



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 218/2024 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. Luca Prendini**

Creditore procedente: **Intesa Sanpaolo S.p.a. e per essa Intrum Italy S.p.a.**

Esecutato: **XXX XXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/12/2024**

Identificazione beni: Dati Catastali: Comune di SCHIO (VI) Sezione MAGRE'
Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 322 Sub. 1
Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 322 Sub. 2
Catasto Terreni Foglio 12 Particella 245
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Michela Temolo** - Viale Torino 26, Vicenza (VI)
Mail: michelatemolo@gmail.com – tel: 0444/525215

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto 63 Longare (VI).
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **218/2024**, promossa da: **INTESA SANPAOLO S.P.A. e per essa INTRUM ITALY S.P.A.** contro **XXX XXX**

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/12/2024

Esperto stimatore: Arch. Michela Temolo

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

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): residenziale in zona collinare (vecchia abitazione di corte con legnaia, deposito e ripostiglio, corti esclusive e terreno agricolo ricoperto di boscaglia).

Ubicazione (pag. 6): 36015 Schio (VI), frazione di Magrè, Via Pianezza n. 15.

Dati catastali attuali dei beni (pag.7): Comune di SCHIO (VI) Sezione MAGRE`:

- Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 322 Sub. 1 Cat. A/3
- Catasto Fabbricati Foglio 12 Particella 322 Sub. 2 Cat. C/2
- Catasto Terreni Foglio 12 Particella 245 Terreno

Metri quadri (pag. 18): superficie lorda abitazione e soffitta m² 153,60, legnaia m² 11,40, deposito m² 79,20, ripostiglio m² 7,30, corti esclusive m² 188,00, pari a superficie commerciale totale m² 217,00; oltre a terreno agricolo superficie catastale m² 2.379,00.

Stato di manutenzione (pag. 12): insufficiente, da ristrutturare.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 2323): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 26, 30): lievi difformità catastali, costo regolarizzazione € 800,00; lievi difformità urbanistico-edilizie sanabili, costo € 2.500,00.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 35): € **48.500,00**

Date/valori comparabili reperiti (pag. 36, 37, 39): per i fabbricati: A) 26/04/2022 (€ 30.000), B) 16/05/2024 (€ 46.700), C) 08/05/2022 (€ 20.300); per il terreno: A) 01/02/2022 (€ 5.500), B) 30/11/2021 (€ 8.000).

Valore di vendita forzata proposto (pag. 4242): € **38.000,00**

Valore debito: € 33.660,62 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 18): immobili liberi da persone, nella disponibilità dell'esecutato.

Titolo di occupazione (pag. 18): proprietà.

Oneri (pag. 32): oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura: a) costi quantificati in € 3.300,00 per la regolarizzazione catastale ed urbanist./edilizia degli immobili; b) cattivo stato di manutenzione generale, per essere abitabili/agibili gli immobili necessitano di interventi edili e impiantistici; c) promiscuità impiantistica e di accesso alla corte esclusiva; d) notevole quantità di oggetti e mobilio accatastati all'interno dei fabbricati, presenza di alcuni rifiuti e di un tubo di



scarico sul terreno di proprietà; e) palo in cls per la linea elettrica presumibilmente all'interno del terreno di proprietà; f) eventuali oneri che dovessero emergere per la presenza di opere e/o materiali non visibili e non rilevati nel corso delle operazioni peritali restano a carico dell'acquirente.

APE (pag. 17): Attestato di Prestazione Energetica con scadenza 30/09/2034 classe energetica G.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 7): oltre agli oneri e vincoli di cui al par. 8.1, quanto segue: a) mancanza di un'autorimessa o posto auto di proprietà; b) il terreno gode della servitù di passaggio attraverso la capezzagna esistente sulle particelle 255 e 101 (cfr. pag. 17).

Lotti (pag. 43): lotto unico.



SOMMARIO

| | | |
|-----|--|-----------|
| 1. | SCHEDA 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 | 7 |
| | Corpo A. ABITAZIONE (particella 322 sub 1) | 9 |
| | Corpo B. DEPOSITO (particella 322 sub 2) | 13 |
| | Corpo C. TERRENO (particella 245)..... | 16 |
| 3.5 | Certificazione energetica | 17 |
| 4. | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE..... | 18 |
| 4.1 | Possesso..... | 18 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione | 18 |
| 5. | ASPETTI CATASTALI | 18 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni | 18 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici | 21 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento..... | 23 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale..... | 25 |
| 6. | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA..... | 26 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli | 26 |
| 7. | ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI..... | 28 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità..... | 28 |
| 7.2 | Abusi/diformità riscontrati | 30 |
| 7.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi..... | 31 |
| 7.4 | Perimetro del “mandato” | 31 |
| 8. | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE..... | 32 |
| 8.1 | Oneri e vincoli | 32 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/10/2024) | 33 |



| | | |
|------|--|----|
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura | 33 |
| 9. | SUOLO DEMANIALE..... | 33 |
| 10. | USO CIVICO O LIVELLO..... | 33 |
| 11. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO | 34 |
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni..... | 34 |
| 12. | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI | 34 |
| 12.1 | Metodo di valutazione | 34 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato | 35 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d'asta..... | 42 |
| 12.4 | Confronto con trasferimenti pregressi | 42 |
| 12.5 | Giudizio di vendibilità | 42 |
| 13. | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' | 42 |
| 14. | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO | 43 |
| 14.1 | Dati e residenza del debitore esecutato | 43 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore | 43 |
| 15. | LOTTI | 43 |
| 16. | OSSERVAZIONI FINALI | 43 |
| 17. | ELENCO ALLEGATI..... | 44 |



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 17/07/2024 la sottoscritta arch. Michela Temolo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di esperto estimatore nella presente esecuzione immobiliare, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione di valutazione entro 30 giorni prima dell'udienza 569 c.p.c., fissata dal G.E. per il 05/12/2024.

In data 24/07/2024 veniva depositata tramite portale PCT la check list, a seguito di verifica della completezza della documentazione a fascicolo assieme all'avv. Elisa Tagliaro Fortuna per il custode giudiziario IVG di Vicenza. In data 27/07/2024 veniva inviata lettera raccomandata all'esecutato per comunicare la data del sopralluogo e di inizio delle operazioni peritali. Il sopralluogo all'immobile, fissato per il 26/08/2024, su richiesta del debitore veniva posticipato al 11/09/2024 ed in tale data avveniva in presenza del custode giudiziario e del debitore stesso.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed estratto di mappa acquisiti il 17/07/2024 tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali;
- copia degli atti di acquisto e di precedente provenienza richiesti tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 17/07/2024 e ricevuti il 18/07 - 19/07/2024;
- certificato di stato civile e certificato storico di residenza richiesti all'ufficio anagrafe del Comune di Schio il 17/07/2024 e ricevuti rispettivamente il 22/07/2024 e il 26/07/2024;
- ispezioni ipotecarie aggiornate, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23/07/2024 e 18/10/2024;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in data 22/07/2024 all'Agenzia delle Entrate - DP di Vicenza, con risposta il 21/08/2024;
- CDU richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Schio il 30/07/2024 e ricevuto il 13/08/2024;
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Schio richiesto il 29/07/2024, sollecitato via PEC il 29/08/2024 con risposta dal Comune in data 10/09/2024;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata il 05/08/2024 tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- l'Attestato di Prestazione Energetica è stato prodotto in data 30/09/2024;
- grazie alle operazioni peritali svolte e all'esame della documentazione reperita, è stata compiuta l'analisi e la valutazione dei beni e la redazione della seguente relazione peritale, depositata in via telematica e inviata alle parti in data 25/10/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Vecchio fabbricato residenziale in contesto di corte, con affiancato fabbricato ad uso deposito, ripostiglio e legnaia in corpo separato, il tutto in cattivo stato di conservazione. Completano il lotto l'area di corte esclusiva e un terreno agricolo incolto ricoperto di boscaglia. L'accesso avviene dalla pubblica via tramite corte comune.

Contesto: zona agricola a Schio, frazione di Magrè, in Via Pianezza n. 15. L'ambito è di contrada rurale su crinale collinare, a 240 metri s.l.m. con caratteri paesaggistici. La zona è confinante con altre zone rurali ed è ben collegata alla viabilità principale. Nella contrada "Pianezza" risultano 68 abitanti (42 famiglie) con livello di anzianità medio (22% oltre 65 anni) e livello di istruzione superiore alla media (42% diplomati o laureati) (fonte: BorsinoPro).



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è il diritto di **piena ed intera proprietà** sui beni così catastalmente individuati:

- **Catasto Fabbricati Comune di SCHIO (Codice: I531R) Sezione MAGRÈ Foglio 12 Particella 322 sub 1**, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Sup. catastale totale 133 m², Totale escluse aree scoperte 123 m², Rendita € 369,27, Indirizzo Via Pianezza n. 15 Piano T-1-2.
- **Catasto Fabbricati Comune di SCHIO (Codice: I531R) Sezione MAGRÈ Foglio 12 Particella 322 sub 2**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 64 m², Sup. catastale totale 65 m², Rendita € 118,99, Indirizzo Via Pianezza n. 15 Piano T-1.
- **Catasto Terreni Comune di SCHIO (Codice: I531B) Sezione MAGRÈ Foglio 12 Particella 245** Qualità prato arbor., Cl. 3, Superficie are 23 ca 79, Reddito Dom. € 9,21, Reddito Agr. € 6,76.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza di atto di donazione accettata e di compravendita del **14/01/2009** nn. 21.822 rep. / 5.794 racc. a rogito del notaio Francesco De Stefano in Schio, trascritto il 03/02/2009 ai nn. 1.206 R.G. / 877 R.P. e 1.207 R.G. / 878 R.P. in favore dell'esecutato.

Formazione dei lotti di vendita: LOTTO UNICO.

3.3 Confini N-E-S-O

Da nord in senso N.E.S.O. secondo la mappa Wegis:

- **della particella 322:** Via Pianezza, particelle 329, 327, 328, 393, 512;
- **della particella 245:** particelle 522, 255, 253, 776, 512, Via Pianezza, particelle 243, 244. Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il compendio immobiliare, ubicato nella Contrada "Pianezza" all'interno di una corte rurale, è composto da:

- A) un vecchio fabbricato residenziale di tipo economico su tre piani fuori terra in cortina edilizia, comprensivo di legnaia in corpo staccato e area scoperta esclusiva;
- B) un vecchio fabbricato rurale su due piani ad uso deposito, affiancato ad A), con ripostiglio esterno e area scoperta esclusiva;
- C) un terreno agricolo pertinenziale di m² 2.379, incolto, ubicato sul versante collinare.

I fabbricati sono accessibili dalla corte comune particella 329 la quale, a sua volta, comunica con la pubblica via. Al terreno si accede dalla pubblica via.

Si segnala che il compendio è privo di autorimessa o posto auto di proprietà.

N.B.: Per quanto riguarda le planimetrie riportate di seguito ed il calcolo delle relative superfici, si precisa che alla data del sopralluogo gli immobili risultavano ingombri di oggetti e di mobilio così da ostacolare la rilevazione completa delle misure, anche con l'ausilio del laser. I solai dei livelli superiori al piano terra risultavano molto degradati e pertanto inaccessibili in sicurezza, di conseguenza il rilievo dei piani superiori è desunto dalle planimetrie catastali senza verifica sul posto. La descrizione che segue e le misure delle superfici possono essere affette da imprecisioni dovute a tali circostanze.



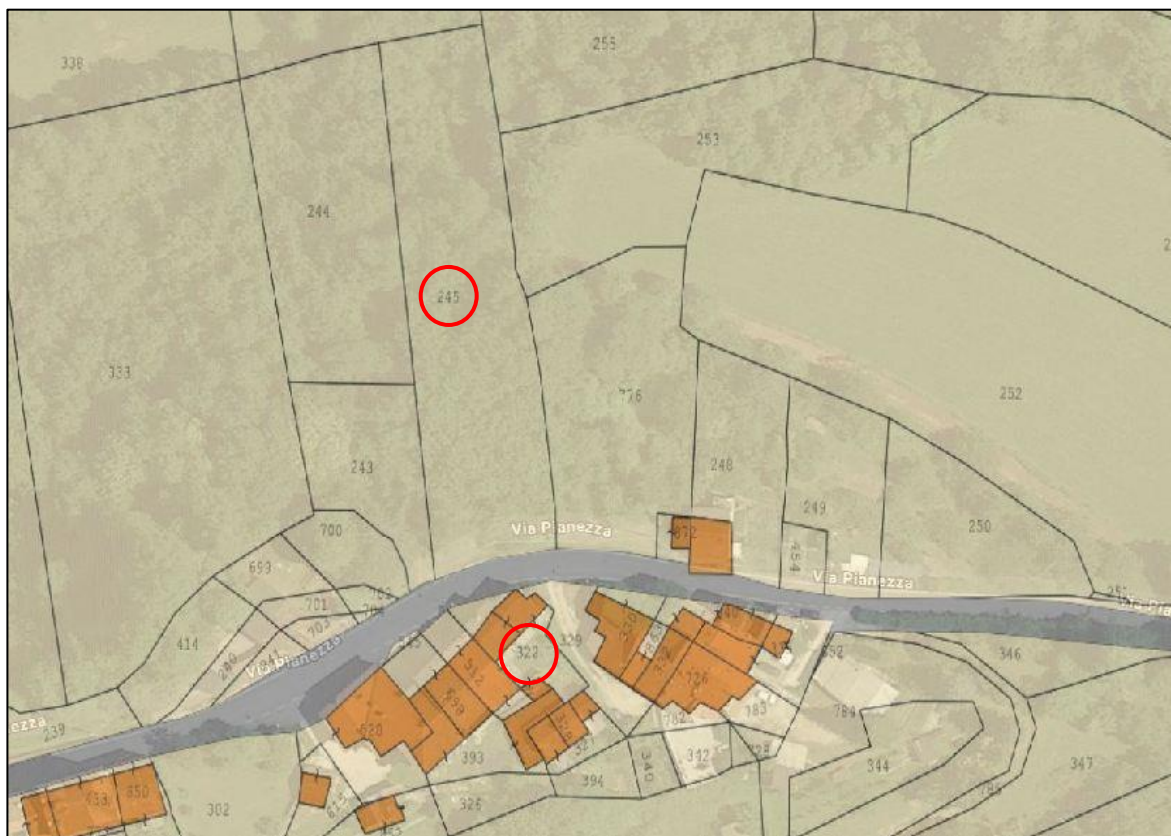


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (elaborazione con Topoprogram).

Sovrapposizione fra foto satellitare e mappa catastale: dal confronto non si sono rilevate incongruenze degne di nota.

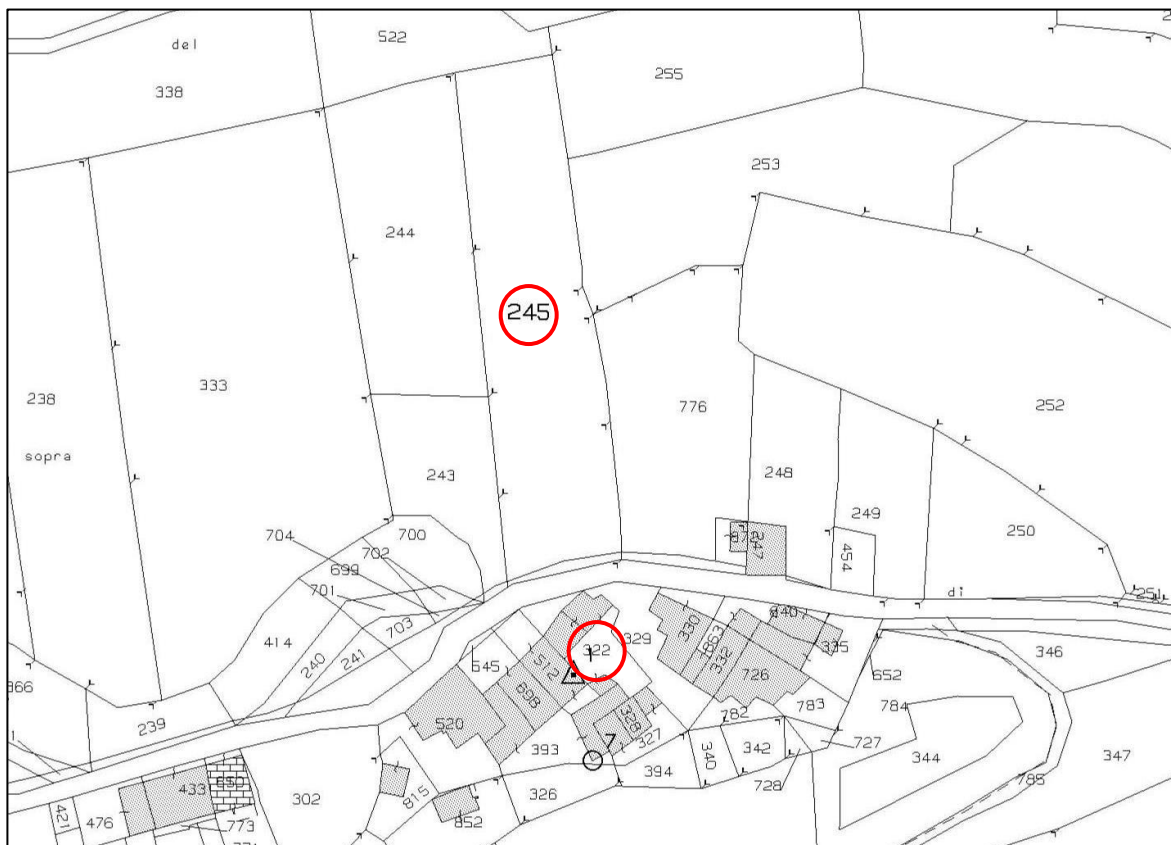


Figura 2. Estratto mappa catastale con cerchiati i mappali in oggetto.



Distanze dai servizi (km): scuola dell'infanzia (2,7), scuola primaria (2,7), scuola secondaria (3,7), supermercato (4,1), negozi al dettaglio (2,5), palazzetto dello sport (4,3), parco pubblico (2,8), farmacia (2,8), ufficio postale (4,0), municipio (6,2), ospedale di Santorso (9,7).

Collegamenti pubblici (km): autobus (4), casello Piovene Rocchette A31 (14), stazione ferroviaria Schio (5).

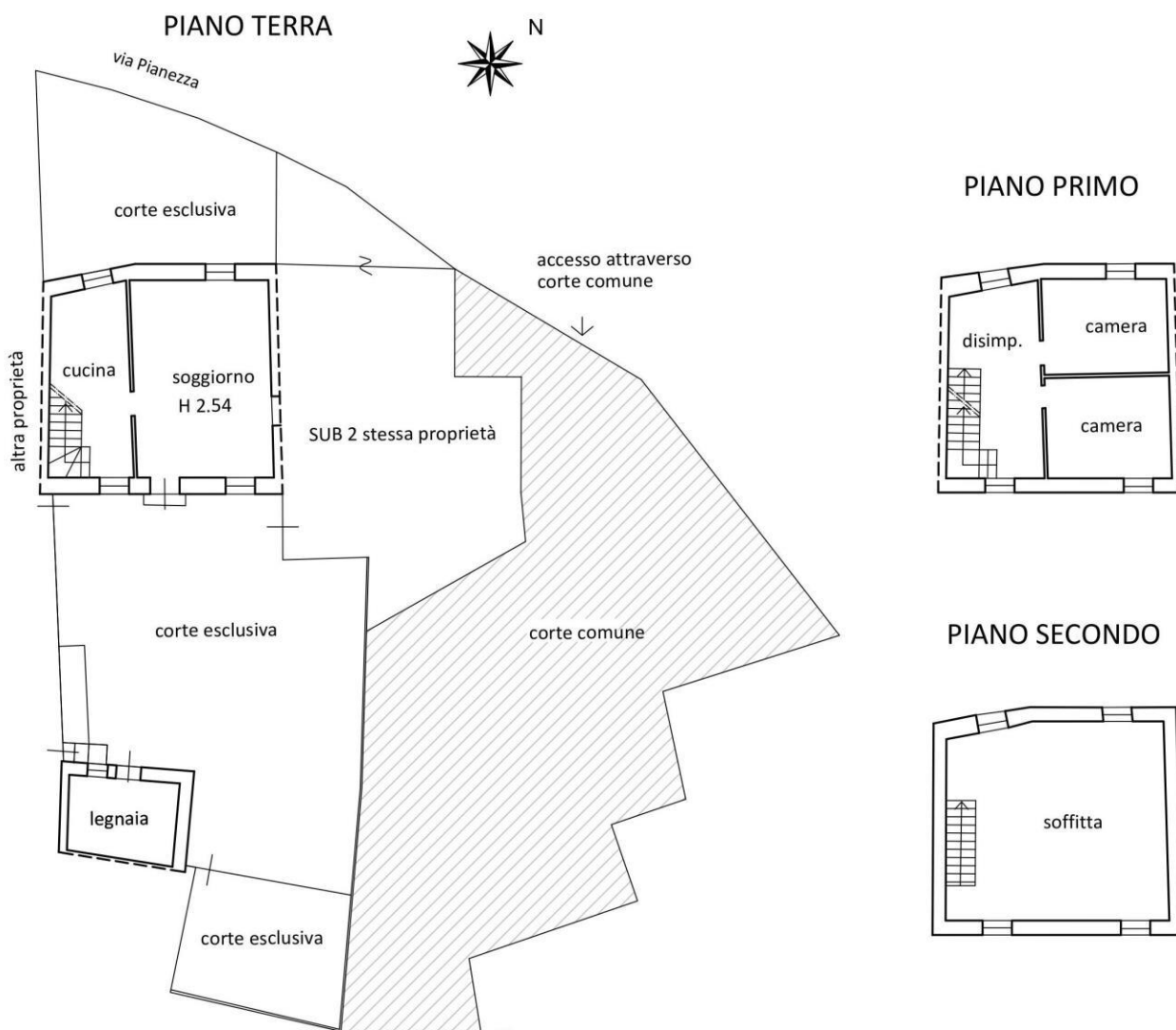
Corpo A. ABITAZIONE (particella 322 sub 1)

Trattasi di un fabbricato affiancato su due lati in contesto di corte, distribuito cielo-terra su tre livelli. Sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL) m² 153,20 di abitazione + m² 11,40 di legnaia + m² 161,00 di superficie scoperta.**

L'unità è così composta:

- al piano terra: soggiorno, cucina, scala al p. primo, altezza interna m. 2,54 circa; legnaia in corpo staccato, altezza massima m. 2,40 circa.
- al piano primo: (da scheda catastale) disimpegno, n. 2 camere, scala al p. secondo, altezza m. 2,50 - 2,57;
- al piano secondo sottotetto: (da scheda catastale) soffitta, altezza media m. 2,24.

Figura 3. Planimetria abitazione - stato attuale



Accesso: l'abitazione ha accesso da Via Pianezza attraverso la corte comune particella 329, quindi, attraverso una scalinata in pietra che insiste sull'area esterna del sub 2 (Corpo B), si giunge ad un cancelletto che immette nella corte esclusiva di proprietà (non vi è separazione fisica tra le aree scoperte pertinenziali dei subb 1 e 2).

Figura 4. Foto immobile.



Facciata nord vista dalla strada



Facciata sud



Legnaia con accesso dalla corte di proprietà



Portoncino di ingresso su facciata sud



Abitazione: soggiorno p. terra



Caminetto nel soggiorno





Cucina p. terra



Scala p. terra - p. 1

Descrizione dettagliata: la datazione del fabbricato non è nota ma è certamente di vecchia origine. Le strutture murarie in pietrame, i solai lignei, la copertura in coppi sono indubbiamente molto datate, come anche le finiture. Alcuni elementi, come l'impianto elettrico, appaiono frutto di interventi in epoche successive, di cui non è nota la datazione. Nell'archivio comunale non si è avuto riscontro di alcuna pratica edilizia.

L'abitazione ha affaccio su due lati, con esposizione a nord e a sud; la soffitta affaccia anche sul terzo lato verso valle con esposizione a est. Trattandosi di una vecchia casa in cortina edilizia, la distribuzione interna comprende due stanze per piano con scala interna a rampa unica addossata al muro lato ovest.

Il portoncino d'entrata al piano terra immette direttamente nel soggiorno, che misura circa m² 25,60 calpestabili. Sul muro lato nord è presente un caminetto di pietra. **Da quanto si è visto in loco e da quanto risulta dalle planimetrie catastali, l'abitazione è priva di bagno.** È presente un servizio igienico al piano terra dell'adiacente deposito (Corpo B, descritto successivamente), collegato all'abitazione tramite una porta interna che l'esecutato riferisce essere stata chiusa.

Al piano primo sono indicate due camere con superficie di circa m² 11,20 e m² 11,80 distribuite da un ampio disimpegno, in cui eventualmente in futuro potrebbe essere ricavato il bagno. Al piano secondo la soffitta occupa tutto lo spazio sottotetto. Si ribadisce che al momento del sopralluogo i locali dei piani primo e secondo non erano accessibili per motivi di sicurezza a causa del cattivo stato di conservazione della scala e dei solai; quanto descritto è perciò da intendersi indicativo.

L'abitazione comprende l'area scoperta esclusiva e la legnaia. La prima corte di circa m² 36, posta tra l'abitazione e la strada pubblica, è delimitata da un muro di sostegno in pietrame a confine con la strada stessa ed è tenuta a verde incolto. La seconda corte di circa m² 126 è posta sul lato interno dell'abitato ed è tenuta a prato con alcune piante, siepi e camminamenti in cemento. La corte è delimitata sul lato est da recinzione di rete metallica e sui lati sud e ovest dai fabbricati confinanti. Una recinzione di rete racchiude la porzione più a sud della corte, che presenta una giacitura in pendenza verso il basso a differenza della restante porzione che ha andamento pianeggiante. La legnaia con accesso dalla corte è una vecchia costruzione in pietrame, probabilmente ex stalla/pollaio. Il sopralluogo alla legnaia è stato limitato all'esterno. Sul lato ovest della corte insiste un contrafforte in muratura che sorregge il fabbricato confinante. Si segnala che tale fabbricato, di altra proprietà, risulta collegato alla corte attraverso una porta in angolo nord-ovest e a un cancelletto in angolo sud-ovest, consentendo allo stato attuale l'immissione dei confinanti nella corte di proprietà. Non sono note servitù trascritte a carico della proprietà.

Impianti: da quanto visibile al momento del sopralluogo sono presenti l'impianto elettrico ed idrico, mentre per il riscaldamento si è constatata la sola presenza del caminetto in soggiorno. Le utenze dell'unità, che erano intestate



ai precedenti occupanti, non sono più attive. Si segnala la seguente promiscuità: parte dell'impianto elettrico e dell'illuminazione esterna sono costituiti da una derivazione dall'impianto elettrico del fabbricato adiacente, di altra proprietà. Gli impianti dell'unità sono privi di dichiarazione di conformità e sono da considerarsi non rispondenti alle normative vigenti.

Stato di manutenzione: pessimo, in particolare la copertura e i solai necessitano di interventi strutturali. L'abitazione presenta elementi interessanti tipici dell'edilizia rurale veneta, quali le tavelline di cotto dipinte, il vecchio acquaio di marmo ecc., meritevoli di recupero. L'acquirente dovrà mettere in conto la necessità di interventi edili e impiantistici, previa indagine statica di tutte le strutture. I tipi di intervento ammessi per la Contrada Pianezze, a cui gli strumenti urbanistici attribuiscono il grado di protezione "2", sono: manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale (cfr. par. 3.4).

Al momento del sopralluogo non sono apparsi necessari interventi manutentivi urgenti. Si segnala che alcuni travetti lignei dello sporto di copertura risultavano spezzati, con scivolamento dei coppi e delle tavelle. Per motivi di sicurezza l'accesso al fabbricato dovrà essere effettuato con cautela.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|--------------------|--|
| <i>Fondazioni:</i> | fondazioni su allargamento della base, condizioni: non ispezionabili. |
| <i>Strutture:</i> | muratura in pietrame, condizioni: sufficienti/scarse (per quanto rilevabile a vista). |
| <i>Solai:</i> | materiale: legno controsoffittato con materiale tipo faesite tinteggiato, condizioni: scarse, appaiono imbarcati, le condizioni statiche sono da verificare. |
| <i>Copertura:</i> | tipologia: a falde inclinate, materiale: legno; condizioni: non verificate, da quanto visibile dall'esterno condizioni scarse. |
| <i>Scale:</i> | tipologia: in linea, materiale: legno, condizioni: scarse. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------------------|--|
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: coppi di laterizio, condizioni: non ispezionabili, condizioni scarse. |
| <i>Portoncino ingresso:</i> | anta a battente in ferro e vetro stampate, condizioni: sufficienti. |
| <i>Infissi esterni:</i> | ante a battente in legno con vetro singolo, protezione: scuri di legno, inferriate al p. terra, condizioni: scarse. |
| <i>Infissi interni:</i> | ante a battente in legno, condizioni: scarse. |
| <i>Pareti esterne:</i> | muratura intonacata al rustico, contorni finestra in pietra, condizioni: scarse. |
| <i>Pareti interne:</i> | murature e divisori intonacati e tinteggiati, condizioni: scarse. |
| <i>Pavim. interna:</i> | tavole di cotto al p. terra, condizioni: scarse. |
| <i>Rivestimenti:</i> | - |
| <i>Sanitari:</i> | - |
| <u>Impianti:</u> | |
| <i>Fognatura:</i> | recapito: non noto, condizioni: non note, non verificabili. |
| <i>Impianto gas:</i> | - |
| <i>Impianto elettrico:</i> | canalette e cavi elettrici a vista, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificabili, da rinnovare. |
| <i>Impianto idrico:</i> | alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificabili, da rinnovare |
| <i>Impianto termico:</i> | caminetto a legna. |



Corpo B. DEPOSITO (particella 322 sub 2)

Vecchio fabbricato su due livelli che conserva i materiali costruttivi e le finiture originarie tipiche delle abitazioni rurali, accatastato come deposito ma un tempo probabilmente adibito ad abitazione, con legnaia/rimessa esterna (catastralmente ripostiglio, e così descritta in seguito).

Sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL) m² 79,20 di deposito + m² 7,30 di ripostiglio + m² 27,00 di superficie scoperta.**

Figura 5. Planimetria deposito - stato attuale

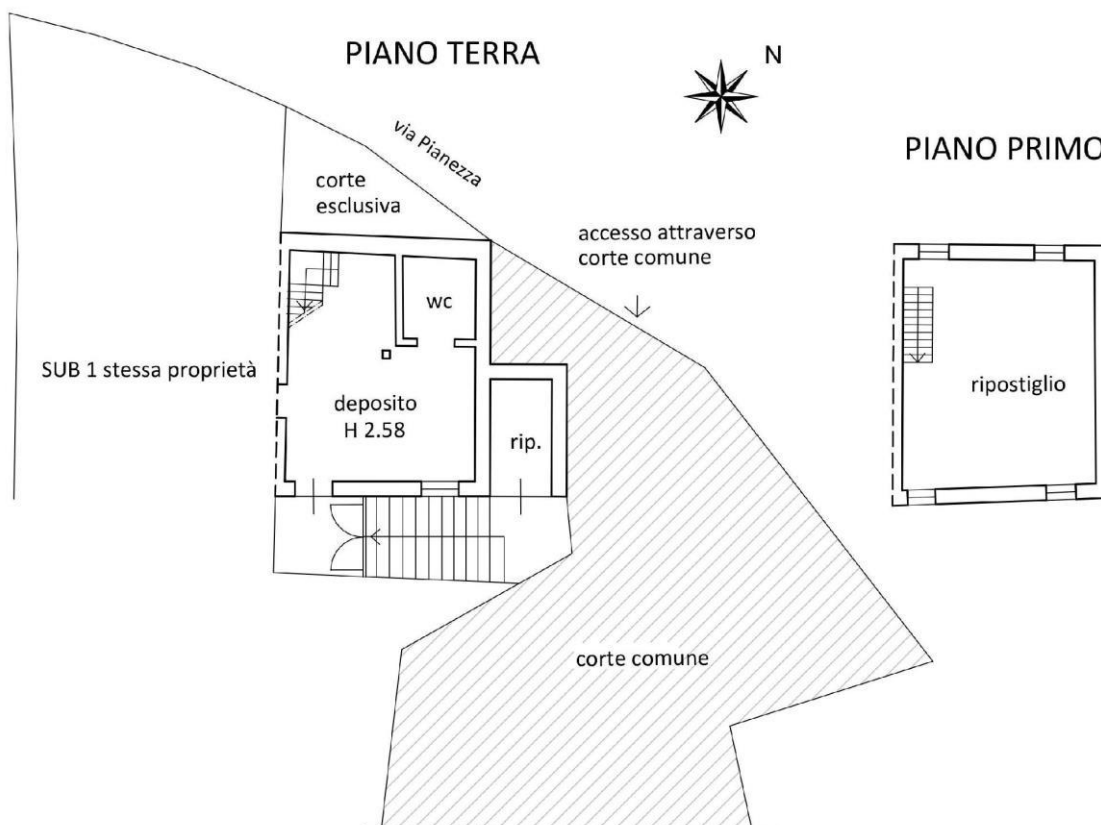


Figura 6. Foto immobile.



Accesso dalla strada attraverso la corte comune



Deposito con ripostiglio esterno visti dalla strada





Facciata sud



Scalinata sull'area scoperta di proprietà



Deposito p. terra, con wc nell'angolo



A sinistra la scala al p. primo



Porta di collegamento con l'abitazione



Ripostiglio



Portoncino di ingresso su facciata sud

L'unità è composta da:

- al piano terra: deposito, wc, altezza interna m. 2,58 circa; in corpo affiancato ripostiglio, altezza massima m. 3,93.
- al piano primo: ripostiglio (da scheda catastale), altezza media m. 2,68.



Accesso: accesso da Via Pianezza attraverso la corte comune particella 329 e quindi attraverso la scalinata in pietra sull'area di proprietà, munita in sommità di cancelletto.

Descrizione dettagliata: il fabbricato ha affaccio su tre lati, con affacci a nord e a sud. Il portoncino d'entrata immette nel locale di deposito, all'interno del quale è presente un wc di circa m² 4,20, al quale non è stato possibile accedere perché completamente ingombro di arredi e materiali vari. Il deposito è collegato all'abitazione adiacente, descritta come Corpo A, tramite una porta sul muro lato ovest, visibile anche nelle foto che seguono. L'esecutato riferisce che detta porta è stata chiusa (murata), cosa che non è stato possibile verificare a causa del materiale ivi accatastato. Al centro del locale è visibile un ritto in legno, con funzioni di sostegno del solaio. Dall'angolo nord-ovest parte la rampa di scale che porta al piano superiore, al quale per motivi di sicurezza non si è saliti. Dalle planimetrie catastali al piano primo risulta esservi un unico vano ad uso ripostiglio. Esternamente al deposito, a ridosso del lato est, si trova il ripostiglio, manufatto in pietra coevo e simile in quanto a strutture edilizie al fabbricato principale, costituito da un unico vano aperto verso la corte con copertura in andamento.

La corte pertinenziale ubicata sul lato nord a confine con la strada pubblica misura circa m² 10, ha forma triangolare, è delimitata lungo la strada da un muro di sostegno in pietrame ed è coperta di vegetazione incolta. L'area scoperta di proprietà posta sul lato sud è costituita da un camminamento in cemento e dalla scalinata di collegamento alla corte comune. Sulla sommità della scalinata è presente un cancelletto metallico.

Impianti: da quanto visibile al momento del sopralluogo sono presenti l'impianto elettrico ed idrico, mentre è assente il riscaldamento. Le utenze dell'unità, che erano intestate ai precedenti occupanti, non sono più attive. Come per l'abitazione, si segnala la seguente promiscuità: parte dell'impianto elettrico e dell'illuminazione esterna sono costituiti da una derivazione dall'impianto elettrico del fabbricato adiacente, di altra proprietà. Gli impianti dell'unità sono privi di dichiarazione di conformità e sono da considerarsi non rispondenti alle normative vigenti.

Stato di manutenzione: pessimo, in particolare la copertura e i solai necessitano di interventi strutturali. Parte dei muri esterni sono ricoperti di vegetazione rampicante. Come l'abitazione, il deposito presenta elementi interessanti tipici dell'edilizia rurale veneta, quali la muratura in pietrame, meritevoli di recupero.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|--------------------|--|
| <i>Fondazioni:</i> | fondazioni su allargamento della base, condizioni: non ispezionabili. |
| <i>Strutture:</i> | muratura in pietrame, condizioni: scarse (per quanto rilevabile a vista). |
| <i>Solai:</i> | materiale: travi in legno, condizioni: scarse, le condizioni statiche sono da verificare. |
| <i>Copertura:</i> | tipologia: a falde inclinate, materiale: legno; condizioni: non verificate, da quanto visibile dall'esterno il colmo è imbarcato, condizioni scarse. |
| <i>Scale:</i> | tipologia: in linea, materiale: legno, condizioni: scarse. |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Manto di copertura:</i> | materiale: coppi di laterizio, condizioni: non ispezionabili, condizioni: scarse. |
| <i>Portoncino ingresso:</i> | anta a battente in legno, condizioni: sufficienti. |
| <i>Infissi esterni:</i> | ante a battente in legno con vetro singolo, protezione: scuri di legno, inferriate al p. terra, condizioni: scarse. |
| <i>Infissi interni:</i> | ante a battente in legno e vetro, condizioni: scarse. |
| <i>Pareti esterne:</i> | muratura in pietrame a vista, contorni finestra in pietra, condizioni: scarse. |
| <i>Pareti interne:</i> | murature e divisori intonacati al rustico, condizioni: scarse. |
| <i>Pavim. interna:</i> | ammattionato, lisciata di cemento (p. terra), condizioni: scarse. |



| | |
|----------------------------|--|
| <i>Rivestimenti:</i> | non verificati. |
| <i>Sanitari:</i> | non verificati. |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Fognatura:</i> | recapito: non verificata, condizioni: non note, non verificabili. |
| <i>Impianto gas:</i> | - |
| <i>Impianto elettrico:</i> | canalette e cavi elettrici a vista, tensione: 220V, conformità: non rinvenuta, condizioni: sufficienti / non verificabili, da rinnovare. |
| <i>Impianto idrico:</i> | alimentazione da acquedotto comunale, conformità: non rinvenuta, condizioni: non verificabili, da rinnovare |
| <i>Impianto termico:</i> | - |

Corpo C. TERRENO (particella 245)

L'apezzamento si trova dall'altra parte della strada pubblica rispetto ai fabbricati Corpo A) e Corpo B), grosso modo di fronte agli stessi, ed è formato da un unico corpo fondiario di forma allungata che segue il versante della collina verso il basso.

Figura 7. Foto immobile.



Individuazione indicativa



Recinzione del confinante sul lato ovest



Tubazione di scarico all'interno del terreno



Rifiuti edili all'interno del terreno





Palo della luce



Vegetazione incolta presente sul terreno

Queste le caratteristiche dettagliate influenti sulla valutazione:

Accesso: accesso diretto a monte dell'appezzamento da strada pubblica asfaltata Via Pianezza che costeggia il bene. A valle il terreno in oggetto **gode della servitù di passaggio attraverso la capezzagna esistente sulle particelle 255 e 101**, come riportato nell'atto di donazione e divisione a firma del notaio Giulio Carraro di Schio in data 22/05/2002 rep. 145.628, trascritto il 04/06/2002 ai nn. 5905 R.G. / 4297 R.P..

Caratteristiche: lotto a forma grosso modo rettangolare allungata con giacitura inizialmente pianeggiante, poi fortemente acclive e scosceso, ubicato dal crinale del colle verso fondovalle con esposizione prevalente a nord.

Sistemazione del terreno: sul terreno di proprietà non sono state rilevate recinzioni. L'unico confine materializzato risulta essere la recinzione del lotto limitrofo sul lato ovest, con la precisazione che la sottoscritta si è limitata a scendere per un breve tratto all'interno del lotto partendo dalla parte più vicina alla strada. Per quanto è stato possibile osservare, non vi sono strade o sentieri di viabilità interna. Si segnala che:

- all'interno della boscaglia sono visibili, oltre ad alcuni rifiuti di tipo edile, una tubazione in pvc arancione (vedi foto) che l'esecutato ha dichiarato trattarsi del collettore di scarico delle acque reflue provenienti dai vicini (altra proprietà);
- in prossimità della carreggiata, presumibilmente all'interno del fondo di proprietà, è presente un palo di cls per la linea aerea elettrica; ciò in via presuntiva in quanto l'accertamento dell'esatta posizione del confine non è oggetto di incarico. Dalle ispezioni ipotecarie svolte non risulta trascritta alcuna servitù di elettrodotto.

Utilizzo: incolto, ricoperto di vegetazione spontanea (boscaglia).

Superficie: **m² 2.379,00**.

Interventi manutentivi urgenti: come segnalato, sono presenti alcuni rifiuti abbandonati, che dovranno essere smaltiti dall'acquirente. Non appare necessario alcun intervento manutentivo urgente.

3.5 Certificazione energetica

Si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il Corpo A), cod. identificativo 121006/2024, valido fino al 30/09/2034. La classe energetica risultante è la "G".



| Tabella superfici | | | | |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
| Destinazione | Sup. Lorda | Coefficiente | Sup. Commerciale | Esposizione |
| A. Abitazione p. T-1 | 101,60 | 1,00 | 101,60 | N-E-S |
| Soffitta p.2 | 52,00 | 0,70 | 36,40 | |
| Legnaia | 11,40 | 0,25 | 2,85 | N |
| Corti esclusive | 161,00 | 0,10 | 16,10 | |
| Totale A | 326,00 | | 156,95 | |
| B. Deposito p. T-1 | 79,20 | 0,70 | 55,44 | N-E-S |
| Ripostiglio | 7,30 | 0,25 | 1,83 | E-S-O |
| Corti esclusive | 27,00 | 0,10 | 2,70 | |
| Totale B | 113,50 | | 59,97 | |
| Totale A+B | | | 216,92 arr. 217,00 | |
| C. Terreno sup. catastale | | | 2.379,00 | |

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al sopralluogo in data 11/09/2024 i fabbricati si presentavano non abitati, ingombri di mobilio/oggetti e nella disponibilità dell'esecutato. Il terreno era liberamente accessibile, non essendo recintato, ed incolto. Non risultano stipulati contratti di affitto a nome del debitore esecutato.

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

In data 22/07/2024 la sottoscritta ha inviato una richiesta indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza, chiedendo di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso stipulati dall'esecutato. Il 21/08/2024 l'Agenzia - Ufficio Territoriale di Valdagno ha risposto che non risultano contratti di locazione o di comodato registrati presso l'Ufficio Territoriale di Valdagno intestati al soggetto esecutato.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati:

- **Catasto Fabbricati Comune di SCHIO (Codice: I531R) Sezione MAGRÈ Foglio 12 Particella 322 sub 1**, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Sup. catastale totale 133 m², Totale escluse aree scoperte 123 m², Rendita € 369,27, Indirizzo Via Pianezza n. 15 Piano T-1-2.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I531 - Sezione B - Foglio 12 - Particella 322.
- Atto del 14/01/2009 Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 21822 -



DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 877.1/2009 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/02/2009.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2002 Pratica n. 226266 in atti dal 23/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9091.1/2002).
- Atto del 22/05/2002 Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 145628 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 639 registrato in data 29/05/2002 - DONAZ. E DIVISIONE Voltura n. 250300.1/2002 - Pratica n. 250348 in atti dal 29/08/2002.
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/12/2001 - RIC.13016/02 X ERRATA ACQ. QUOTE Voltura n. 1641.1/2002 - Pratica n. 19345 in atti dal 23/01/2002.
- DIVISIONE del 23/07/2001 Pratica n. 317627 in atti dal 23/07/2001 DIVISIONE (n. 6505.1/2001), con cui veniva soppressa l'unità individuata con le particelle 332 - 330 sub 2 graffate, e veniva costituita l'unità così individuata: **Foglio 12 Particella 322 sub 1**, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 5,5 vani, Rendita € 369,27, Indirizzo Via Pianezza n. 15 Piano T-1-2.
- COSTITUZIONE del 18/02/1997 in atti dal 19/02/1997 (n. B00203.2/1997) e VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/02/1997 in atti dal 20/02/1997 CLS (n. B00203.3/1997) **con cui veniva dichiarato il fabbricato urbano**, così censito: **Foglio 12 Particella 322 graffata a 330 sub 2**, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. 7,5 vani, Rendita L. 750.000, Indirizzo Via Pianezza n. 15 Piano T-1.
- La particella 322 ente urbano di are 2.96 del Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione e unione delle particelle **322 fabbricato rurale** di are 1.33, **323 fabbricato rurale** di are 1.12 e **324 fabbricato rurale** di are 0.51 del Catasto Terreni, mentre la particella 330 ente urbano di are 1.47 deriva dal passaggio al Catasto Fabbricati della particella **330 fabbricato rurale** di are 1.47, derivante da Denuncia di cambiamento per inserimento in mappa del fabbricato con TIPO MAPPALE mod. 3SPC n. 65726 del 11/12/1995 Pratica n. VI0186399 in atti dal 19/07/2004.
- **Catasto Fabbricati Comune di SCHIO (Codice: I531R) Sezione MAGRÈ Foglio 12 Particella 322 sub 2**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 64 m², Sup. catastale totale 65 m², Rendita € 118,99, Indirizzo Via Pianezza n. 15 Piano T-1.

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I531 - Sezione B - Foglio 12 - Particella 322.
- Atto del 14/01/2009 Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 21822 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 878.1/2009 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/02/2009.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/07/2002 Pratica n. 226266 in atti dal 23/07/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9091.1/2002).
- Atto del 22/05/2002 Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 145628 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 639 registrato in data 29/05/2002 - DONAZ. E DIVISIONE Voltura n. 250300.1/2002 - Pratica n. 250348 in atti dal 29/08/2002.
- RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/12/2001 - RIC.13016/02 X ERRATA ACQ. QUOTE Voltura n. 1641.1/2002 - Pratica n. 19345 in atti dal 23/01/2002.
- DIVISIONE del 23/07/2001 Pratica n. 317627 in atti dal 23/07/2001 DIVISIONE (n. 6505.1/2001), con cui veniva soppressa l'unità individuata con le particelle 332 - 330 sub 2 graffate, e veniva costituita l'unità così individuata: **Foglio 12 Particella 322 sub 2**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 64 m², Rendita € 118,99, Indirizzo Via



Pianezza n. 15 Piano T-1.

- COSTITUZIONE del 18/02/1997 in atti dal 19/02/1997 (n. B00203.2/1997) e VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/02/1997 in atti dal 20/02/1997 CLS (n. B00203.3/1997) **con cui veniva dichiarato il fabbricato urbano**, così censito: **Foglio 12 Particella 322 graffiata a 330 sub 2**, Cat. A/4, Cl. 5, Cons. 7,5 vani, Rendita L. 750.000, Indirizzo Via Pianezza n. 15 Piano T-1.
- La particella 322 ente urbano di are 2.96 del Catasto Fabbricati deriva dalla soppressione e unione delle particelle **322 fabbricato rurale** di are 1.33, **323 fabbricato rurale** di are 1.12 e **324 fabbricato rurale** di are 0.51 del Catasto Terreni, mentre la particella 330 ente urbano di are 1.47 deriva dal passaggio al Catasto Fabbricati della particella **330 fabbricato rurale** di are 1.47, derivante da Denuncia di cambiamento per inserimento in mappa del fabbricato con TIPO MAPPALE mod. 3SPC n. 65726 del 11/12/1995 Pratica n. VI0186399 in atti dal 19/07/2004.

Variazioni storiche al Catasto Terreni:

- **Catasto Terreni Comune di SCHIO (Codice: I531B) Sezione MAGRÈ Foglio 12 Particella 322** Qualità ente urbano, superficie are 2 ca 96.

Dati derivanti da:

- TIPO MAPPALE del 11/12/1995 Pratica n. VI0186399 in atti dal 19/07/2004 3/SPC (n. 65726.1/1995) - Annotazioni di immobile: COMPRENDE LE PARTICELLE 323 E 324. Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio: 12 Particella: 323; Foglio: 142 Particella: 324. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio: 12 Particella: 330. Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune I531 - Sezione R - Foglio 12 - Particella 322/.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/12/1975 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 540 n. 73 registrato in data 21/06/1976 - RETTIFICA SUCCESSIONE Voltura n. 10003.1/2001 - Pratica n. 571690 in atti dal 20/12/2001.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/12/1975 Pubblico ufficiale CARRARO G Sede SCHIO (VI) - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 540 n. 73 registrato in data 21/06/1976 - Voltura n. 67079 in atti dal 20/01/1986.
- Impianto meccanografico del 02/03/1973. Dati identificativi: Foglio 12, Particella 322, Qualità fabbricato rurale, superficie are 1 ca 33. Annotazioni di immobile: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 329 DEL FOGLIO 12.
- **Catasto Terreni Comune di SCHIO (Codice: I531B) Sezione MAGRÈ Foglio 12 Particella 245** Qualità prato arbor., Cl. 3, superficie are 23 ca 79, Reddito Dom. € 9,21, Reddito Agr. € 6,76.

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 14/07/1978 in atti dal 15/01/1991 BONATO A (n. 20780). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio: 12 Particella: 564.
- Atto del 14/01/2009 Pubblico ufficiale DE STEFANO FRANCESCO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 21822 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 878.1/2009 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/02/2009.
- Atto del 22/05/2002 Pubblico ufficiale NOT. CARRARO G. Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 145628 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 639 registrato in data 29/05/2002 - DONAZIONE E DIVISIONE Voltura n. 15851.3/2002 - Pratica n. 250323 in atti dal 29/08/2002
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/12/1975 - UR Sede SCHIO (VI)



Registrazione Volume 540 n. 73 registrato in data 21/06/1976 - RETTIFICA SUCCESSIONE Voltura n. 10003.1/2001 - Pratica n. 571690 in atti dal 20/12/2001.

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/12/1975 Pubblico ufficiale CARRARO G Sede SCHIO (VI) - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 540 n. 73 registrato in data 21/06/1976 - Voltura n. 67079 in atti dal 20/01/1986.
- Impianto meccanografico del 02/03/1973. Dati identificativi: Foglio 12, Particella 245, Qualità prato arbor., Cl. 3, superficie are 24 ca 29, Reddito Dom.L. 18.218, Reddito Agr. € 13.360.

5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento.

Particella 322 sub 1:

Dal 14/01/2009:

XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 1/1.

Dal 22/05/2002:

XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 1/1 fino al 14/01/2009.

Dal 13/12/2001:

XXX XXX nata a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 3/9 fino al 22/05/2002.

XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2002.

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2002.

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2002.

Dal 23/07/2001:

XXX XXX nata a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare proprietaria per 3/6 per 500/1000 fino al 13/12/2001.

XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 13/12/2001.

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 13/12/2001.

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 13/12/2001.

Dal 18/02/1997:

XXX XXX nata a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare proprietaria per 3/6 per 500/1000 fino al 23/07/2001.

XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 23/07/2001.

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 23/07/2001.

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 23/07/2001.

Particella 322 sub 2:

Dal 14/01/2009:

XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 1/1.

Dal 22/05/2002:

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 1/1 fino al 14/01/2009.

Dal 13/12/2001:

XXX XXX nata a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 3/9 fino al 22/05/2002.

XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2002.

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2002.

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2002.

Dal 23/07/2001:

XXX XXX nata a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare proprietaria per 3/6 per 500/1000 fino al 13/12/2001.



XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 13/12/2001.
XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 13/12/2001.
XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 13/12/2001.

Dal 18/02/1997:

XXX XXX nata a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare proprietaria per 3/6 per 500/1000 fino al 23/07/2001.
XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 23/07/2001.
XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 23/07/2001.
XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Da verificare proprietario per 1/6 per 166/1000 fino al 23/07/2001.

Particella 245:

Dal 14/01/2009:

XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 1/1.

Dal 22/05/2002:

XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 1/1 fino al 14/01/2009.

Dal 03/12/1975:

XXX XXX nata a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 3/9 fino al 22/05/2022.
XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2022.
XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2022.
XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 2/9 fino al 22/05/2022.

Dal 03/12/1975:

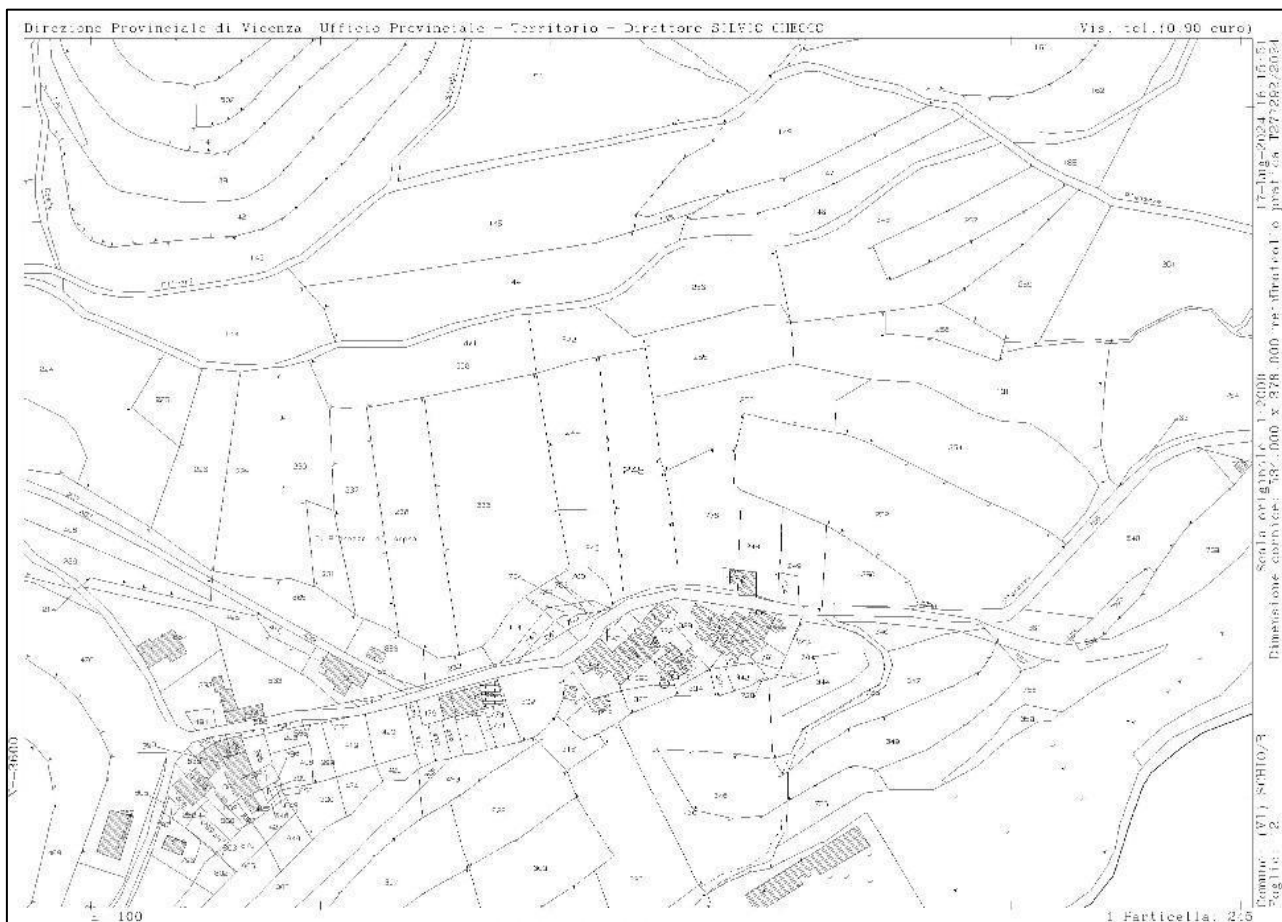
XXX XXX nata a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 3/6 fino al 03/12/1975.
XXX XXX nato a Schio (VI) il -----, c.f. -----, Proprietà 1/6 fino al 03/12/1975.
XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 1/6 fino al 03/12/1975.
XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, Proprietà 1/6 fino al 03/12/1975.

Dall'impianto meccanografico del 02/03/1973:

XXX XXX nato a Magrè (VI) il -----, c.f. -----, Da verificare fino al 03/12/1975.

Figura 8. Estratto mappa catastale





5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento i beni sono descritti con riguardo ai fabbricati "nel Comune di Schio (VI) (I531R)..." e con riguardo al terreno "nel Comune di Schio (VI) (I531B)...", mentre nella nota di trascrizione i beni sono descritti rispettivamente in "I531R- Schio (VI) Magrè..." e "I531B- Schio (VI) Magrè...". Si precisa che il codice catastale I531R identifica la Sezione Magrè nel Catasto Fabbricati mentre il codice catastale I531B identifica la Sezione Magrè nel Catasto Terreni, pertanto la descrizione catastale del pignoramento è sufficiente ad identificare univocamente i beni in Comune di Schio Sezione di Magrè, ed è coerente con le risultanze catastali.

Figura 9. Planimetria catastale p.lla 322 sub 1

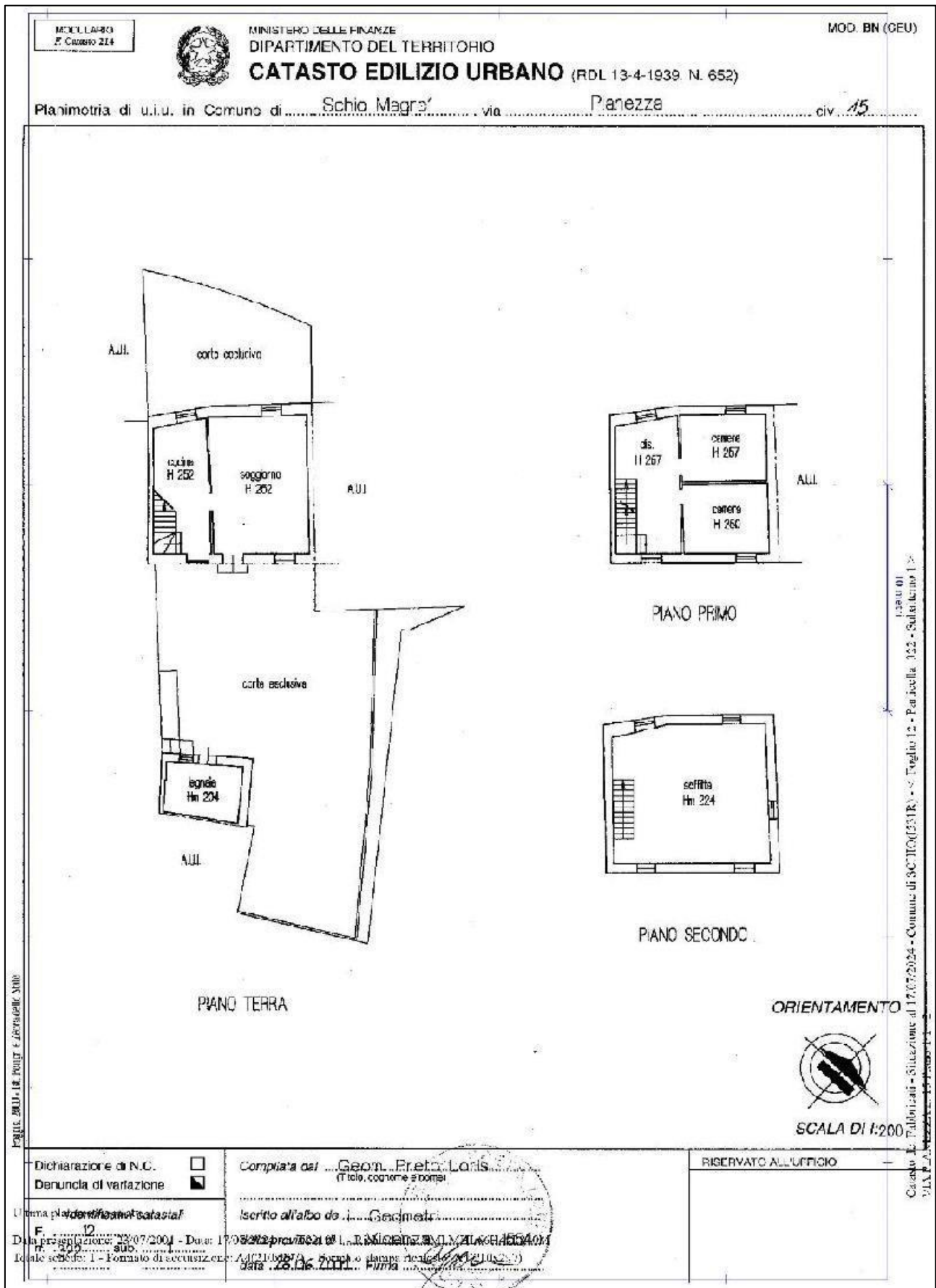

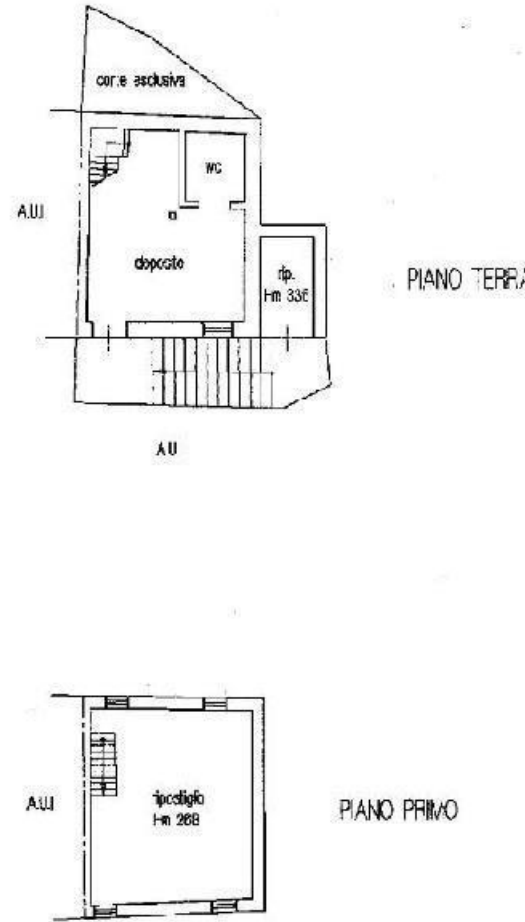



Figura 10. Planimetria catastale p.la 322 sub 2

| | | | |
|--|---|--|--|
| MODULARIO N. Catasto 214 |  MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, N. 652) | MOD. BN (CEU) | |
| Perimetria di u.i.u. in Comune di <u>Scrio Magre'</u> via <u>Panezza</u> cv. <u>15</u> | | | |
|  | | | |
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Il presente piano metrico è stato redatto in conformità alle norme catastali vigenti. Data: 17/07/2024 Data: 17/07/2024 sub. 822 | | Compilata dal <u>Geom. Prete Lotis</u> (Trib. ingegneri di ...) iscritto all'atc del <u>Geom. ...</u> della provincia di <u>Mantova</u> N. 11660/1501/24 data <u>28.06.2024</u> Firma <u>[Signature]</u> | |
| | | ORIENTAMENTO  SCALA DI 200 | |
| | | RISERVATO ALL'UFFICIO | |

5.4 Giudizio di conformità catastale



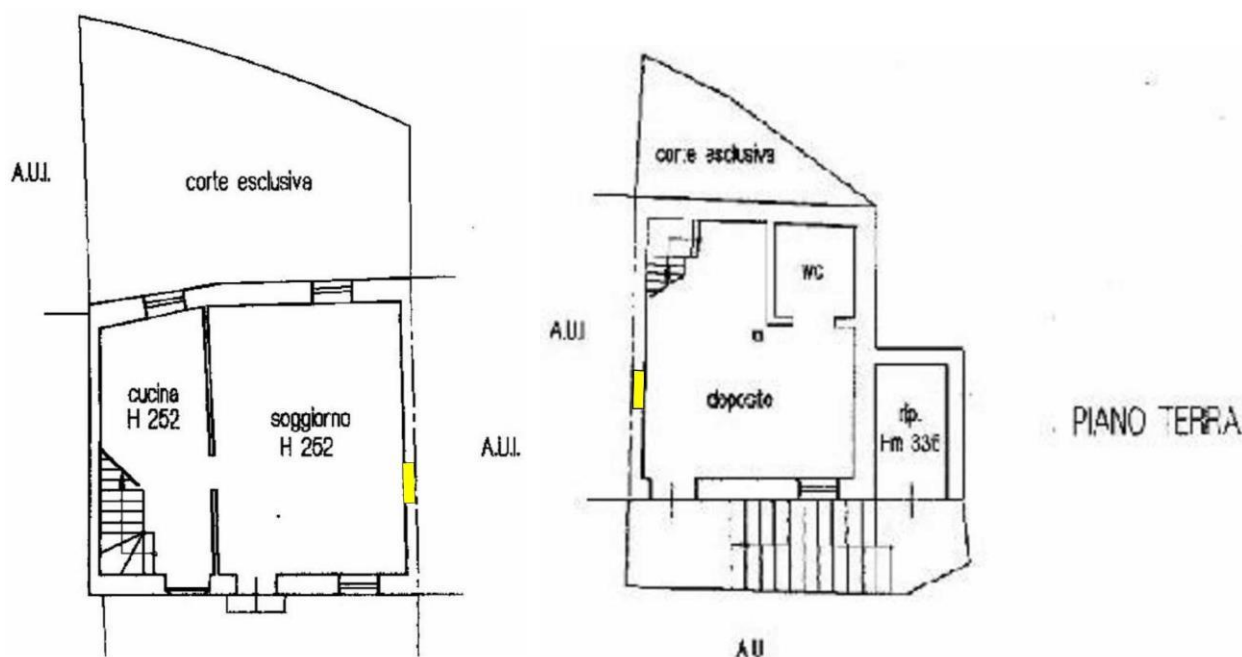
Come già riportato, a causa del mobilio e degli oggetti accumulati all'interno delle unità non è stato possibile accedere sino alla porta presente sul muro che separa le due unità, per verificare se essa sia stata o meno murata, come riferito dall'esecutato. Da quanto visibile dall'interno del sub 2, è presente il varco della porta, mentre dal sub 1 la vista è impedita da un armadio addossato al muro. In via prudenziale si ipotizza che la porta non sia stata murata. Con le precisazioni di cui sopra, gli immobili risultano **difformi** per il seguente motivo:

- sul muro che divide le unità sub 1 e sub 2 è presente una porta di collegamento, non indicata nelle schede planimetriche.

Regolarizzazione e costi:

Le difformità planimetriche rilevate sono regolarizzabili con denuncia di Variazione per esatta rappresentazione grafica e redazione di nuove schede delle unità immobiliari. Costo stimato indicativo: € 800,00.

Figura 11. Comparazione stato attuale – stato rilevato (planimetrie non in scala)



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Foglio 12 particella 322 sub 1:

Dal 14/01/2009:

- **XXX XXX** nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, di stato libero, per 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di Atto di donazione accettata del 14/01/2009 ai nn. 21.822 Rep. / 5.794 Racc. notaio Francesco De Stefano in Schio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 03/02/2009 ai nn. 1.206 R.G. / 877 R.P., da potere di **XXX XXX** nato a Schio (VI) il ----- per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Dal 22/05/2002 al 14/01/2009:

- **XXX XXX** nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, per 1/1 della piena proprietà,



in forza di divisione con Atto notarile pubblico del 22/05/2002 ai nn. 145.628 Rep. / 8.839 Racc. notaio Giulio Carraro in Schio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 04/06/2002 ai nn. 5.907 R.G. / 4.299 R.P., con cui XXX XXX è divenuto proprietario dell'intero mediante attribuzione in sede divisionale da potere di XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- per la quota di 25/108 di proprietà, XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- per la quota di 36/108 di proprietà, XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- per la quota di 47/108 di proprietà.

Le predette quote sono ad essi pervenute in forza di donazione con il citato atto del 22/05/2002 ai nn. 145.628 Rep. / 8.839 Racc. notaio Giulio Carraro in Schio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 04/06/2002 ai nn. 5.905 R.G. / 4.297 R.P., a XXX XXX per la quota di 1/108 di proprietà, a XXX XXX per la quota di 12/108 di proprietà, a XXX XXX per la quota di 23/108 di proprietà, da potere di XXX XXX nata a Magrè Vicentino (VI) il ----- per i diritti di 36/108 di piena proprietà;

e in forza di successione di XXX XXX nato a Magrè (VI) il ----- e deceduto il 03/12/1975, denuncia n. 73 Volume 540 U.R. di Schio, per la quota indivisa di 24/108 ciascuno a XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX e per la quota indivisa di 36/108 a XXX XXX.

Foglio 12 particella 322 sub 2 e particella 245:

Dal 14/01/2009:

- XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, di stato libero, per 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di Atto di compravendita del 14/01/2009 ai nn. 21.822 Rep. / 5.794 Racc. notaio Francesco De Stefano in Schio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 03/02/2009 ai nn. 1.207 R.G. / 878 R.P., da potere di XXX XXX ██████████ nato a Schio (VI) il ----- per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Dal 22/05/2002 al 14/01/2009:

- XXX XXX detto anche ██████████ nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----, per 1/1 della piena proprietà, in forza di divisione con Atto notarile pubblico del 22/05/2002 ai nn. 145.628 Rep. / 8.839 Racc. notaio Giulio Carraro in Schio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 04/06/2002 ai nn. 5.907 R.G. / 4.299 R.P., con cui XXX XXX è divenuto proprietario dell'intero mediante attribuzione in sede divisionale da potere di XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- per la quota di 25/108 di proprietà, XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- per la quota di 36/108 di proprietà, XXX XXX nato a Schio (VI) il ----- per la quota di 47/108 di proprietà.

Le predette quote sono ad essi pervenute in forza di donazione con il citato atto del 22/05/2002 ai nn. 145.628 Rep. / 8.839 Racc. notaio Giulio Carraro in Schio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 04/06/2002 ai nn. 5.905 R.G. / 4.297 R.P., a XXX XXX per la quota di 1/108 di proprietà, a XXX XXX per la quota di 12/108 di proprietà, a XXX XXX per la quota di 23/108 di proprietà, da potere di XXX XXX nata a Magrè Vicentino (VI) il ----- per i diritti di 36/108 di piena proprietà;

e in forza di successione di XXX XXX nato a Magrè (VI) il ----- e deceduto il 03/12/1975, denuncia n. 73 Volume 540 U.R. di Schio, per la quota indivisa di 24/108 ciascuno a XXX XXX, XXX XXX, XXX XXX e per la quota indivisa di 36/108 a XXX XXX.



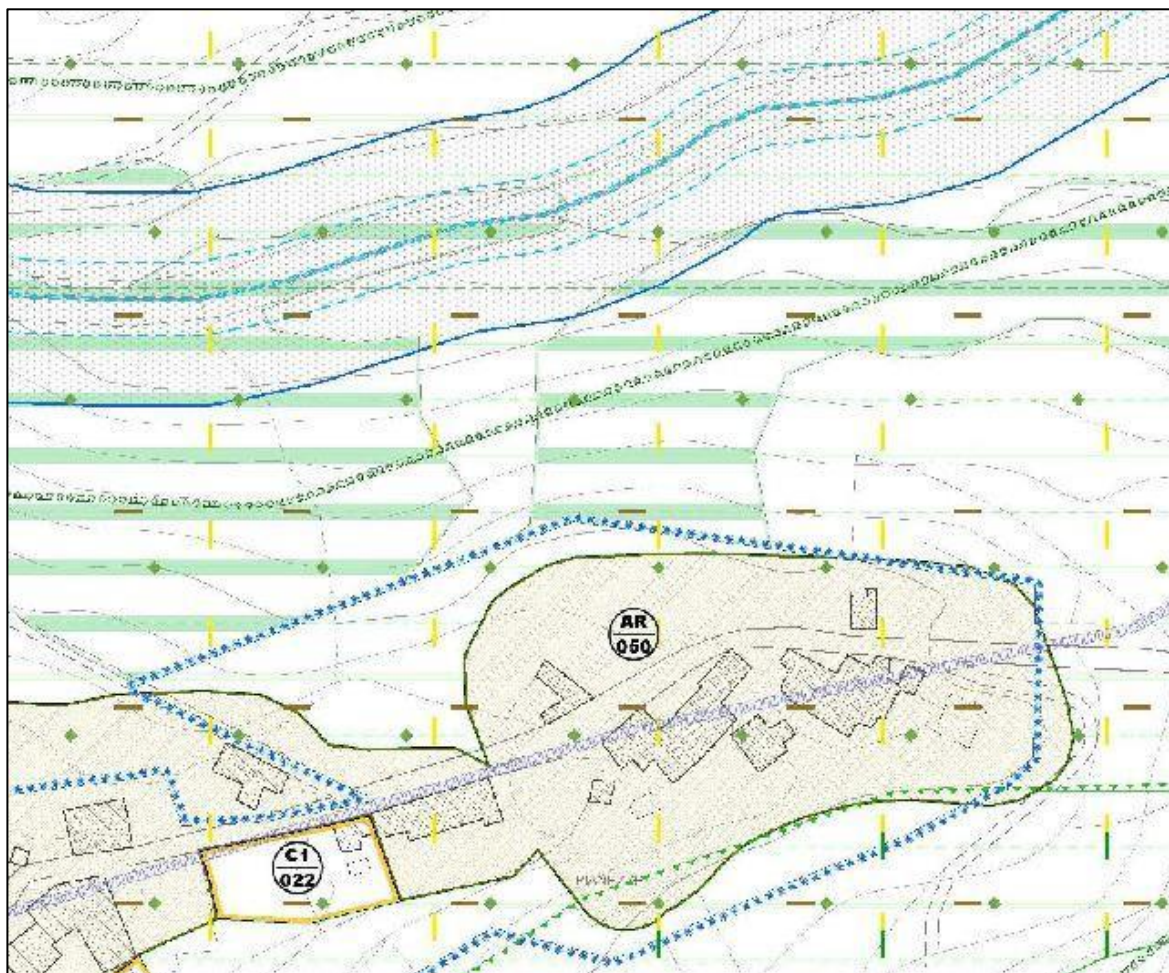
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

In base al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) Schio Valdagno, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 2 del 19/01/2016, gli immobili ricadono all'interno dell'ambito territoriale omogeneo ATO n. 3 - Paesaggio collinare, di cui all'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI.

In base al Piano degli Interventi (PI) vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25/03/2019, e le successive varianti, ultima delle quali la Variante parziale n. 18-3 adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 22/04/2024, gli immobili individuati nel Foglio 12, particelle: 245 porzione - 322, ricadono nel **Centro Rurale Storico AR / 50** dove vale l'art. 3.8 NTO del PI, mentre la restante porzione della particella 245 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo **"E3c / 1 - Aree di collina scarsamente vocate per la produzione agricola ma con elementi di interesse paesaggistico anche rilevanti"** e dove valgono le seguenti NTO del PI: artt. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19.

Figura 11. Estratto P.I. Tav. T_2_27 Zonizzazione e vincoli



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 12/08/2024, al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti (ALL. 05), risultano i seguenti vincoli e limiti:

- il territorio comunale ricade in **Zona 2 del vincolo sismico, in fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago (Cima Ekar), di Schio (Monte Novegno) e di Crespadoro (Marana)** e in **Zona di Protezione Speciale e Sito di Importanza Comunitaria** denominato IT3210040 "Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine";

- le particelle **245 - 322** ricadono all'interno di:

- **ambiti di elevato valore paesaggistico,**
- **area di connessione naturalistica,**
- **area soggetta a vincolo idrogeologico-forestale;**

- le particelle **245 porzione - 322** ricadono all'interno di:

- **area non idonea** ai fini urbanistici di cui all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle NTO del PI,
- **zone suscettibili di amplificazione sismica,**
- **all'interno del centro abitato** secondo il Nuovo Codice della Strada ai fini delle Fasce di rispetto stradale;

- la particella **322**:

- è attraversato da **crinali** di cui all' "Art. 7.2 – Invarianti di natura paesaggistica e ambientale" e all' "Art. 7.2.1 – Ambiti di natura paesaggistica" delle Norme Tecniche Operative del PI;

- la particella **245**:

- ricade in prossimità di aree per le quali ogni trasformazione è subordinata all'**approfondimento sismico di terzo livello** di cui all' "Art. 7.4.6 – Norme per la riduzione del Rischio sismico" - e all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;

- la particella **245 porzione** ricade all'interno di:

- **vincolo paesaggistico riguardante le aree boscate;** la verifica della zona boscata va effettuata come stabilito nelle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) all'art. 34,
- **vincolo paesaggistico riguardante i corsi d'acqua,**
- **fascia di tutela fluviale,**
- ricade in prossimità del **corridoio ecologico fluviale secondario,**
- **area non idonea** ai fini urbanistici di cui all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI,
- **al di fuori del centro abitato** secondo il Nuovo Codice della Strada ai fini delle Fasce di rispetto stradale.

Titoli edilizi e abitabilità:

L'ufficio Procedure Edilizie del Comune di Schio, effettuata sia la ricerca in modalità informatica tramite i dati catastali sulle pratiche edilizie agli atti dal 1981 in poi, sia la ricerca su schedario cartaceo tramite i nominativi dei proprietari XXX XXX - XXX XXX - XXX XXX - XXX XXX per le pratiche edilizie agli atti prima del 1981, ha comunicato che **in base a tali dati non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia**, precisando che **l'immobile in oggetto risulta realizzato fuori dal perimetro del centro abitato**, come individuato con delibera n. 214 del 16/07/1937.

Nota: nell'atto di provenienza dei beni in data 14/01/2009 il donante e la parte alienante dichiaravano che *"il fabbricato, di cui fanno parte le unità in contratto, è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967"* e *"di non aver eseguito lavori in difformità o assenza di titoli abilitativi, e che non vi sono procedimenti sanzionatori in corso"*.



7.2 Abusi/difformità riscontrati

Poiché gli immobili ricadono fuori dalla perimetrazione del centro abitato, come individuato dalla Perimetrazione della zona urbana del 1937, in assenza di titoli edilizi autorizzativi è necessario accertare innanzitutto che l'epoca della costruzione degli immobili fosse anteriore al 01/09/1967 come dichiarato nell'atto di provenienza.

La sottoscritta ha verificato la presenza degli immobili nella mappa catastale di primo impianto, di cui si riporta l'estratto originale, da cui si può presumere che la costruzione sia anteriore al 01/09/1967. Anche l'analisi visiva dei manufatti tipici della vecchia edilizia rurale veneta avvalorata tale presunzione.

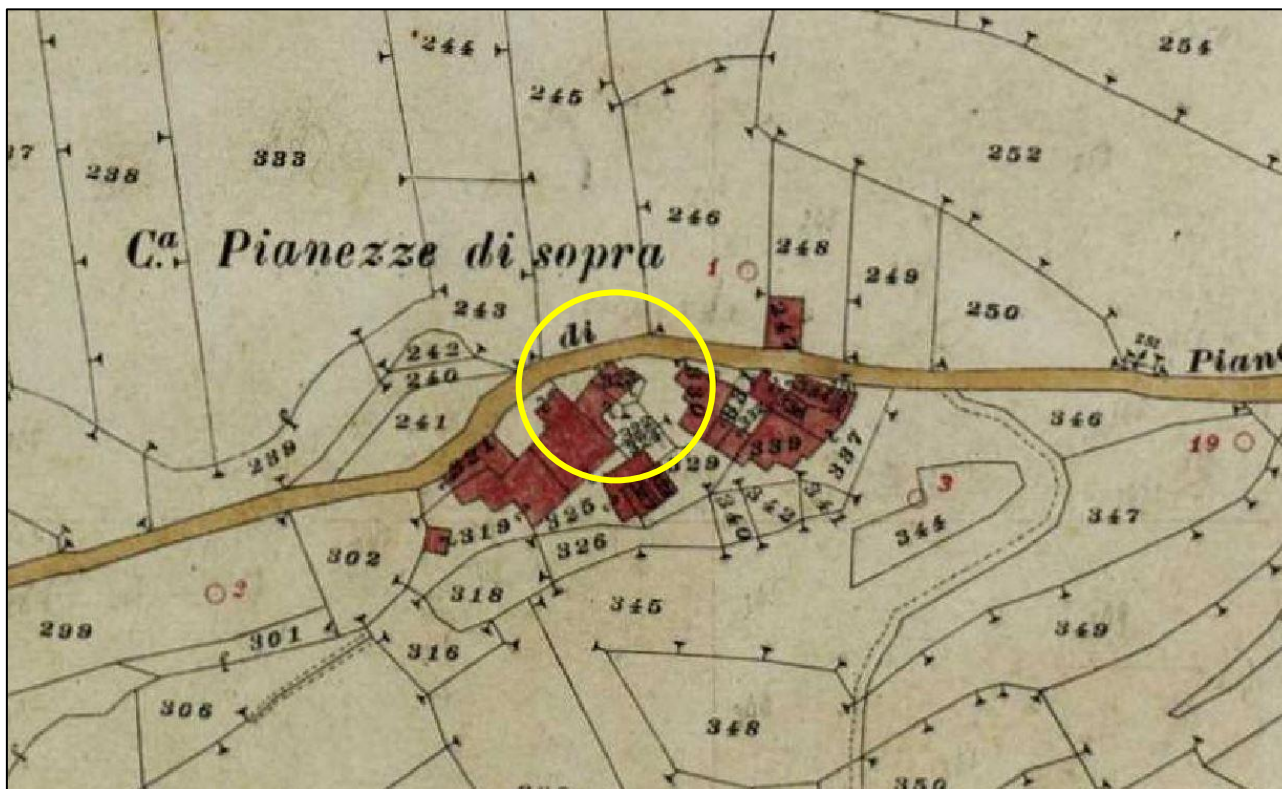


Figura 12. Estratto mappa catastale di primo impianto - Schio Sez. Magrè Fig. 12 p.lla 322

Nel caso in oggetto lo stato legittimo va verificato sulle uniche planimetrie catastali reperibili, risalenti al 1999, epoca in cui i preesistenti fabbricati rurali furono denunciati al Catasto Fabbricati e fu redatta la relativa planimetria. Lo stato legittimo è quello desumibile dalle planimetrie catastali reperite.

Rispetto alle planimetrie si evidenziano le seguenti DIFFORMITÀ:

- lievi diversità dimensionali rientranti nelle tolleranze costruttive da attribuirsi ad imprecisioni del rilievo, in quanto le murature, i pavimenti e i soffitti sono piuttosto irregolari e non perfettamente ortogonali;
- difformità planimetriche interne: vale quanto indicato al par. 5.4 "Giudizio di conformità catastale".

Si segnala inoltre che allo stato attuale non sussistono le condizioni minime di idoneità statica, igiene, salubrità, stato degli impianti e risparmio energetico, per attestare l'agibilità dell'abitazione. Ai fini dell'agibilità, il mancato rispetto di alcuni requisiti minimi igienico-sanitari (ad es. altezze interne dei locali di abitazione inferiori a m.2,70, parapetti delle finestre con altezza inferiore a m. 1,00) possono essere derogati trattandosi di immobile realizzato in ZTO "A" prima dell'entrata in vigore del decreto DM 5 luglio 1975. Per rendere l'immobile abitabile dovranno essere realizzate opere edili ed impiantistiche a carico dell'acquirente (restauro/risanamento conservativo o ristrutturazione).

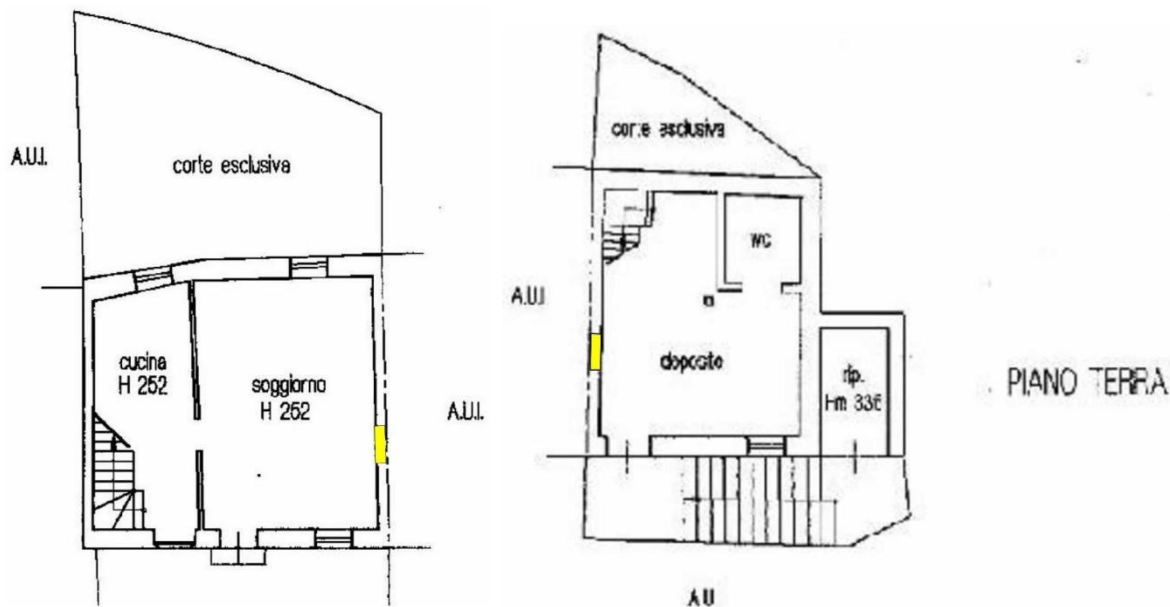


7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità edilizie indicate sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria (SCIA o CILA in sanatoria), comportante una sanzione pecuniaria non inferiore a € 1.000,00.

Stima di massima dei costi: importo indicativo di massima compreso sanzione: € 2.500,00.

Figura 12. Comparazione stato attuale – stato rilevato (planimetrie non in scala)



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 viene 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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia quantificati in complessivi € 3.300,00 (vedi par. 5.4 e par. 7.3). 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;
- b) vizi di carattere "edilizio" (vedi par. 3.4 Corpi A e B) per il cattivo stato di manutenzione, la vetustà degli elementi strutturali e delle finiture, l'assenza di certificazione di conformità degli impianti esistenti, la mancanza di requisiti per l'agibilità (tra cui, ma non solo: mancanza del bagno);
- c) oneri a carico dell'aggiudicatario per la presenza di promiscuità di impianti e di accesso alla corte esclusiva (vedi Corpo A par. 3.4), non escludendo che possano esservi altre promiscuità non note;
- d) notevole ingombro di oggetti e mobilio all'interno dei fabbricati, presenza di alcuni rifiuti e di un tubo di scarico acque reflue sul terreno di proprietà (vedi par. 3.4 Corpo C);
- e) palo in cls per la linea elettrica presumibilmente all'interno del terreno di proprietà (vedi par. 3.4 Corpo C);
- f) il sopralluogo è stato limitato ai locali del piano terra e alla perlustrazione della parte di terreno vicina alla strada; eventuali oneri che dovessero emergere per la presenza di opere e/o materiali non visibili e non rilevati nel corso delle operazioni peritali restano a carico dell'acquirente.



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/10/2024)

Iscrizioni:

1 - Ipoteca volontaria iscritta presso A.E. di Schio in data 18/10/2013 ai nn. 8.811 R.G. / 1.074 R.P. a favore di:

- **VENETO BANCA S.C.P.A.** C. c.f. 00208740266 con sede in Montebelluna (TV),

contro:

- **XXX XXX** nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----,

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 17/10/2013 a firma di notaio De Stefano Francesco, Rep. n. 26.681 / Racc. n. 9.700.

Capitale Euro 40.800,00 - Importo totale Euro 73.440,00 - Durata: 15 anni.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota 1/1:

Comune I531 R - Schio (VI) Magrè Catasto Fabbricati Foglio 12 Particelle 322 sub 1 - 322 sub 2.

Comune I531 B - Schio (VI) Magrè Catasto Terreni Foglio 12 Particella 245.

Trascrizioni:

1 - Atto esecutivo o cautelare trascritto presso A.E. di Schio in data 17/06/2024 ai nn. 6.096 R.G. / 4.833 R.P. a favore di:

- **INTESA SANPAOLO S.P.A.** c.f. 00799960158 con sede in Torino,

contro:

- **XXX XXX** nato a Schio (VI) il ----- c.f. -----,

derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da pubblico ufficiale UNEP del Tribunale di Vicenza in data 27/05/2024 Rep. n. 3.179.

Immobili colpiti per il diritto di proprietà per la quota 1/1:

Comune I531 R - Schio (VI) Magrè Catasto Fabbricati Foglio 12 Particelle 322 sub 1 - 322 sub 2.

Comune I531 B - Schio (VI) Magrè Catasto Terreni Foglio 12 Particella 245.

Sezione D - Ulteriori informazioni: SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA INTESA SANPAOLO S.P.A. (C.F. 00799960158), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 10311000961).

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

Saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Ipoteca volontaria iscritta presso A.E. di Schio in data 18/10/2013 ai nn. 8.811 R.G. / 1.074 R.P.
- Pignoramento trascritto presso A.E. di Schio in data 17/06/2024 ai nn. 6.096 R.G. / 4.833 R.P.

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

L'esperto ha verificato, tramite le visure catastali e ipotecarie, i piani urbanistici vigenti, il CDU e l'elenco catastale dei terreni di uso civico approvati con provvedimento regionale, consultabile sul sito della Regione Veneto, che il terreno pignorato non è gravato da 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

Non pertinente, gli immobili non sono parte di un condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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.

Il valutatore applica la procedura estimativa del **MCA e sistema di stima**.

Il metodo del confronto di mercato MCA rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il Sistema generale di stima (SGS) è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto *MCA e sistema di stima*. Tale metodo si applica quando nella stima del valore di un immobile sono presenti caratteristiche *quantitative* e *qualitative* per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Per le caratteristiche quantitative per le quali esiste un'indicazione nel mercato si adotta il MCA, mentre per le altre caratteristiche si utilizza il Sistema generale di stima.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- raccolta dati il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari quantitative da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- costruzione della tabella dei prezzi corretti e calcolo della divergenza percentuale assoluta;



- se il test estimativo della divergenza percentuale non viene superato, si procede con il calcolo del sistema di stima costruendo un sistema di equazioni in forma matriciale, la cui soluzione fornisce sia la stima del valore di mercato che i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari;
- sintesi valutativa.

12.2 Stima del valore di mercato

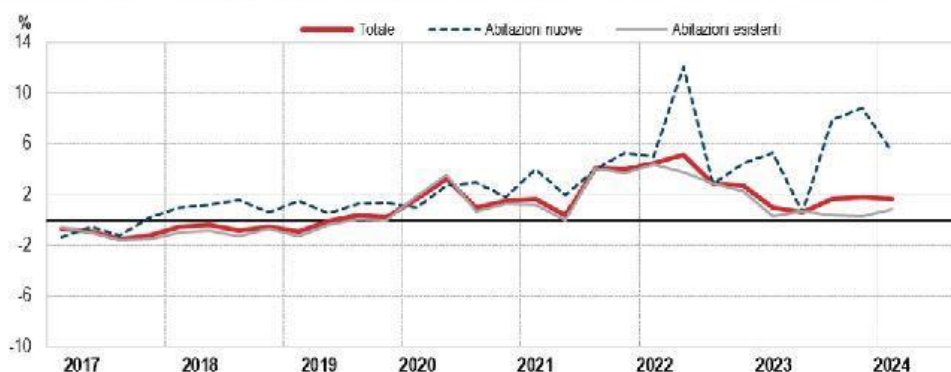
“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE:

I dati immobiliari nazionali più recenti offerti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) sono riportati nell'indagine trimestrale “Residenziale Statistiche II trimestre 2024” pubblicata il 12 settembre 2024.

Nell'ultimo semestre di rilevazione a livello nazionale si assiste ad un incremento degli scambi di abitazioni in tutte le aree territoriali. Continua la discesa dei tassi di interesse sui mutui ipotecari e aumenta la quota di acquisti con mutuo. I prezzi delle abitazioni aumentano dell'1,7% su base annuale. La crescita tendenziale dell'IPAB si deve soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% e in misura minore a quelli delle esistenti che salgono dello 0,8%. La maggior parte degli agenti immobiliari che hanno partecipato al *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* rilevano una sostanziale stabilità dei prezzi delle abitazioni. Sia lo sconto medio rispetto alle richieste iniziali del venditore sia il tempo trascorso tra l'affidamento dell'incarico e la vendita sono sostanzialmente rimasti sui valori minimi registrati dall'inizio della rilevazione (rispettivamente all'8,5% e a 5,7 mesi). Le principali cause di cessazione dell'incarico a vendere sono il valore delle offerte ricevute ritenuto troppo basso dal venditore oppure il prezzo richiesto giudicato troppo elevato dai possibili compratori. È rimasta stabile la quota degli operatori che segnalano la difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti tra le cause prevalenti, al 23,5%. Resta stabile, al 77,1%, il rapporto medio tra ammontare del prestito e valore dell'immobile.

Variazioni percentuali tendenziali degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove ed esistenti (ISTAT)



Fonte: ISTAT

A livello regionale, il 5 giugno 2024 OMI ha pubblicato le “Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto”. L'indagine analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nel dettaglio territoriale relativo alla provincia di Vicenza, suddivisa in macroaree, costituite da aggregazioni di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee. Nello specifico, per la macroarea OMI "Alto Vicentino" comprendente 10 comuni tra cui



Schio, si è registrato una diminuzione dei volumi di vendita nel periodo 2024/2023 del 17,6%. Le quotazioni immobiliari in tale macroarea registrano invece un leggero aumento, con una variazione pari a 1,7%. (fonti: Pubblicazioni OMI, "Residenziale - Statistiche II trimestre 2024", "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Veneto - 5 giugno 2024).

Per quanto riguarda i prezzi di vendita, la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI online fornisce dati più specifici e aggiornati. Per **SCHIO - zona R1/Extraurbana/AREE AGRICOLE COLLINARI (SUD) - abitazioni civili - stato conservativo normale**, abbiamo:

Rilevazione 1° semestre 2023: min. 840 €/m² - max. 1.000 €/m²

Rilevazione 1° semestre 2024: min. 800 €/m² - max. 950 €/m²

da cui si ricava una svalutazione dei prezzi del -4,9%.

La Camera di Commercio di Vicenza indica per SCHIO - zona non centrale - appartamenti da ristrutturare senza bisogno di interventi statici - i seguenti prezzi unitari di vendita:

Rilevazione prezzi relativi al 2023: min. 425 €/m² - max. 850 €/m.

(fonti: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, "Rilevazione dei valori dei beni immobili residenziali Anno 2023" stampato a maggio 2024).

Venendo ai prezzi richiesti (Asking Prices), il sito Borsino Immobiliare per la zona Agricolo Collinare Sud rileva un andamento delle quotazioni residenziali del - 0,7% anno (secondo semestre 2023), mentre secondo il sito Immobiliare.it a settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita a Schio i prezzi richiesti a settembre 2024 hanno visto una **rivalutazione dell'8,77%** rispetto a settembre 2023.

Rilevazione del segmento di mercato dell'immobile in esame (Subject):

- localizzazione: Schio, frazione di Magrè, in zona extraurbana R1 a carattere agricolo collinare, in contrada storica dotata solo dei servizi primari;
- tipo di contratto: compravendita immobiliare;
- destinazione attuale: residenziale;
- highest and Best Use (HBU): residenziale;
- tipologia immobiliare: abitazione di contrada con corte, deposito, pertinenze e accessori;
- tipologia edilizia: fabbricato "cielo-terra" affiancato con struttura in pietrame e legno, finiture di livello economico, stato di manutenzione molto scarso;
- dimensione: media;
- caratteri della domanda e dell'offerta: soggetti interessati a edifici da ristrutturare come prima o seconda casa;
- forma di mercato: concorrenza monopolistica - mercato dell'usato;
- livello di prezzo: fase di stabilità.

1) Stima del Valore di Mercato dei fabbricati Corpi A) e B)

Si è condotta una ricerca di compravendite sui fogli catastali 12, 10 e 13, estesa ad un periodo di tre anni considerato il limitato numero di transazioni in zona rurale extraurbana. Si sono così reperiti 3 atti di vendita di immobili nello stesso segmento di mercato, in categoria catastale A/3 e A/4, di vecchia origine e in scarso stato di manutenzione (schede descrittive complete degli immobili contenute negli Allegati).

Comparabile A: atto di vendita del 26/04/2022 n. 23567 Rep. notaio Carlo Santamaria Amato in Piovene Rocchette, prezzo € 30.000,00. Abitazione p. T-1-2, costruzione ante 1967, con soffitta, autorimessa e corte esclusiva. Censito al Fg. 13 particella 339 sub 2 cat. A/3, particella 1067 cat. C/6.

Comparabile B: atto di vendita del 16/05/2024 n. 39082 Rep. notaio Francesco De Stefano in Schio, prezzo €



46.700,00 (fabbricato). Abitazione di corte p. T-1-2-3, costruzione ante 1967 con soffitta, autorimessa, fienile. Censito al Fg. 13 particella 53-746-747 graffate cat. A/4.

Comparabile C: atto di vendita del 08/05/2022 n. 48491 Rep. Notaio Giuseppe Curreri in Montecchio Maggiore, prezzo € 20.300,00 (fabbricato). Abitazione di tipo affiancato p. T-1-2 con soffitta, costruzione ante 1967. Censito al Fg. 10 particella 714. cat. A/4.

Procedimento di Valutazione:

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) sulla base delle planimetrie catastali allegare agli atti notarili;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa.

Il *saggio annuo di svalutazione/rivalutazione* del prezzo è stato ricavato dal confronto tra i vari Osservatori Immobiliari; considerata la diversità di segno dei dati rilevati, in via prudenziale si è posto il saggio pari a 0%.

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|------------------|---------------|---------------|-----------------|
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
| Ubicazione | Via Pianezza snc | Via Sarego 5 | Via Ongaro 54 | Via Pianezza 15 |
| Prezzo totale (euro) | € 30.000,00 | € 46.700,00 | € 20.300,00 | |
| Data (mesi) | 26/04/2022 | 16/05/2024 | 06/12/2023 | 23/10/2024 |
| Superficie principale (m ²) SEL | 79,00 | 69,00 | 75,00 | 101,60 |
| Superficie balconi fino a 25 m ² (m ²) BAL | 0,00 | 8,80 | 0,00 | 0,00 |
| Deposito (m ²) DEP | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 79,20 |
| Sup corte esclusiva al 10% (m ²) SUE | 300,00 | 9,20 | 0,00 | 188,00 |
| Sup giardino al 2% (m ²) SUE | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Autorimessa (m ²) AUT | 10,75 | 26,00 | 0,00 | 0,00 |
| Accessori h<2,20 / indiretti (m ²) ACN | 0,00 | 26,00 | 0,00 | 18,70 |
| Cantina / rip. interrata (m ²) CAN | 0,00 | 11,00 | 0,00 | 0,00 |
| Soffitta (m ²) SOF | 47,00 | 23,00 | 32,00 | 52,00 |
| Impianto di riscaldamento (0-1) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Affacci (n) | 2 | 2 | 1 | 2 |
| Panoramicità (0-1-2) | 1 | 2 | 2 | 2 |
| Servizi igienici SER | 1 | 0 | 2 | 1 |
| Livello di Piano LIV | T-1-2 | T-1-2-3 | T-1-2 | T-1-2 |
| Classe energetica APE * | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Manutenzione STM ** | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Impianto di riscaldamento (0-1) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Superficie commerciale | 148,35 | 116,26 | 97,40 | 216,92 |

| | |
|---|----------------|
| Rapporti mercantili: | Importo |
| Saggio annuo di svalutazione del prezzo | 0,00% |
| Rapporto mercantile dei Balconi | 30% |
| Rapporto mercantile Deposito | 70% |
| Rapporto mercantile Corte / Giardino escl. fino a SUP | 10% |
| Rapporto mercantile Corte / Giardino escl. eccedenza | 2% |
| Rapporto mercantile Autorimesse | 60% |
| Rapporto mercantile Acc. h<2,20 / non collegati dirett. | 25% |
| Rapporto mercantile Cantina interrata | 50% |
| Rapporto mercantile Soffitte | 70% |
| Costo di un servizio nuovo | € 7.000,00 |
| Costo intervento da un livello al successivo | € 15.000,00 |
| Saggio del livello di piano con ascensore / senza ascensore | 1,00% / -1,00% |
| Costo di un impianto di riscaldamento | € 7.000,00 |



ANALISI PREZZI MARGINALI

| | | | |
|----------------------|-----------|---------------------|-----------------|
| Prezzo data A | € - | euro/mese | |
| Prezzo data B | € - | euro/mese | |
| Prezzo data C | € - | euro/mese | |
| Prezzo sup. princ. A | € 202,22 | euro/m ² | Prezzo MARG. |
| Prezzo sup. princ. B | € 401,69 | euro/m ² | € 202,22 |
| Prezzo sup. princ. C | € 208,42 | euro/m ² | SEL |
| Prezzo BAL | € 60,67 | euro/m ² | |
| Prezzo DEP | € 141,56 | euro/m ² | |
| Prezzo SUE 10% | € 20,22 | euro/m ² | |
| Prezzo SUE 2% | € 4,04 | euro/m ² | |
| Prezzo AUT | € 121,33 | euro/m ² | |
| Prezzo ACN | € 50,56 | euro/m ² | |
| Prezzo CAN | € 101,11 | euro/m ² | |
| Prezzo SOF | € 141,56 | euro/m ² | |
| Livello di piano A | -€ 303,03 | euro | |
| Livello di piano B | -€ 471,72 | euro | |
| Livello di piano C | -€ 205,05 | euro | |

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

| Prezzo di mercato e caratteristica | Contratto | | | | | | Subject |
|------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|------------|
| | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | | |
| Prezzo totale | | € 30.000,00 | | € 46.700,00 | | € 20.300,00 | - |
| Data (mesi) | 30,37 | € 0,00 | 5,33 | € 0,00 | 10,73 | € 0,00 | 23/10/2024 |
| SUP (m ²) | 79,00 | € 4.570,27 | 69,00 | € 6.592,52 | 75,00 | € 5.379,17 | 101,60 |
| BAL | 0,00 | € 0,00 | 8,80 | -€ 533,87 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| DEP | 0,00 | € 11.211,32 | 0,00 | € 11.211,32 | 0,00 | € 11.211,32 | 79,20 |
| SUE 10% | 300,00 | -€ 2.264,91 | 9,20 | € 3.615,77 | 0,00 | € 3.801,82 | 188,00 |
| SUE 2% | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| AUT | 10,75 | -€ 1.304,35 | 26,00 | -€ 3.154,70 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| ACN | 0,00 | € 945,40 | 26,00 | -€ 369,06 | 0,00 | € 945,40 | 18,70 |
| CAN | 0,00 | € 0,00 | 11,00 | -€ 1.112,23 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| SOF | 47,00 | € 707,79 | 23,00 | € 4.105,16 | 32,00 | € 2.831,14 | 52,00 |
| SER * | 1 | € 0,00 | 0 | € 1.000,00 | 2 | -€ 1.000,00 | 1 |
| LIV | T-1-2 | | T-1-2-3 | | T-1-2 | | T-1-2 |
| APE | 1 | € 0,00 | 1 | € 0,00 | 1 | € 0,00 | 1 |
| STM | 1 | € 0,00 | 1 | € 0,00 | 1 | € 0,00 | 1 |
| IMP | 0 | € 0,00 | 0 | € 0,00 | 0 | € 0,00 | 0 |
| PREZZI CORRETTI | | € 43.865,52 | | € 68.054,90 | | € 43.468,86 | |

* Servizi igienici: si è considerato una vita utile n di anni 30 e vetustà t di anni 25, da cui Ct = C * (1- t/n)

| | | | |
|--|--------------------|--------------|--------|
| VALORE MEDIO con MCA con COMP. A - B - C | € 51.796,43 | DIVERGENZA | 57,55% |
| | | FALSO | < 5 % |

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-------|
| VALORE MEDIO con MCA con COMP. A - C | € 43.583,86 | DIVERGENZA | 1,30% |
| | | VERO | < 5 % |

Poiché la divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C è superiore al 5%, si è fatta la media aritmetica solo fra i prezzi corretti dei comparabili A e C, in base agli standard IVS, ottenendo i seguenti valori:

Valore atteso Subject = Valore medio fra i comparabili A - C con MCA = € 43.583,86

Valore unitario: **€/m² 200,926**

di cui

Valore di mercato dell'abitazione **Corpo A):** €/m² 200,926 * 156,95 m² = **€ 31.535,33**

Valore di mercato del deposito **Corpo B):** €/m² 200,926 * 59,965 m² = **€ 12.048,53**



2) Stima del Valore di Mercato del terreno Corpo C)

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per interventi strumentali all'esercizio dell'attività stessa, destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive ed esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, in base alle norme e alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

La stima del Valore di Mercato di un terreno agricolo con il metodo del confronto di mercato MCA comporta delle particolari difficoltà, per tener conto delle quali è necessario porre molta attenzione nella scelta dei Comparabili, sia con l'ausilio delle immagini satellitari e panoramiche fornite da internet, che con l'attenta lettura degli atti di compravendita per rilevare eventuali caratteristiche di cui tener conto (ad esempio, ma non solo: asservimenti, presenza di manufatti e soprassuoli, ecc.). A rendere difficile la stima però è soprattutto la scarsa dinamicità del mercato dei terreni, che comporta una limitata quantità di dati immobiliari disponibili.

Per il bene in esame si sono reperite 2 compravendite sul territorio agricolo locale nell'arco temporale degli ultimi 3 anni, riferite a terreni collinari boschivi nello stesso foglio catastale del Subject. Per la ricerca di ulteriori immobili da confrontare è stato necessario ricorrere agli annunci immobiliari reperibili nelle proposte di vendita. Sul sito www.immobiliare.it si sono selezionati altri 2 terreni boschivi ubicati nei comuni limitrofi in zona collinare ad una distanza accettabile (entro un raggio di 3,5 km dal Subject).

Sconto medio sulle proposte di vendita Asking Price (AP): per comparare correttamente i prezzi realizzati sul libero mercato con i prezzi richiesti AP, si applica agli AP una riduzione che tiene conto dello sconto medio sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore, ricavata dallo sconto medio registrato dal *Sondaggio congiunturale del mercato delle abitazioni in Italia* effettuato da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI, relativo al 2° trimestre 2024.

Comparabile A: atto di vendita del 01/02/2022 n. 3906 Rep. notaio Giovanna Giopato in Treviso, terreni facenti parte di una cava e terreni limitrofi Fg.12 p.lle 197-406-474 mq. 7.704 prezzo € 12.500,00 pari a 1,62 €/mq, **p.lle 198-517 mq. 1.508 prezzo € 2.500,00 pari a 1,66 €/mq**, p.lle 192-193-194-391 mq. 10.486 prezzo € 17.000,00 pari a 1,62 €/mq, **p.lle 67-195 mq. 2.086 € 3.000 pari a 1,44 €/mq.**

Comparabile B: atto di vendita del 30/11/2021 n. 35870 Rep. notaio Francesco De Stefano in Schio, terreno boschivo Fg.12 p.la 165 mq. 2.095 prezzo € 8.000,00 pari a **3,82 €/mq.**

Comparabile C: proposta di vendita aggiornata al 24/06/2024, prezzo richiesto € 35.000,00, prezzo corretto € 32.025,00 ricavato applicando lo sconto medio dell'8,5% (vedi sopra). Terreno boschivo accatastato come pascolo e prato con porzione di rustico di circa 80 mq., Comune di Torrebelvicino Fg. 19 p.lle 302-468-464-467-466 mq. 13.320 pari a **2,40 €/mq.**

Comparabile D: proposta di vendita aggiornata al 17/05/2022, prezzo richiesto € 15.000,00, prezzo corretto € 13.725,00 ricavato applicando lo sconto medio dell'8,5% (vedi sopra). Terreno boschivo raggiungibile anche con mezzi agricoli, Comune di Monte di malo Fg. 6 p.lle 306-307-627-508-509 mq. 11.760 pari a **1,28 €/mq.**



| TABELLA DEI DATI | | | | | |
|--|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Comparabile D | Subject |
| Ubicazione | Via Pianezza | Contrada Rivelle | Via Borgofuro | Via Chiumenti | Via Pianezza |
| Prezzo totale (euro) | € 5.500,00 | € 8.000,00 | € 32.025,00 | € 15.000,00 | |
| Data (mesi) | 01/02/2022 | 30/11/2021 | 24/06/2024 | 17/05/2022 | 20/10/2024 |
| Superficie agricola totale (m ²) SAT | 3594,00 | 2095,00 | 13320,00 | 11760,00 | 2379,00 |
| Accesso | 2,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 2,00 |
| Ubicazione | 3,00 | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 3,00 |
| Giacitura | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Conduzione | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Forma | 1,00 | 2,00 | 2,00 | 1,00 | 3,00 |
| Servitù/ interclusione/ asservimento | 0,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Ampiezza | 3,00 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 3,00 |
| Manufatti | 1,00 | 1,00 | 2,00 | 1,00 | 1,00 |
| Esposizione | 1 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| Superficie commerciale | 3.594,00 | 2.095,00 | 13.320,00 | 11.760,00 | 2.379,00 |

Rapporti mercantili:

Saggio annuo di svalutazione del prezzo

Rapporto mercantile della Sup. agricola totale

Incidenza per servitù passiva 15% sul prezzo

Prezzo di una porzione di rustico di 80 mq

Importo

0,00%

100%

€ 1.000,00

€ 14.400,00

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|--------------------------|-------------|---------------------|--------------|
| Prezzo data A | € - | euro/mese | |
| Prezzo data B | € - | euro/mese | |
| Prezzo data C | € - | euro/mese | |
| Prezzo data D | € - | euro/mese | |
| Prezzo sup. princ. A | € 1,53 | euro/m ² | Prezzo MARG. |
| Prezzo sup. princ. B | € 3,82 | euro/m ² | € 1,28 |
| Prezzo sup. princ. C | € 2,40 | euro/m ² | SEL |
| Prezzo sup. princ. D | € 1,28 | euro/m ² | |
| Prezzo Servitù SEV | € 1.000,00 | euro/m ² | |
| Prezzo Manufatti MFT | € 14.400,00 | euro | |

| TABELLA DEI PREZZI CORRETTI | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|------------|
| Prezzo di mercato e caratteristica | Contratto | | | | | | | | Subject |
| | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | | Comparabile D | | |
| Prezzo totale | | € 5.500,00 | | € 8.000,00 | | € 32.025,00 | | € 15.000,00 | - |
| Data (mesi) | 33,07 | € 0,00 | 35,17 | € 0,00 | 3,93 | € 0,00 | 29,57 | € 0,00 | 20/10/2024 |
| Sup. agricola totale | 3.594,00 | -1.549,74 | 2.095,00 | 362,24 | 13.320,00 | -13.955,36 | 11.760,00 | -11.965,56 | 2.379,00 |
| Accesso | 2,00 | | 1,00 | | 3,00 | | 2,00 | | 2,00 |
| Ubicazione | 3,00 | | 3,00 | | 2,00 | | 2,00 | | 3,00 |
| Giacitura | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| Conduzione | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| Forma | 1,00 | | 2,00 | | 2,00 | | 1,00 | | 3,00 |
| Servitù/ interclusione/ asservimento | 0,00 | € 1.000,00 | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 1,00 |
| Ampiezza | 3,00 | | 3,00 | | 1,00 | | 1,00 | | 3,00 |
| Manufatti | 1,00 | € 0,00 | 1,00 | € 0,00 | 2,00 | -€ 14.400,00 | 1,00 | € 0,00 | 1,00 |
| Esposizione | 1,00 | | 3,00 | | 2,00 | | 2,00 | | 1,00 |
| PREZZI CORRETTI | | € 4.950,26 | | € 8.362,24 | | € 3.669,64 | | € 3.034,44 | |

| | | | |
|--|------------|--------------|---------|
| VALORE MEDIO con MCA con COMP. A - B - C - D | € 5.004,15 | DIVERGENZA | 175,58% |
| | | FALSO | < 5 % |

| | | | |
|--|------------|--------------|--------|
| VALORE MEDIO con MCA con COMP. A - C - D | € 3.884,78 | DIVERGENZA | 63,14% |
| | | FALSO | < 5 % |



La verifica non viene superata (divergenza maggiore del 5%), si procede con il Sistema generale di stima (SGS) che separa l'effetto delle caratteristiche qualitative calcolandone i prezzi marginali e contemporaneamente il valore di mercato del Subject.

| SISTEMA GENERALE DI STIMA | | | | | |
|--|---------------|---------------|---------------------------------------|---------------|-----------|
| Le caratteristiche qualitative considerate sono le seguenti: | | | | | |
| Accesso (ACS) : 1=insufficiente; 2=sufficiente; 3=buono | | | | | |
| Esposizione (ESP) : 1=nord-est; 2=est ovest; 3= sud-ovest | | | | | |
| Ubicazione (UBI) : 1= cattiva; 2= normale; 3= eccellente | | | | | |
| Dati: | | | | | |
| Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Comparabile D | Subject |
| Prezzo corretto (€) | € 4.950,26 | € 8.362,24 | € 3.669,64 | € 3.034,44 | incognita |
| ACS | 2 | 1 | 3 | 2 | 2 |
| ESP | 1 | 3 | 2 | 2 | 1 |
| UBI | 3 | 3 | 2 | 2 | 3 |
| Il valore determinato attraverso il procedimento Sistema Generale di Stima è uguale alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti espressi dalle caratteristiche ed il vettore dei prezzi corretti degli immobili comparabili. | | | | | |
| MATRICE DELLE DIFFERENZE | | | | | |
| | costante | ACS | ESP | UBI | |
| Comparabile A | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| Comparabile B | 1 | -1 | 2 | 0 | |
| Comparabile C | 1 | 1 | 1 | -1 | |
| Comparabile D | 1 | 0 | 1 | -1 | |
| MATRICE INVERSA | | | | | |
| | costante | ACS | ESP | UBI | |
| Comparabile A | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| Comparabile B | 0 | 0 | 1 | -1 | |
| Comparabile C | -0,5 | 0,5 | 0,5 | -0,5 | |
| Comparabile D | 0,5 | 0,5 | 0,5 | -1,5 | |
| MATRICE DEL PRODOTTO | | | | | |
| Prezzi corretti dall'M.C.A. | | | Prezzi corretti dal Sistema di stima: | | |
| Comparabile A: | € 4.950,26 | | Valore di stima: | € 4.950,26 | |
| Comparabile B: | € 8.362,24 | | Prezzo marginale ACS: | € 635,20 | |
| Comparabile C: | € 3.669,64 | | Prezzo marginale ESP: | € 2.023,60 | |
| Comparabile D: | € 3.034,44 | | Prezzo marginale UBI: | € 3.939,41 | |

Si determina così che il più probabile Valore di mercato del Subject è pari a:

Valore atteso Subject = Valore con MCA corretto dal Sistema generale di stima: € 4.950,26.

Valore unitario: €/m² 2,08.

Riepilogo Valore di Mercato Corpi A) B) C):

| Immobile | Sup. Comm. | Valore unitario | Valore diritto e quota | Valore arrotondato |
|---|-------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------|
| Corpo A) Abitazione con legnaia e Corpo B) Deposito con ripostiglio, comprese corti esclusive | 216,93 m ² | € 200,93/m ² | € 43.583,86 | |
| Corpo C) Terreno agricolo pertinenziale | 2.379,00 m ² | € 2,08 / m ² | € 4.950,26 | |
| VALORE DI MERCATO | | | € 48.534,12 | € 48.500,00 |



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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:

| | |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 800,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 2.500,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 0,00 |
| - altri costi/oneri: | € 0,00 |

Inoltre, 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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- 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 15% sul valore dei beni corrispondente a € 7.275,00.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a **€ 37.925,00 arr. a € 38.000,00 (trentottomila /00).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Atto di donazione in linea diretta con agevolazioni e compravendita con agevolazioni del 14/01/2009, prezzo: a quanto donato ai fini fiscali viene attribuito il valore di € 43.000,00 e a quanto venduto è stato convenuto il prezzo di € 20.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

Compendio interessante per la posizione in zona collinare con valenze paesaggistiche, ben servita come collegamento viario, vicina ai centri abitati di Magrè, Schio, Torrebelficino, San Vito di Leguzzano e quindi appetibile come prima o seconda casa. Per contro la necessita di interventi edili e impiantistici e la mancanza di parcheggio. Prudenzialmente si ritiene che la vendibilità sia scarsa.

Non sono noti potenziali interessati all'acquisto.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento non ha colpito una quota indivisa.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Alla data del pignoramento il debitore esecutato risultava residente in Schio (VI) dalla nascita con abitazione in Via Pianezza n. 15 dal 31/03/2009, come da Certificato di Residenza storico rilasciato il 26/07/2024.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dal Certificato Anagrafico di Stato Civile, rilasciato in data 22/07/2024, il debitore esecutato risulta di stato libero.

15. LOTTI

Lotto UNICO, consistente in un'abitazione di contrada in zona collinare su tre livelli con legnaia esterna (Corpo A), adiacente deposito con ripostiglio esterno (Corpo B), corti esclusive e terreno agricolo pertinenziale (Corpo C).

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla da segnalare.

Vicenza, li 24/10/2024

Il Tecnico Incaricato
arch. Michela Temolo
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale, elaborato planimetrico, schede catastali
3. Attestato di Prestazione Energetica
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. CDU del 12/08/2024
7. Comunicazione dell'ufficio Procedure Edilizie del Comune di Schio
8. Tabelle usate per la stima dei beni con il metodo sintetico pluriparametrico: fabbricati
9. Tabelle usate per la stima dei beni con il metodo sintetico pluriparametrico: terrenii
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
11. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate relativa a contratti di locazione
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

