianti: *Idrico* da rete pubblica, realizzato sottotraccia, sufficientemente mantenuto e con misuratore posto in nicchia al PT sulla parete esterna.

Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita (disimpegno P1°) e misuratore posto in nicchia al PT sulla parete esterna – non reperita certificazione.

Impianto di riscaldamento, autonomo a gas metano con corpi radianti in alluminio verniciato e caldaia murale collocata in cucina, prodotta dalla Ditta JUNKERS, modello ZWB 24-1DE, matricola



618030611 installata il 01/03/2016, COD. CATASTO: ***, Cod. Chiave *** ultimo controllo 20/03/2019 - non reperita certificazione.

Il bagno al piano primo è attrezzato con: vater con cassetta esterna, bidet, lavabo a colonna, doccia; è cieco e fornito di ventilazione forzata.

Altri impianti presenti: citofonico, telefonico, ADSL, antenna televisiva.

Stato di conservazione, qualità: mediocre, parzialmente da risanare.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.

Si segnala tuttavia la necessità di manutenzione ordinaria per la presenza di umidità sul soffitto del piano primo in prossimità della parete est (bagno) e della parete sud (camera e cucina); in cucina l'umidità riguarda anche la nicchia della finestra, per infiltrazioni dal serramento e la parete sud, causato da infiltrazioni d'acqua dalla copertura a terrazza di questa porzione e dallo scarso isolamento della stessa.

Tracce di umidità si riscontrano anche nella parete tra la camera ed il bagno, causate da perdita dell'impianto di riscaldamento (radiatore); al piano interrato le pareti perimetrali ed il muro portante del vano scala hanno consistenti macchie di umidità di risalita.

Verifica esistenza certificazione energetica: cfr. 9. ALLEGATO LIBRETTO IMPIANTO e APE non esisteva un attestato di certificazione energetica, è stato redatto da un ausiliario della scrivente, dopo l'acquisizione del libretto di impianto, cfr. Allegato 9: l'unità residenziale risulta in classe Energetica F con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{gl,nren}) pari a **108,83** kWh/mq.anno.

La situazione reale dell'unità immobiliare, di cui alla restituzione grafica di pagg.8, non sembra presentare differenze rispetto al progetto approvato (*si precisa che il disegno di progetto è scarsamente quotato*).

Eventuali piccole variazioni non hanno comunque ripercussione sulla rappresentazione catastale di cui alle planimetrie identificate al N.C.E.U. del C.C. di Schio (VI), fg. 145°, mapp. n° 1211, subalterno 7.

RGE 186/2024 - SCHIO, via Venezia, n° 56, int. 2, piano primo					
<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
abitazione P.1°	N/E-E-S/O	37,94	sufficiente	1,00	55,60
cantina		6,00	sufficiente	0,50	3,00
totale arrotondato					59,00
<i>(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare</i>					

Inquadramento fotografico:



Dettaglio contatori gas, acqua ed energia elettrica





Particolare ingresso PT



Ingresso-soggiorno



Cucina,



caldaia,



particolare finestra



Disimpegno e



bagno





Camera



Scala P. interrato,



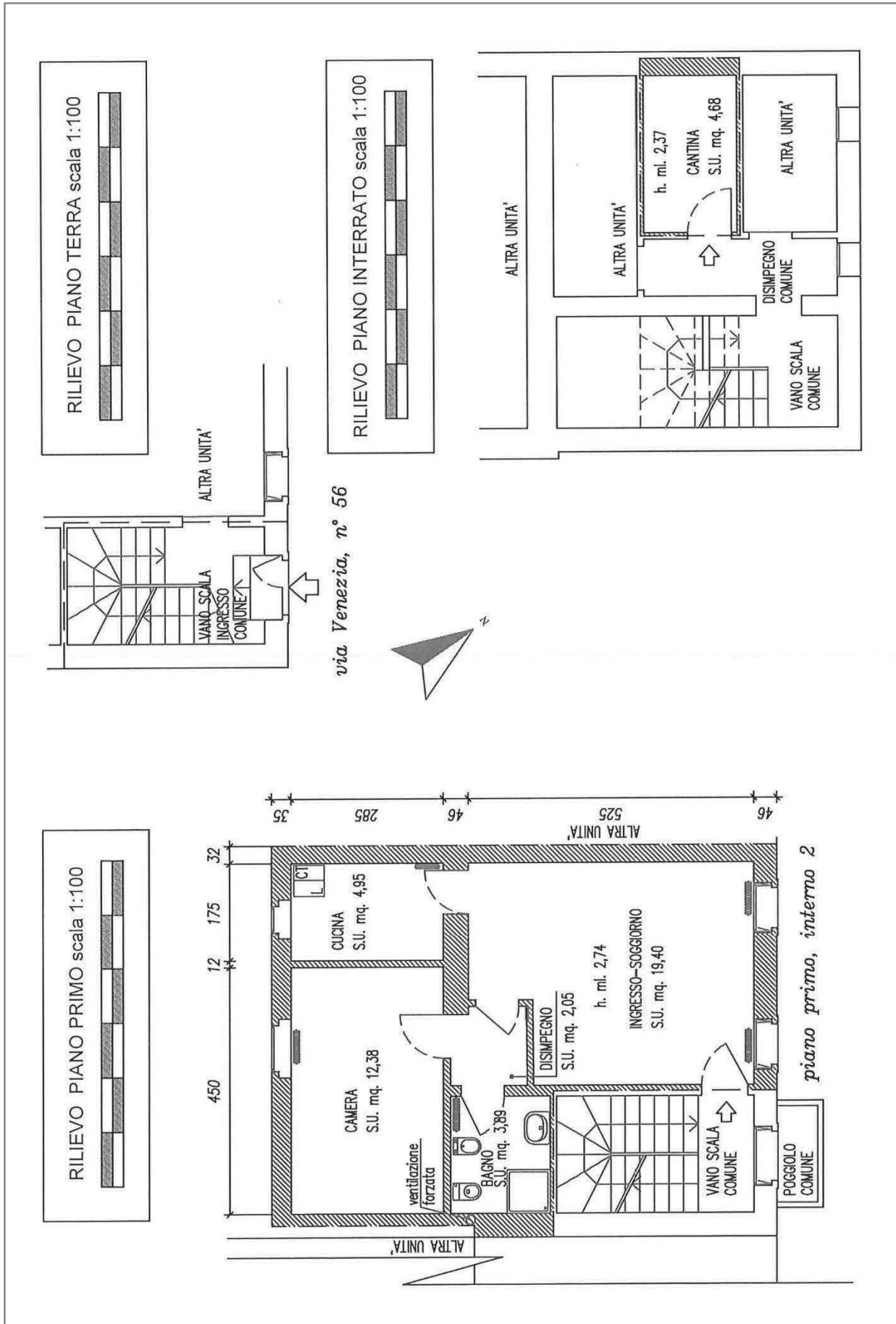
particolare solaio (vano scale/disimpegno), ventilazione disimpegno, cantina



Prospetto sud/ovest



Planimetrie dello stato attuale:



3. identificazione catastale del bene pignorato

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che il bene:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Schio (I531Q), fg 14°, mapp. n° 1211 sub 7 – Cat. A/3, cl. 3, consistenza vani 3,5 in via Venezia, n° 56, piano S1-1, superficie totale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 58, RC€ 334,41

È intestato a:

***,

per l'intera quota del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata al CT fg. 14°, mapp. n° 1211, ente urbano di mq. 300.

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per VARIAZIONE del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie, notifica in corso con prot. n° 464004 del 04/12/2003 e, per quanto riguarda la proprietà, da Atto del 29/09/2004 Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO, Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 7128 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 8345.1/2004 Reparto PI di SCHIO in atti dal 26/10/2004.

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 1211 sub 7 corrispondono alla scheda planimetrica presentata al Catasto in data 09/09/1991, compilata dal Geom. Luigi Dal Brun.

Variazioni storiche dell'unità abitativa, sopra identificata con i dati catastali attuali:

Situazione dell'unità immobiliare

Dal 01/08/1989 al 16/05/1990 e 05/07/1990 – mapp. n° 1211 sub 2 in via Venezia n° 14, non classificato
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/08/1989 in atti dal 19/11/1992 frazionamento e altre varianti, (n. 7163/1989),

idem in via Venezia snc

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 16/05/1990 in atti dal 19/11/1992 (n. 4587/1990) e AMPLIAMENTO del 05/07/1990 in atti dal 19/11/1992 (n. 6052/1990)

Dal 05/07/1990 al 01/01/1992 – Cat. A/3, cl. 3, vani 7, RC£ 1.526 in via Venezia snc

Dati derivanti da VARIAZIONE del 05/07/1990 in atti dal 20/01/2000 ampliamento e diversa distribuzione interna (n. 6052.1/1990)

Dal 01/01/1992 al 09/08/2000 – RC£ 1.290.000

Dati derivanti da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Dal 09/08/2000 al 22/09/2015 – mapp. n° 1211 sub 7, consistenza vani 3,5, RC£ 647.500/RC€ 334,41, via Venezia n° 56 paini S1,T,1

Dati derivanti da VARIAZIONE del 09/09/1991 Pratica n. 190006 in atti dal 09/08/2000 FRAZIONAMENTO per TRASFERIMENTO di DIRITTI, DIVERSA DISTRIBUZIONE degli SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 6774.1/1991) Notifica in corso con protocollo n. 464004 del 04/12/2003

Dal 22/09/2015 al 09/11/2015 – via Venezia n° 56, P. S1-1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/09/2015 Pratica n. VI0138755 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.68333.1/2015)

Dal 09/11/2015 ad oggi - superficie totale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 58

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015, inserimento in visura dei dati di superficie

Situazione degli intestati

*Dal 01/08/1989 al 31/12/1990 – in ditta a ***, proprietario per 1/3,*

***, proprietaria per 1/3,

***, proprietaria per 1/3

Dati derivanti da VARIAZIONE del 01/08/1989 in atti dal 19/11/1992 FRAZIONAM, ALTRE VAR, (n. 7163/1989) - immobili soppressi, originari del precedente: Sez. urb. A Foglio 14 Particella 1211; Sez. urb. A Foglio 14 Particella 1212; Sez. urb. A Foglio 14 Particella 1213



Dal 31/12/1990 al 09/09/1991 - in ditta a ***

per intero,

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/09/1991 Pratica n. 190006 in atti dal 09/08/2000 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 6774.1/1991)

Dal 09/09/1991 al 30/12/1991 – in ditta a ***

per l'intero diritto di proprietà

Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 30/12/1991 Pubblico ufficiale CARRARO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 66513 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 2 n. 306 in data 20/01/1992 - CV Voltura n. 11606.2/1992 - Pratica n. 109021 in atti dal 30/03/2001

Dal 30/12/1991 al 07/11/2001 – in ditta a ***

Dati derivanti da Atto del 07/11/2001 Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 142046 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 9266.1/2001 Reparto PI di SCHIO in atti dal 06/12/2001

Dal 07/11/2001 al 29/09/2004 – attuale intestatario

Il tutto come in dettaglio nell'allegato 5. VISURE CATASTALI

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

Quota di 1/1 (piena proprietà) di un'abitazione sita al primo piano di un edificio del primo '900, con cantina al piano interrato e superficie commerciale di mq. 59.

L'unità è priva di autorimessa.

L'ingresso avviene da via Venezia, n° 56 e la scala comune dà accesso alle tre unità residenziali distribuite sui tre piani fuori terra; dal pianerottolo del piano primo, fornito di balconcino comune, si entra nell'appartamento composto da ingresso-soggiorno, cucinino, disimpegno, bagno e camera; la scala comune conduce anche al piano interrato ed al disimpegno che serve le cantine, tra cui quella di pertinenza dell'unità qui esaminata.

L'altezza dei locali al piano interrato è pari a ml. 2,37, al piano primo a ml. 2,74.

L'unità necessita di interventi di manutenzione-risanamento.

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Schio è identificata al fg. 14°, mapp. n° 1211 subalterno 7.

Confini, p. primo: N muri perimetrali, E m.n. 1211 sub 5, parti comuni e sub 3, S m.n. 1211 area scoperta, O m.n. 1200; interrato: N m.n. 1211 sub8, E m.n. 1211 sub 5, S parti comuni, m.n. 1211 sub 7, O m.n. 1200

Il descritto stato dei luoghi sembra corrispondere al progetto autorizzato.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1991.

Prezzo base d'asta € 48'500,00

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato – cfr Allegato 6

ATTO di COMRAVENDITA del 29/09/2004, sottoscrizione autenticata dal Notaio Renato Facchin, rep. n° 7128, racc. n° 1197, registrato e trascritto a Schio rispettivamente il 22/10/2004 al n° 3482, serie 1T ed il 25/10/2004 ai nn. RG 11700, RP 8345

Beni: appartamento al piano primo con cantina al piano interrato, individuata al CF del comune di Schio, fg. 14, mapp. n° 1211 sub 7 in via Venezia, n° 56, piani S1-T-1, Cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, RC€ 334,41, comprese le proporzionali quote di comproprietà spettanti alla porzione di immobile su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, nonché sul mapp. n° 1211 sub 5, bene comune non censibile (ingresso PT, vano scala, balcone P.1°, corridoio P. seminterrato) comune ai mapp. n° 1211 subb. Nn. 6, 7, 8.

*** vende al ***

Provenienza: Atto di compravendita autenticato in data 07/11/2001, a rep. del Notaio Giulio Carraro n° 142.046, registrato e trascritto a Schio rispettivamente il 20/11/2001 al n° 1776, serie 2V ed il 05/12/2001 ai nn. RG 12346, RP 9266



6. *Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato – cfr Allegato 10*

L'edificio originario di cui è parte l'unità qui esaminata è stato costruito nel primo '900.

L'attuale assetto del fabbricato è conseguente ai lavori autorizzati con una prima AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, n° 269 del 13/03/1991 prot. 34722/263/tec/90, rilasciata per "lavori di manutenzione straordinaria in un edificio ad uso residenziale in via Venezia "individuato catastalmente al fg. 14°, mapp. n° 1211, poi aggiornata con una nuova CONCESSIONE EDILIZIA, n° 776 del 30/05/1991 prot. 8494/500/tec/91, per "lavori di ristrutturazione di un edificio ad uso residenziale al fine di ricavare tre alloggi in via Venezia n° 56" sull'immobile individuato al Catasto al fg. 14°, mapp. n° 1211.

I lavori hanno avuto inizio in data 30/07/1991 e sono terminati il 22/10/1991 ed in data 04/12/1991, prot. 031501/16/TEC/28.10.91 con il n° 199 è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità ad uso residenziale di tutte e tre le unità.

Il compendio corrisponde alle previsioni del provvedimento autorizzativo: non sembra esistere difformità tra la situazione reale dell'abitazione e gli elaborati dei progetti autorizzati.

Destinazione Urbanistica, cfr Allegato 11:

L'edificio è compreso nell'Area Territoriale Omogenea 1 "paesaggio urbano", in ambito di urbanizzazione consolidata di residenza e servizi per la residenza in area di ricarica della falda acquifera e, in merito alla compatibilità geologica ai fini urbanistici, si trova in "area idonea".

La zona è gravata dal vincolo del rispetto della fascia ferroviaria e l'intero comune è sottoposto al Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 - Zona 2.

Il Piano degli interventi vigente lo inserisce in **Zona territoriale omogenea B "residenziale" n°62** con indice di fabbricazione massimo di 2,25 mc/mq, percentuale massima di area coperta 30% ed altezza massima degli edifici di m. 10,50.

7. *Stato di possesso degli immobili e occupazione*

L'unità abitativa, a seguito dell'atto di compravendita, risulta intestata a *** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Alla data del sopralluogo (30/07/2004) ed ancora oggi, l'unità risulta occupata dal proprietario e dalla sua famiglia.

Ed infatti la ricerca di eventuali contratti di locazione è stata infruttuosa.

Nel corso della visita si è constatato che la cantina utilizzata da *** era quella di pertinenza del mapp. n° 1211 sub 8 ed il proprietario dell'unità di cui al mapp. n° 1211 sub 8 utilizzava la cantina del ***.

A seguito della constatazione della reale attribuzione delle cantine, i due intestatari hanno trasferito le loro cose, allineando l'uso all'effettivo assetto delle proprietà.

8. *Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene*

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No

Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No

Regolamento condominiale – No

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura: No

Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:



Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di cui all'ATTO rep. 7129, racc. n° 1198 del 29/09/2004, Notaio Renato Facchin
Iscritta presso l'Agenzia del territorio di Schio il 25/10/2004 ai nn. RG 11701, RP 2231
A favore di ***
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
A carico di ***
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Beni immobili: individuati al CF del comune di Schio, fg. 14, mapp. n° 1211 sub 7 in via Venezia, n° 56, piani S1-T-1, Cat. A/3, abitazione di tipo economico, vani 3,5
- FORMALITA' SUCCESSIVA: Ipoteca in rinnovazione
Iscritta il 24/09/2024 presso l'Agenzia del territorio di Schio ai nn. RG 9405, RP 1143

Pignoramenti:

- VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. N° 2467 del 23/04/2024, UNEP Tribunale di Vicenza
Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Schio il 23/05/2024 ai nn. RG 5131, RP 4087
A favore di ***
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
A carico di ***
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Beni immobili: individuati al CF del comune di Schio, fg. 14, mapp. n° 1211 sub 7 Cat. A/3, abitazione di tipo economico

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Si precisa che il contatore della luce delle scale è intestato all'esecutato e la spesa viene suddivisa tra i condomini in comune accordo, con un'incidenza sull'unità qui esaminata di circa € 15,00 a bimestre. La pulizia delle scale e delle parti comuni viene fatta a turno.

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a SCHIO (VI) in via Venezia, n° 56 – int. 2, con destinazione residenziale. Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il



procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento residenziale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento residenziale a SCHIO sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Il cespite è ubicato in un fabbricato a schiera lungo strada, in un'area relativamente centrale e ben servita da attività commerciali, scolastiche e sportive e in posizione strategica dal punto di vista viabilistico ed è privo di autorimessa.

Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al primo semestre 2024, e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad abitazioni in stato manutentivo normale e ottimo. Il cespite è localizzato in Zona C1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Normale	1'050,00	1'350,00	1'200,00
Abitazione civile	Ottimo	1'550,00	1'850,00	1'700,00

Valori per la zona C1 – espansione consolidata 1°sem. 2024

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio (resto del territorio) riporta valori relativi ai valori minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Nuovo, Ristrutturato a nuovo e Da Ristrutturare con rilevazione dei dati del 2023, pubblicata nell'aprile 2024.



Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Nuovo (2022)	1'850,00	2'025,00	1'937,50
Abitazione Civile	Recente o ristrutturato a	1'225,00	1'600,00	1'412,50
Abitazione Civile	DA ristrutturare senza int. statici	425,00	850,00	637,50

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione unità residenziali in buono stato di manutenzione; si prendono in considerazione qui i valori attribuiti a stabili in fascia media (qualità media di zona) ed in seconda fascia (economica)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Buono	1'080,00	1'351,00	1'215,00
Abitazione economica	Buono	863,00	1'139,00	1001,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati a Schio, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe.

L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Venezia 103	Appartamento uso ufficio - abitazione	Da ristrutturare	160,00	108.000,00	675,00
2	Via Baccharini 33	appartamento	buono	100,00	79.000,00	790,00
3	Via Macca 3 - Magrè	bifamiliare	buono	100,00	115.000,00	1.115,00
4	Via Baccharini	appartamento	ottimo	118,00	160.000,00	1.356,00
5	Via Prato 11 - Magrè	Appartamento	discreto	92,00	82000,00	891,50
6	Zona via Venezia	bilocale	discreto	50,00	70.000,00	1.400,00
7	via Venezia 43 (*)	appartamento	mediocre	67,00	68.416,00	1.021,00

(*) procedura esecutiva, 2° esperimento di vendita 15/01/2024



I prezzi reperiti tramite indagine nell'area semicentrale di Schio si riferiscono ad immobili con stati manutentivi dal mediocre all'ottimo, scelti in un range dimensionale che va da 50 a 118 mq. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione dei siti di compravendita www.immobiliare.it, e casa.it e dal sito stimatrix.

Il bene oggetto di valutazione necessita di un intervento di risanamento (perdite copertura, infiltrazioni parete esterna sud, perdite impianto idraulico), e non è particolarmente coibentato. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano simili o in condizioni decisamente migliori rispetto al cespite, con caratteristiche energetiche superiori.

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà), gli immobili nuovi, in ottime condizioni e con finiture superiori saranno scontati fino al 30% in quanto decisamente migliori rispetto al bene da stimare.
- l'efficienza energetica;
- La localizzazione dei beni comparabili è abbastanza prossima all'oggetto della stima, si riscontrano variazioni minime di valore in funzione di comodi/scomodi, o il contesto di maggior pregio. I comparabili con caratteristiche energetiche migliori si stimano con un plusvalore del 10%, in classe A1 del 15%.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	675,00	1,00	0,95	1,20	1,14	769,50
2	790,00	1,05	0,95	1,15	1,147	906,20
3	1.115,00	1,05	1,00	0,90	0,945	1053,70
4	1.356,00	1,05	0,85	0,70	0,625	847,50
5	891,50	1,05	1,00	1,05	1,102	982,90
6	1.400,00	0,95	1,00	0,90	0,855	1197,00
7	1.021,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1021,00
Media dei Valori						968,30

Determinazione del valore medio ponderato

Determinazione del valore di mercato

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio sito in Via Venezia, n° 56, int. 2 a Schio possa essere stimato in:

$$59,00 \text{ mq} \quad \times \quad 968,30 \text{ € / mq} = 57.129,70 \text{ €}$$

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta:

Esaminati gli immobili in vendita presenti su "astalegale", (anche posti in prossimità e con caratteristiche analoghe), si nota che, nelle aggiudicazioni più recenti (2021, 2023) il prezzo di vendita viene ridotto in misura esigua rispetto al valore iniziale attribuito, con parecchie aggiudicazioni in 1° offerta, indicando una discreta fiducia.

Il mercato in zona ha subito tuttavia nell'ultimo anno un decremento delle vendite residenziali pari al 17,69%, dimostrando una dinamicità di mercato scarsa, a fronte di una percentuale di abitazioni in proprietà pari al 72,73% del totale.

Anche l'andamento delle quotazioni ha subito un leggero decremento, pari al 0,72%.

In base a queste considerazioni il giudizio sulla vendibilità è: sufficiente.



Le circostanze della riduzione del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato, vanno individuate nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

In base a queste considerazioni e non essendoci ulteriori detrazioni per regolarizzazione o spese, si propone una riduzione pari al 15%, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 48.560,24, arrotondato per difetto ad € **48.500,00**

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.
Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

***, proprietario per 1/1

Residenza anagrafica:

alla data del pignoramento e alla data attuale ***

Stato civile:

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 13/12/2024

