



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 035/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/09/2024**

Identificazione beni: Beni in Schio (VI), Via Milano, 21
Dati Catastali: Catasto Fabbricati
Foglio 14, p.lla 2257 sub. 8 cat. A/3 vani 4,5 piani S1-3
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Zanotto Giuseppe Antonio**
Largo Parolini, 79 - Bassano del Grappa
Mail: giupi@giupi.it – giupi@pec.it – tel: 0424 524.593

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953.915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE**Procedura E.I. n. 035/2024**, promossa da:**Giudice:** Dott.ssa Marialuisa Nitti**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19/09/2024**Esperto stimatore:** Geom. Zanotto Giuseppe Antonio**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): Nessuno**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato, facenti parte del Condominio Primavera Secondo.**Ubicazione** (pag. 6): Comune di Schio, Via Milano civ. 21 – piano 3° e interrato**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 16): Comune di Schio (VI) – sez. Q Schio
Catasto Fabbricati – foglio 14 (ex sez. A fg. 14) p.lla 2257, sub 8 cat. A/3 v. 4,5 Via Milano PS1-3**Metri quadri lordi (S.L.C.)** (pag. 6): locali di abitazione 60 m² circa e cantina di 8 m² circa**Stato di manutenzione** (pag. 6): scarso**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 17): nessuna**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 20): vi sono difformità edilizie e lievi difformità catastali, e i relativi costi necessari alla loro regolarizzazione sono pari a 3.000 per la parte edilizia e per la parte catastale in base ad indicazioni dell'Agenzia delle Entrate è possibile non dover fare aggiornamento per differenze spessori muri o posizione serramenti.**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 33): 39.000,00 €**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 31):

descrizione	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	12/01/2024	€ 110.000,00	106,66	1.031,30
Comparabile B	11/03/2024	€ 27.500,00	62,97	436,72
Comparabile C	15/04/2024	€ 77.000,00	82,72	930,85

Valore di vendita forzata proposto (33): 27.000,00**Valore debito:** dall'atto di pignoramento risulta un debito di € 82.613,65 oltre a spese ed interessi**Occupazione** (pag. 16): immobile occupato con contratto di locazione registrato in data 05.10.2021 e con trascrizione pignoramento del 21.02.2024 è opponibile alla procedura.**Titolo di occupazione** (pag. 16): contratto di **locazione agevolata con scadenza il 30.09.2026****Oneri** (pag. 29): oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni:

1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni.



2. Vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.
4. Oneri per pagamento spese condominiali arretrate.
5. Considerato il tempo che mediamente intercorre tra la redazione della presente perizia e l’aggiudicazione dei beni, è probabile che gli importi delle spese condominiali arretrate indicate possano subire delle variazioni; inoltre all’aggiudicatario potrebbe essere richiesto dal condominio di partecipare al pagamento delle spese condominiali arretrate e non pagate dagli esecutati anche per le gestioni antecedenti le ultime due annualità.
6. Vincoli urbanistici come rilevabili dal CDU.
7. Vincoli dati dal regolamento di condominio.

APE (pag. 16): immobile risulta essere in classe di prestazione energetica F con 158,31 kWh/m² anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 35):

Si segnala che nell’atto di acquisto e pignoramento l’immobile è indicato catastalmente nella sez. A del foglio 14 che corrisponde all’attuale foglio 14.

L’Amministratore Condominiale, nonostante solleciti via e-mail e telefonici non ha fornito entro i termini sufficienti per il deposito della perizia (17.08.2024 con deposito entro il 19.08.2024) per cui non è stato possibile indicare i dati e documenti relativi, indicando in via presuntiva una somma minima da detrarre ai fini della stima per le spese condominiali insolute, ricomprendendo eventuali maggiori costi nella detrazione per mancanza di garanzie.

Vedasi anche oneri e vincoli di cui al par. 9.2;

Lotti (pag. 35): unico

Precisazioni sul perimetro dell’incarico demandata all’Esperto Stimatore. (pag. 28)

Si rimanda al capitolo 7.4 per la definizione del perimetro entro cui svolge l’incarico l’Esperto Stimatore.



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	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1	Possesso	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5.	ASPETTI CATASTALI	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2	Intestatari catastali storici	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4	Giudizio di conformità catastale	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	20
7.2	Abusi/diformità riscontrati	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	28
7.4	Perimetro del “mandato”	28
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	29
8.1	Oneri e vincoli	29
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/04/2024)	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	30
9.	SUOLO DEMANIALE.....	30
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	30
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	30



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	30
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	31
12.1	Metodo di valutazione	31
12.2	Stima del valore di mercato	33
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	33
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	35
12.5	Giudizio di vendibilità'	35
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	35
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	35
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	35
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	35
15.	LOTTE	35
16.	OSSERVAZIONI FINALI	35
17.	ELENCO ALLEGATI.....	36



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

27.03.2024

- ricevimento PEC incarico esperto stimatore
- giuramento esperto stimatore
- acquisizione documenti procedura da PCT

02.04.2024 – 15.05.2024

- visure ipotecarie
- visure catastali
- richiesta copia atti notarili a studio notarile
- richiesta documentazione anagrafica presso gli uffici competenti
- ricerca affitti presso Agenzia delle Entrate
- richiesta CDU
- richiesta accesso agli atti (Prat.Edil.)

30.04.2024

- richiesta documentazione condominiale

08.04.2024

- invio alle parti comunicazione inizio operazioni peritali

12.04.2024 – 03.05.2024

- predisposizione e invio Check-List ad IVG per controllo. Deposito telematico.

29.04.2024

- sopralluogo agli immobili, rilievi e foto esterne/interne (congiunto con IVG).

29.07.2024 – sollecito documenti condominiali

05.08.2024 – sollecito documenti condominiali

14.08.2024 – sollecito documenti condominiali

01.07.2024-19.08.2024

- ricerche prezzi compravendita di immobili con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima

- analisi, valutazioni e stesura perizia con invio alle parti e deposito in PCT

SCHEDA SINTETICA E INDICE

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Miniappartamento di 60 m² lordi al piano terzo e cantina di 8 m² lordi al piano interrato siti del “Condominio Primavera Secondo”, di cinque piani fuori terra e uno interrato, sito in Via Milano, 21, a Schio, la cui costruzione è ante 01.09.1967. L’edificio di cui fa parte l’immobile oggetto di pignoramento si trova nei pressi della stazione ferroviaria nel centro comunale di collegata con altri servizi pubblici urbani. Nelle vicinanze si trovano i principali servizi quali bar, ristoranti, negozi, scuole primarie e secondarie di primo e secondo grado, strutture sportive, cinema, teatro, trasporto pubblico, ufficio postale, banche, Ospedale di Santorso a pochi chilometri, ecc.

Nelle immediate vicinanza la stazione ferroviaria ha collegamento per Thiene-Vicenza. A livello infrastrutturale a Sud si trova il casello per la superstrada pedemontana veneta SPV, ad Est il casello Thiene-Schio dell’autostrada A31, nelle immediate vicinanze la SP46 (Vicenza-Rovereto).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con l’atto di pignoramento è il seguente: **piena proprietà per la quota di 1/1**

Il bene è così catastalmente individuato: **Comune di Schio (VI) – sez. Q Schio - Catasto Fabbricati**

Foglio 14 (ex sez. A foglio 14) p.lla 2257 sub 8 cat. A/3 di 4,5 vani – Via Milano, piani PS1-3

Oltre a quanto indicato nell’atto di provenienza dei beni:

“Ai sensi dell’art. 1117 c.c. sono comprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sul terreno coperto e scoperto del fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare venduta, sulle parti comuni e servizi dello stesso.”

I diritti reali di cui sopra sono in capo al seguente soggetto:



- piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni (secondo il regime vigente in Bangladesh).

3.3 Confini N-E-S-O

Confini di ciascun lotto individuato, in ordine N-E-S-O, salvi i più precisi.

La p.lla 2257, intero edificio, confina con: area stazione Ferroviaria di Schio, p.lla 1956, Via Milano, p.lla 2392;

Non essendo presente elaborato planimetrico, non si è a conoscenza dei sub confinanti con il sub pignorato.

Confini: Corridoio comune P3°, appartamento Est piano 3°, muro perimetrale ed appartamento lato Ovest P3°

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è stato realizzato prima nei primi anni del 1960 (agibilità del 14.05.1965) e dal punto di vista costruttivo l'appartamento presenta le caratteristiche indicate di seguito: struttura portante in c.a. con tamponamenti laterizio intonacato, solaio in laterocemento, tetto piano con copertura in guaina granigliata.

L'appartamento al terzo piano, presenta i seguenti locali: entrata direttamente nel corridoio da cui si accede ai vari locali dell'appartamento, ovvero cucina, soggiorno, una camera e bagno finestrato con vasca.

Al piano interrato si trova la cantina, intonacata, pavimento in cemento, porta rotta in quanto forzata la serratura, presente luce.

Le finiture dell'alloggio sono standard dell'epoca di costruzione: pareti intonacate e tinteggiate (la camera in parte tappezzata con carta da parati), mattonelle in bagno e angolo cottura, pavimento in marmo in corridoio, cucina e soggiorno, piastrelle in bagno e parquet in camera. Porta d'ingresso tamburata, porte interne a vetri, serramenti esterni costituite da tapparelle e finestre in legno con vetro semplice, il tutto in cattivo stato di manutenzione. Sono state fatte delle riparazioni in bagno, c'è un foro da chiudere sul soffitto, proveniente dal 4° piano. Presenti macchie di umidità e crepe. Per quel che riguarda gli impianti, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, impianto di riscaldamento (da rifare e portare il metano in quanto da oltre 10 anni non collegato al riscaldamento centralizzato e per riscaldarsi vengono utilizzate delle stufette elettriche), acqua calda sanitaria prodotta con un boiler elettrico posizionato in bagno, cottura a mezzo bombola GPL dentro casa. Impianto citofonico presente e funzionante a metà, in quanto non funziona l'audio.

Non è possibile asserire se gli impianti siano rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, in quanto potrebbero aver subito delle modificazioni, dopo la loro realizzazione, oppure non essere attualmente "a norma" considerato che sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile. In ogni caso, con la presente relazione non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti. Lo stato di manutenzione complessivamente risulta appena sufficiente e si ravvisa la necessità di interventi manutentivi importanti. Per quel che riguarda lo stato di manutenzione si segnala inoltre quanto segue:

- l'ascensore è bloccato da 10 anni in quanto non sono più state pagate le riparazioni;
- non c'è collegamento con il gas metano e non c'è impianto riscaldamento funzionante
- Serramenti esterni ed interni in pessimo stato

Si segnalano inoltre gli oneri conseguenti al fatto che le unità immobiliari in esame fanno parte di un edificio condominiale con parti comuni. Per quel che riguarda le modalità e condizioni di accesso ai beni si rimanda a quanto indicato al paragrafo 3.1.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione dell'ortofoto, con la mappa catastale, un estratto della mappa catastale e dell'elaborato planimetrico.

SCHEDA SINTETICA E INDICE



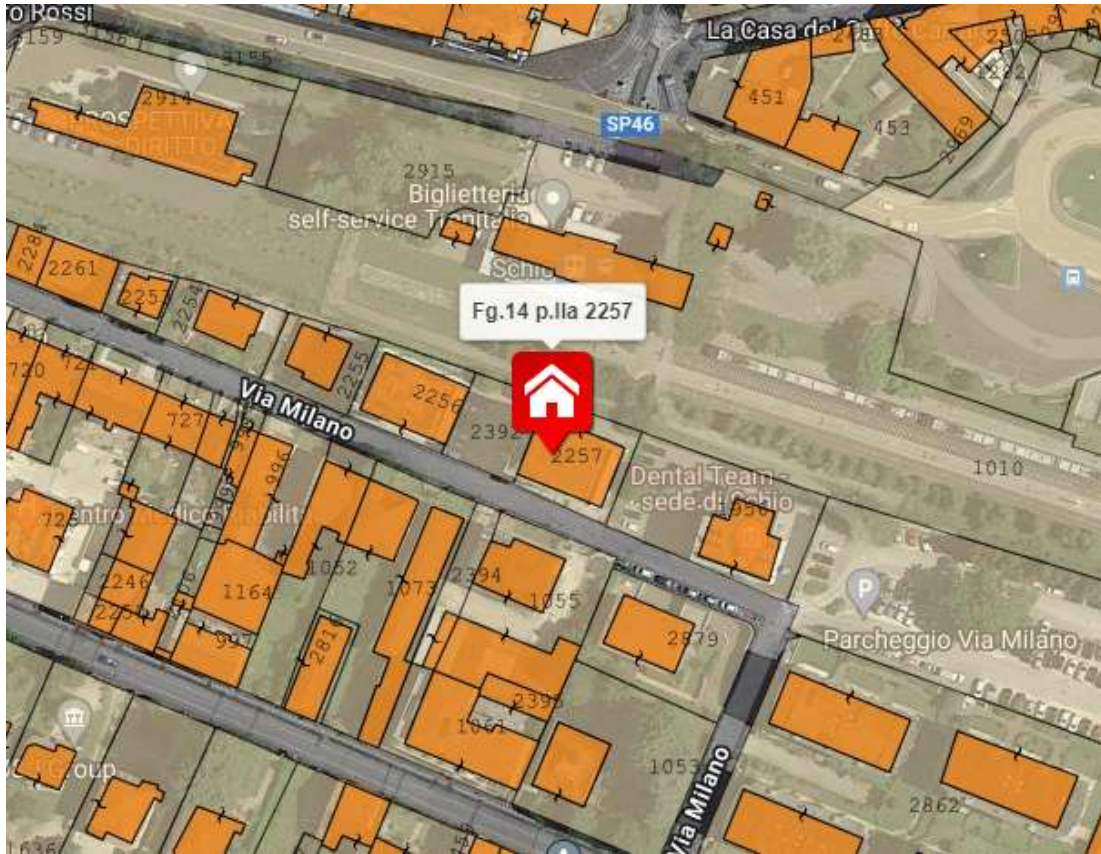


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Figura 2. Estratto mappa catastale



Data presentazione: 25/06/1965 - Data: 02/04/2024 - n. T130753 - Richiedente: ZNTGPP66D23A.703F

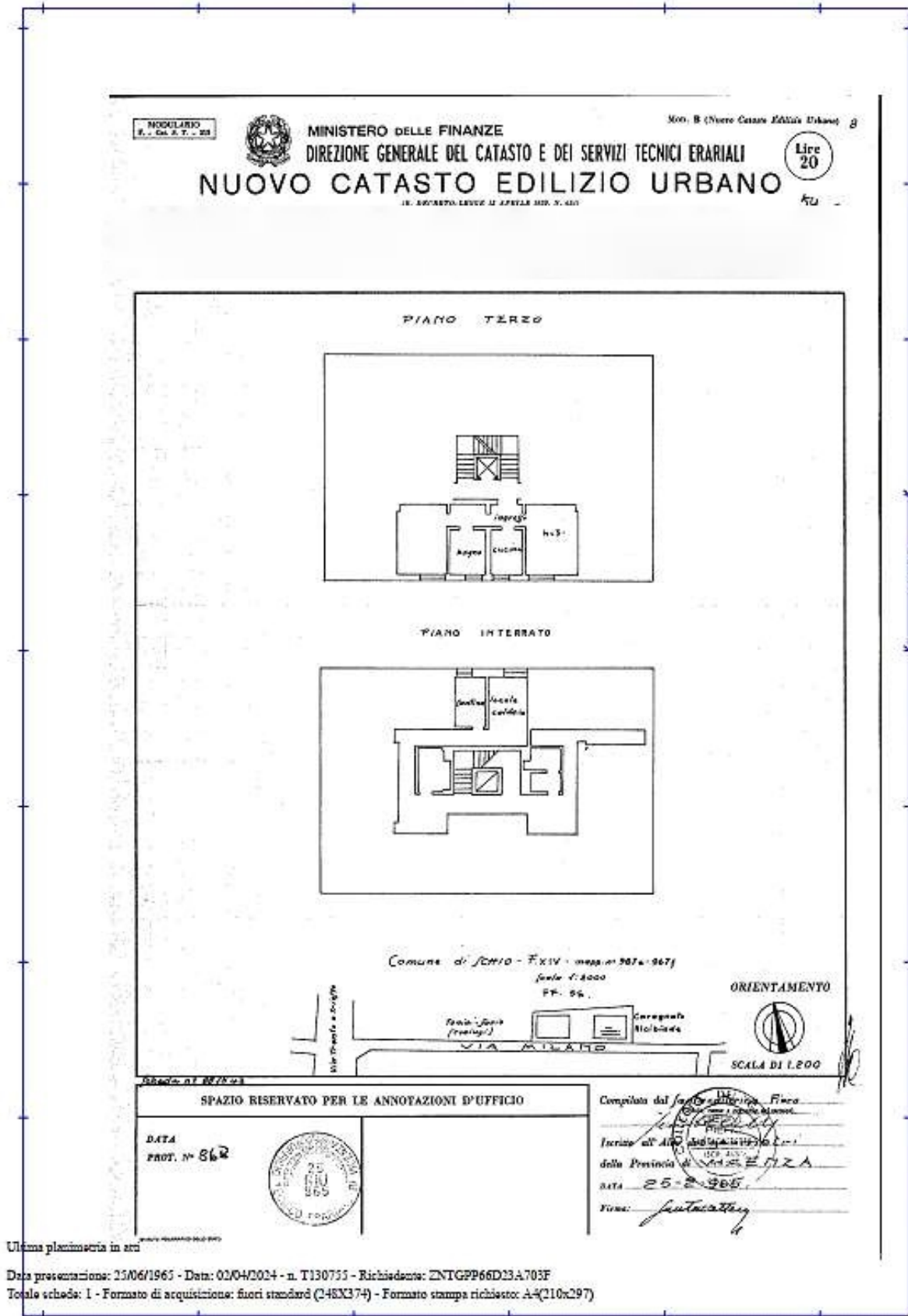


Figura 3. Planimetria appartamento piano terra e vani comuni al piano interrato



Figura 4-5. Vista condominio da sud (due angolazioni) appartamento al 3° piano oggetto di pignoramento



Figura 6-7. Accesso al condominio da Via Milano – androne (esterno ed interno)





Figura 8-9. Cantina al piano interrato (esterno ed interno)



Figura 10-11-12. Ingresso e corridoio di accesso ai locali dell'appartamento





Figura 13-14. Cucina



Figura 15-16. Soggiorno





Figura 17-18. Camera



Figura 19-20. Bagno





Figura 21-22-23-24. Crepe e macchie di umidità – foro dal 4° piano sul soffitto del bagno



Figura 25-26-27-28-29. Stato di manutenzione degli infissi interni





Figura 30-31-32-33-34. Scaldabagno per acqua calda sanitaria, stufette per riscaldarsi e bombola per uso cottura



3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dall'Esperto Stimatore. L'unità risulta classificata in classe energetica F 158,31 kWh/m² anno.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava locato ed occupato dall'inquilino con contratto di locazione a canone agevolato e registrato, verificato all'Agenzia delle Entrate con interrogazione in anagrafe tributaria su:

Esecutato

registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno un contratto di locazione sotto specificato.

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

Contratto di Locazione agevolata n.2490 serie 3T del 07.09.2021 e registrato in data 05.10.2021

Durata: dal 01.10.2021 al 30.09.2024, alla prima scadenza, salvo disdetta da entrambe le parti, il contratto è stato prorogato di diritto per altri due anni non essendoci stata la disdetta, con proroga al 30.09.2026.

Canone annuo € 2.400,00 che risulta pagato ora al Custode Giudiziario I.V.G.

Essendo il contratto antecedente la trascrizione del pignoramento, in data 21.02.2024, è opponibile alla procedura.

Verifica congruità canone di locazione

Per la verifica della congruità del canone di locazione si farà riferimento al contratto in essere derivante da accordi territoriali per comuni ad alta densità abitativa per cui sono previsti dei valori massimi €/m² in base a dei parametri concordati tra le associazioni del settore ed il comune di Schio nell'anno 2019.

Allegato al contratto di locazione vi è l'attestazione di congruità del canone rispetto agli accordi territoriali da parte di una associazione territoriale della proprietà edilizia che indica la fascia di oscillazione del canone tra 171 e 225 €/mese, per cui il canone indicato di 200 €/mese risulta essere conforme agli accordi territoriali.

Ai sensi dell'art. 2923 del C.C. 3° comma, si può considerare come "giusto prezzo" quello rientrante nell'intervallo stabilito dagli accordi territoriali definito tra associazioni di inquilini e proprietari, oltre che dal comune di Schio, in quanto non al di fuori della libera trattativa di mercato o di accordi per canoni vili.

Il canone di locazione attuale di 200,00 €/mese è superiore al minimo degli accordi territoriali pari a 171,00 €/mese, risulta quindi congruo, in quanto, è sicuramente superiore al canone minimo ridotto di 1/3.

Il canone di 200 €/mese attualmente pagato risulta essere congruo ai sensi art. 2923, 3° comma, del Codice Civile.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati - Foglio 14 p.lla 2257 sub 8

Da impianto meccanografico del 30.06.1987 dall'originario Sez.A foglio 14 p.lla 2257 sub 8 - Variazione del 18/04/2013 Pratica n. VI0094678 in atti dal 18/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.53767.1/2013) costituito identificativo catastale attuale (tolto la Sezione) per riallineamento mappe;

Catasto Terreni - Foglio 14 Particelle 2257 di 545 m² ente urbano

Deriva da impianto meccanografico del 31.12.1974;

5.2 Intestatari catastali storici

Attuale proprietario ed esecutato (per la quota di 1/1 piena proprietà)

Dal 15.09.2006 ad oggi



Precedenti proprietari

Dal 13.10.1999 al 15.09.2006

Dal 27.08.1995 al 13.10.1999

Dall'impianto meccanografico 30.06.1987 al 27.08.1995

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla e sub) e dell'intestatario/esecutato, risultano rispondenti tra loro nell'atto di pignoramento, nota di trascrizione e nell'atto di provenienza, considerando che la sez. A foglio 14 corrisponde ora al foglio 14.

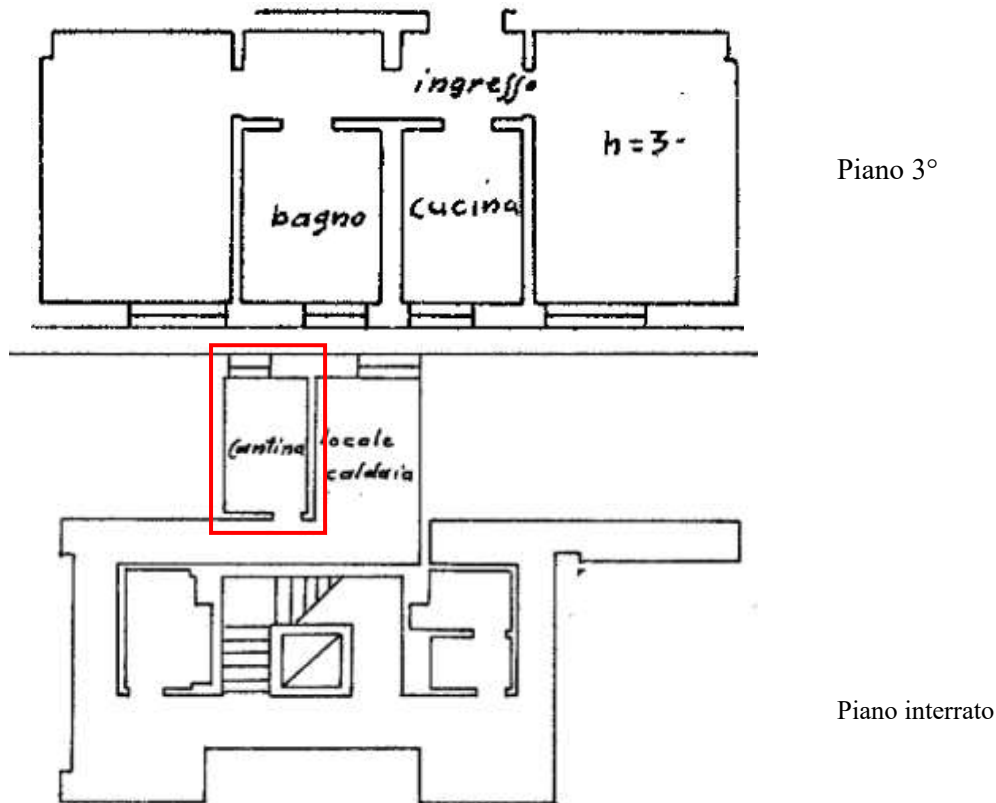
5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati sono state riscontrate alcune difformità sulla posizione/spessore delle pareti e dei fori dei serramenti.

Trattasi di difformità non avente rilevanza ai fini catastali, in quanto non variano il numero di vani e la loro funzionalità, come precisato dalla circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio (pagg. 9-10-11), che comunque accetta l'eventuale variazione su richiesta di parte nel caso si volesse avere una esatta corrispondenza tra stato di fatto e planimetria.

Alla luce di quanto sopra, non essendoci modifiche che incidono sulla consistenza catastale e quindi sulla rendita dell'unità immobiliare pignorata, non si imputano costi per l'aggiornamento della scheda catastale.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

**Figura 15 Estratto della planimetria catastale Piano Terzo e interrato**

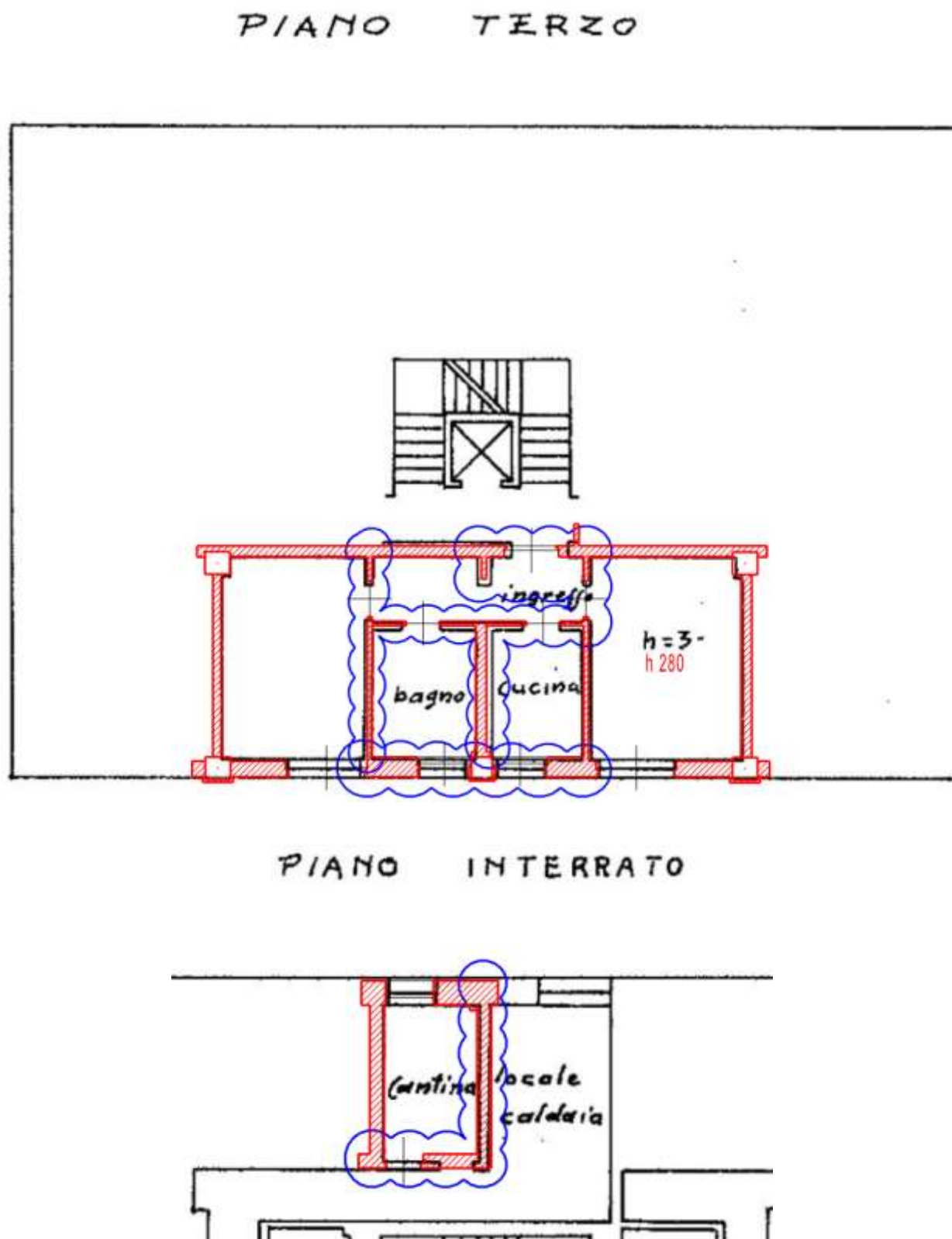


Figura 16. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: SCHIO Sezione: . (Q)

Sezione urbana: Foglio: 14 Particella: 2257

Figura 17. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 18. Estratto mappa catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuale proprietario ed esecutato (per la quota di 1/1 piena proprietà)

Dal 15.09.2006 ad oggi

Atto di Compravendita del Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) rep.n.14.781/5.936 del 15.09.2006 e trascritto in data 26.09.2006 ai NN. 12.205/7.947 presso la Conservatoria RR.II di Schio;

Comune di Schio - NCEU – Sez. A foglio 14 (ora foglio 14) p.lla 2257 sub 8

Ai sensi dell'art. 1117 c.c. sono comprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sul terreno coperto e scoperto del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare venduta, sulle parti comuni e servizi dello stesso. le parti convengono che a partire da oggi le spese condominiali relative al corrente anno di gestione gravano sulla parte acquirente, mentre le eventuali spese pregresse rimangono a carico del venditore che, si obbliga a corrisponderle per la propria quota di competenza.

Dal 13.10.1999 al 15.09.2006 (per la quota di 1/1 piena proprietà)

Atto di Compravendita del Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) rep.n.3.715 del 13.10.1999 e trascritto in data 27.10.1999 ai NN. 11.597/8.500 presso la Conservatoria RR.II di Schio;

Comune di Schio - NCEU – Sez. A foglio 14 (ora foglio 14) p.lla 2257 sub 8

Ai sensi dell'art. 1117 c.c. sono comprese nella vendita le quote millesimali di comproprietà sugli enti comuni del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Previo accesso agli atti presso gli uffici comunali di Schio, per l'immobile oggetto di pignoramento sono state acquisite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n.502/10/Tec. del 23.01.1964;
- Abitabilità prot. n. 36 del 14.05.1965;
- C.E. in sanatoria prot.n.8393/tec/86 reg.n.564 del 11.07.1996;
- D.I.A. per tinteggiatura facciate prot. 29066 del 02.08.1996

C.D.U. - (Certificato di Destinazione Urbanistica)

Si riporta il C.D.U. rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'immobile oggetto di pignoramento con indicati i riferimenti normativi e vincoli.





Comune di Schio

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380)

CDU24/0058

Prot. n. 17466 del 05.04.2024

Schio, 15 aprile 2024

OGGETTO: Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)

RICHIEDENTE il Certificato : GIUSEPPE ZANOTTO

INDIVIDUAZIONE dell'immobile:

- 1) Comune Censuario (A) Schio, Foglio n. 14, Mapp. n.: 2257

Il Dirigente

Vista la richiesta individuata in oggetto;

Precisato che il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o a privati gestori di Pubblici Servizi per effetto della Legge n. 183/2011;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) Schio Valdagno approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 2 del 19 gennaio 2016, pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 8 del 29 gennaio 2016;

Visto il "Piano degli Interventi: Variante tematica finalizzata al recepimento delle indicazioni del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), all'aggiornamento delle aree a standard e delle opere pubbliche in programma" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 25 marzo 2019;

Visto il regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio" e dell'art. 12, commi 3 e 4 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) a seguito di adozione:

- della "Variante parziale n. 12 al Piano degli Interventi (PI) ai sensi dell'art. 18 della L.R. N. 11/2004 relativa ad immobili inerenti la Perequazione n. 10 in adeguamento al giudicato" con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 26 luglio 2021;
- della "Variante parziale n. 16 al Piano degli Interventi (PI) ai sensi dell'art. 18 della L.R. N. 11/2004 relativa alla Riclassificazione urbanistica di alcune aree" con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 119 del 22 novembre 2021;

Visto l'art. 48 comma 3 della Legge regionale 23 aprile 2001, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e successive modifiche ed integrazioni;

In base alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1400 del 29 agosto 2017, si fa presente che i piani, i progetti e gli interventi sono tenuti alla presentazione della Valutazione di Incidenza secondo le prescrizioni contenute nella delibera stessa.

certifica

che per l'immobile in oggetto descritto valgono le seguenti Norme Tecniche Operative generali (NTO) del PI:

- Art. 2.1 - Norme comuni alle zone territoriali omogenee
- Art. 2.2 - Cambi d'uso
- Art. 2.3 - Norme comuni alle zone residenziali
- Art. 2.3.1 - Destinazioni d'uso
- Art. 2.3.2 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
- Art. 2.4 - Approfondimento progettuale preliminare
- Art. 2.5 - Determinazione degli standard
- Art. 2.6 - Destinazione d'uso commerciale: ammissibilità e modalità insediative
- Art. 2.6.1 - Criteri generali per il recupero e la riqualificazione delle aree o strutture dismesse e/o degradate a fini Commerciali/direzionali
- Art. 2.6.2 - Destinazioni d'uso direzionale e commerciale: criteri, requisiti e caratteristiche degli spazi e delle aree a parcheggio
- Art. 2.6.3 - Insediamento di sale giochi e locali con apparecchi d'intrattenimento con vincita in denaro
- Art. 2.7 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

certifica inoltre

che l'immobile in oggetto descritto al punto n. 1) ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "B / 66 - Struttura insediativa residenziale consolidata" con Indice Fondiario di 2,25 mc/mq e dove valgono le seguenti norme specifiche del PI:

- Art. 2.3 - Norme comuni alle zone residenziali
- Art. 3.2 - Zona «B» e «C1» residenziale

Ulteriori informazioni di dettaglio sono riportate nel Repertorio Normativo Allegato alle NTO del PI alla riga corrispondente alla/alle ZTO citata/e.

Pagina 1 di 3

Comune di Schio
Sede: Via Pasini, 33 - 36015 Schio (VI)
C.F. e P.I. 00402150247
e-mail: info@comune.schio.vi.it





Comune di Schio

L'immobile in oggetto descritto non è incluso in un Piano Urbanistico Attuativo vigente.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI) SCHIO VALDAGNO approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 2 del 19 gennaio 2016

il Dirigente certifica

che per l'immobile in oggetto descritto valgono le seguenti norme generali:

- Art. 1 - Finalità
- Art. 2 - Principi generali
- Art. 3 - Elaborati del PATI
- Art. 4 - Salvaguardia, efficacia, attuazione e varianti

certifica inoltre

che l'immobile descritto al

Comune Censuario (A) Schio, Foglio n. 14, Mapp. n.: 2257
ricade all'interno dell'ambito territoriale omogeneo (ATO) n. 1 - Paesaggio urbano, di cui all' "Art. 27 – Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;

VINCOLI E LIMITI AGLI INTERVENTI EDILIZI

il Dirigente certifica infine

che l'intero territorio del Comune di Schio ricade nella Zona 2 del vincolo sismico di cui alla OPCM 20.03.2003 n. 3274; OPCM 28.4.2006 n. 3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone" come da DGRV n. 244 del 09 marzo 2021 "Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto" e DGRV n. 378 del 30 marzo 2021 con la quale la Giunta Regionale ha approvato le nuove "procedure autorizzative per le costruzioni in zona sismica e abitati da consolidare" vigenti dal 15 maggio 2021;

che l'intero territorio del Comune di Schio ricade all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago (Cima Ekar), di Schio (Monte Novegno) e di Crespadoro (Marana) ai sensi della LR 07.08.2009 n. 17; il tema è trattato all' "Art. 6.2.7 – Fasce di rispetto dagli osservatori astronomici" delle Norme Tecniche di Operative del PI;

che nel territorio del Comune di Schio ricade la Zona di Protezione Speciale ed il Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3210040 "Monti Lessini-Pasubio-Piccole Dolomiti Vicentine" individuato ai sensi della Direttiva 79/409/CEE, Direttiva 92/43/CEE e 42/2001/CE e che prossimi al suo territorio sono stati individuati il Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3220008 "Buso della Rana" e la Zona di Protezione Speciale e Sito di Importanza Comunitaria denominato IT3220013 "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe"; il tema è trattato all' "Art. 7.3 – Rete ecologica" delle Norme Tecniche di Operative del PI;

che la verifica della zona boscata va effettuata come stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) all'art. 34 che al relativo comma 1 lettera f) punto V, così dispone: "In base alle definizioni di cui sopra, l'applicazione del vincolo paesaggistico, quindi, non discende direttamente dalla lettura cartografica ex PTRC: la sussistenza del vincolo, discendendo direttamente dalla definizione di bosco (art. 14 della L.R. 13 settembre 1978, n. 52 e successivo art. 6 della L.R. 5 del 25.02.2005) va verificata di volta in volta."; il tema è trattato all' "Art. 6.1.2 – Beni paesaggistici (D.Lgs 42/2004)" delle Norme Tecniche di Operative del PI;

che l'immobile descritto al

Comune Censuario (A) Schio, Foglio n. 14, Mapp. n.: 2257 porzione
ricade all'interno della fascia di rispetto delle infrastrutture ferroviarie di cui al DPR 11.07.1980 n. 753; al DLgs 20.08.2002 n. 190 "Attuazione della legge 21 dicembre 2001, n. 443, per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti produttivi strategici e di interesse nazionale"; e nel PTRC - NTA, art. 38; il tema è trattato all' "Art. 6.2 – Fasce di rispetto" e all' "Art. 6.2.2 – Fasce di rispetto ferroviarie" delle Norme Tecniche Operative del PI;

che l'immobile descritto al

Comune Censuario (A) Schio, Foglio n. 14, Mapp. n.: 2257
ricade all'interno dell'area Stazione ferroviaria e relativa area strategica per la mobilità di cui all' "Art. 5.2.2 – Sistema Ferroviario Metropolitan Regionale (SFMR)" delle Norme Tecniche Operative del PI;

che l'immobile descritto al

Comune Censuario (A) Schio, Foglio n. 14, Mapp. n.: 2257
ricade all'interno dell'area di ricarica della falda come da PTCP di cui all' Art. 29 - comma 3, delle Norme Tecniche del PTCP;

Pagina 2 di 3

Comune di Schio
Sede: Via Pasini, 33 - 36015 Schio (VI)
C.F. e P.I. 00402150247
e-mail: info@comune.schio.vi.it





Comune di Schio

che l'immobile descritto al

Comune Censuario (A) Schio, Foglio n. 14, Mapp. n.: 2257
ricade all'interno di area idonea a condizione ai fini urbanistici di cui all' "Art. 7.4.7 – Compatibilità geologica" delle Norme Tecniche Operative del PI;

che l'immobile descritto al

Comune Censuario (A) Schio, Foglio n. 14, Mapp. n.: 2257
ricade in zone suscettibili di amplificazione sismica 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;

che l'immobile descritto al

Comune Censuario (A) Schio, Foglio n. 14, Mapp. n.: 2257
ricade all'interno del centro abitato secondo il Nuovo Codice della Strada – Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495. La distanza minima dalle strade è fissata dal Decreto interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 e dal Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1993, n. 147 recante modificazioni ed integrazioni all' "Art. 28 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.d.S. - D.P.R. 495/92;

Si ricorda quanto disposto dal Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modifiche ed integrazioni in particolare per accertare l'eventuale necessità di verifiche subordinate all'assolvimento degli adempimenti ivi previsti.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 2.6 comma 4 delle NTO del PI, i mappali limitrofi a volumi già esistenti alla data del 04.07.2001 potrebbero esprimere una capacità edificatoria minore rispetto a quella desumibile dall'applicazione dell'indice di edificabilità stabilito dal PI.

Nel presente certificato è riportata la normativa di carattere generale, mentre sono omesse alcune norme specifiche a causa della loro complessità ed entità. Le stesse, la normativa urbanistica ed il Regolamento Comunale Edilizio, come parti integranti di Delibere di Consiglio Comunale, sono atti pubblici consultabili presso gli Uffici Comunali e nel sito web istituzionale del Comune.

gd/RM Documento firmato digitalmente da
Raffaello Muraro
Dirigente del Settore 2 del Comune di Schio
(Artt. 20-21-24 D.Lgs. 7/03/05 n° 82 e s.m.i.)

Il Dirigente
Raffaello Muraro



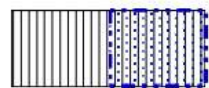
Estratto P.I. del 2019 aggiornato al 25.03.2024



Zona B - Residenziale Art. 3.2



Fasce di rispetto ferroviario Art. 6.2.2



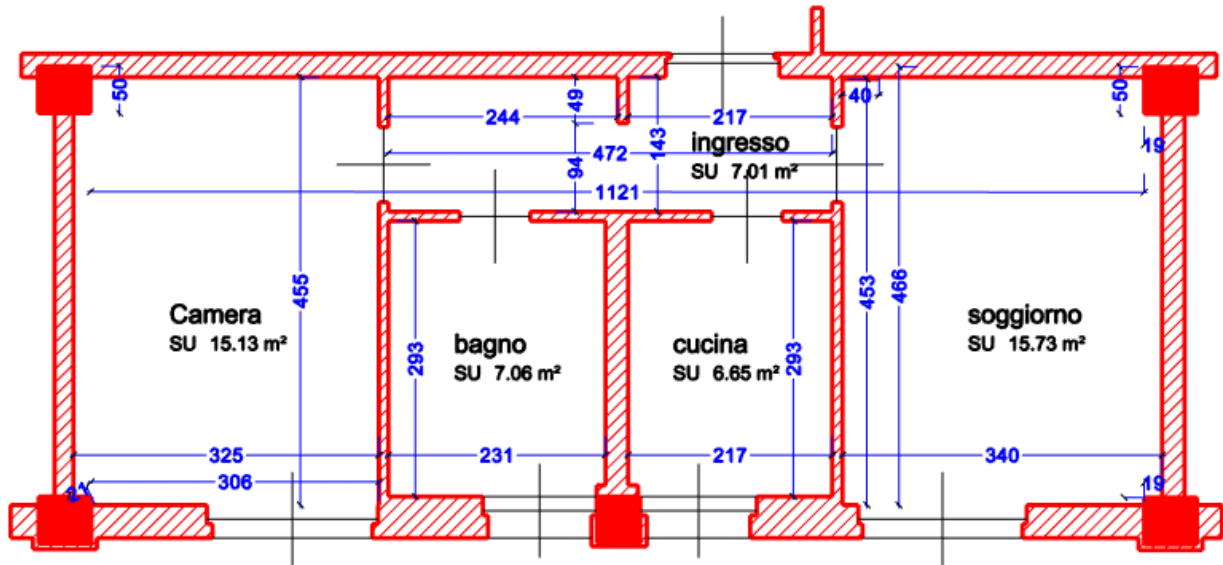
Sistema Ferroviario Metropolitan Regionale (S.F.M.R.) / Stazione e area di attenzione
Art. 5.2.2



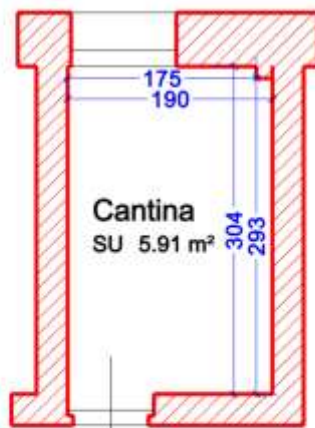
7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra lo stato approvato edilizio e lo stato rilevato nel sopralluogo si rilevano alcune difformità dal punto di vista urbanistico edilizio.

Si riportano di seguito il rilievo effettuato, la sovrapposizione tra rilievo e stato approvato e lo stato approvato.

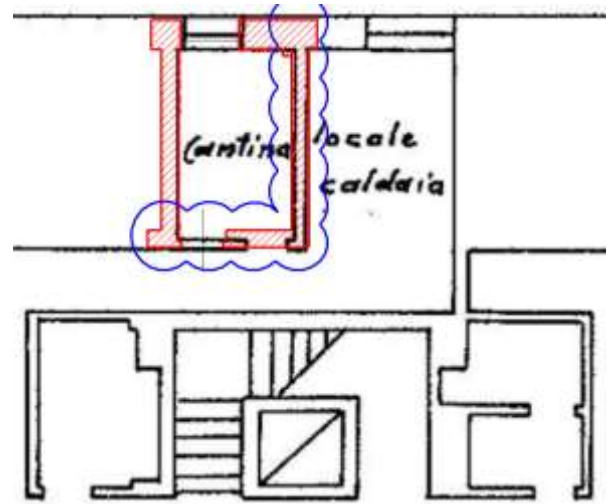
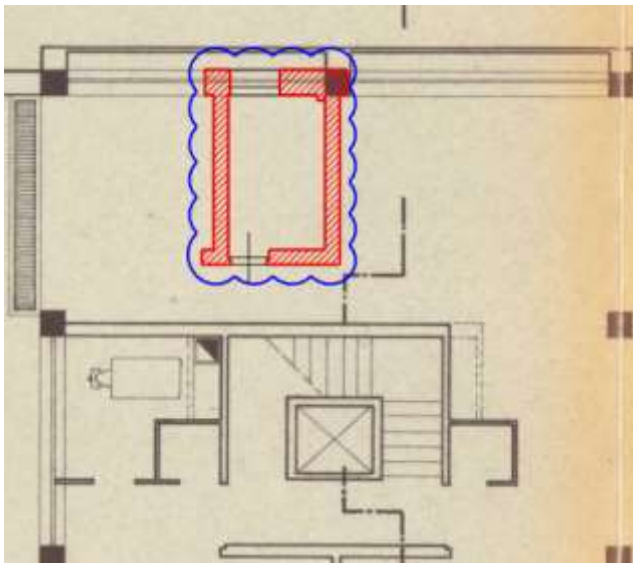
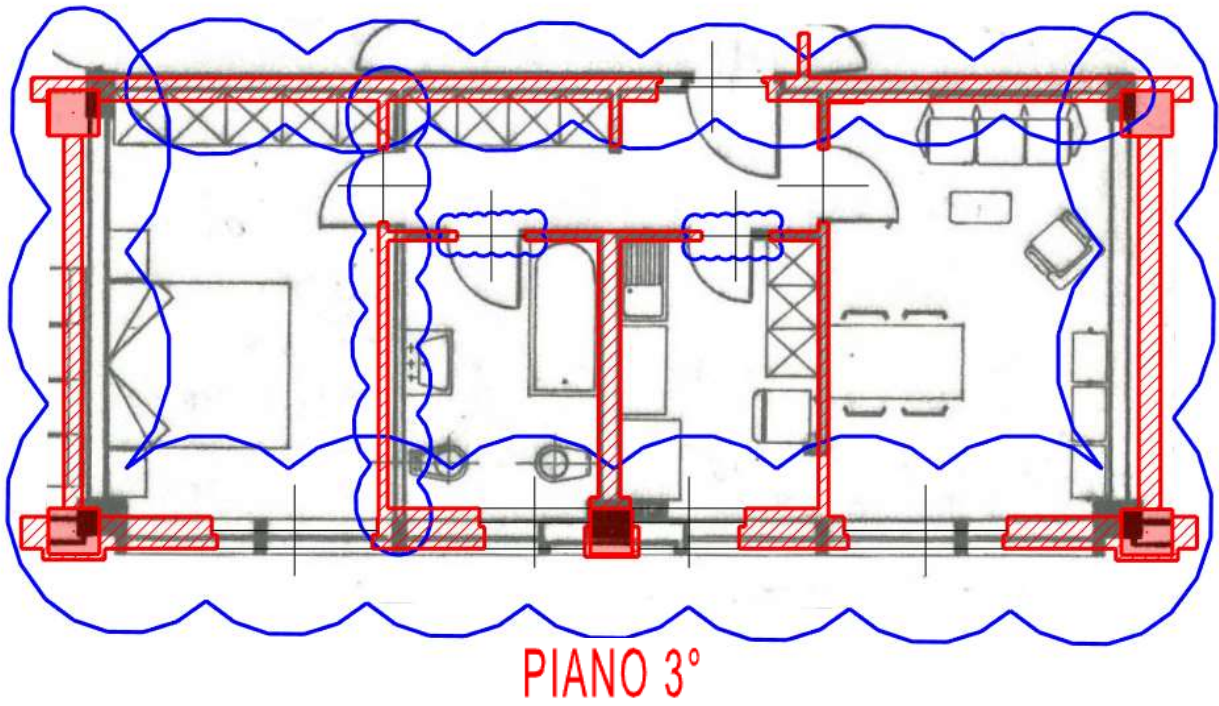


PIANO 3°
h 280



PIANO INTERRATO
h 268





Estratto dal progetto edilizio anno 1963 e dell'accatastamento anno 1965 presente nel fascicolo edilizio

Figura 19. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



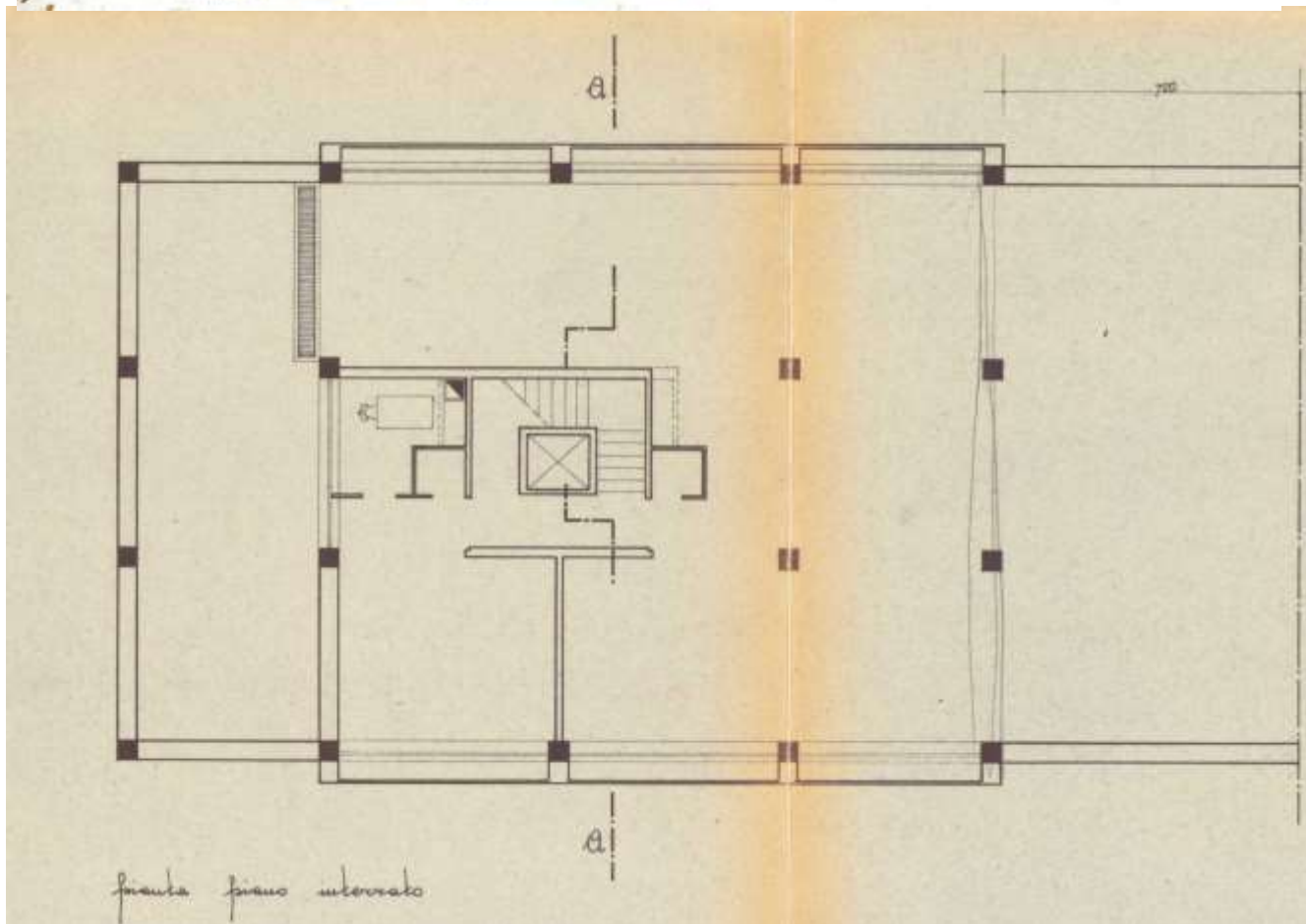
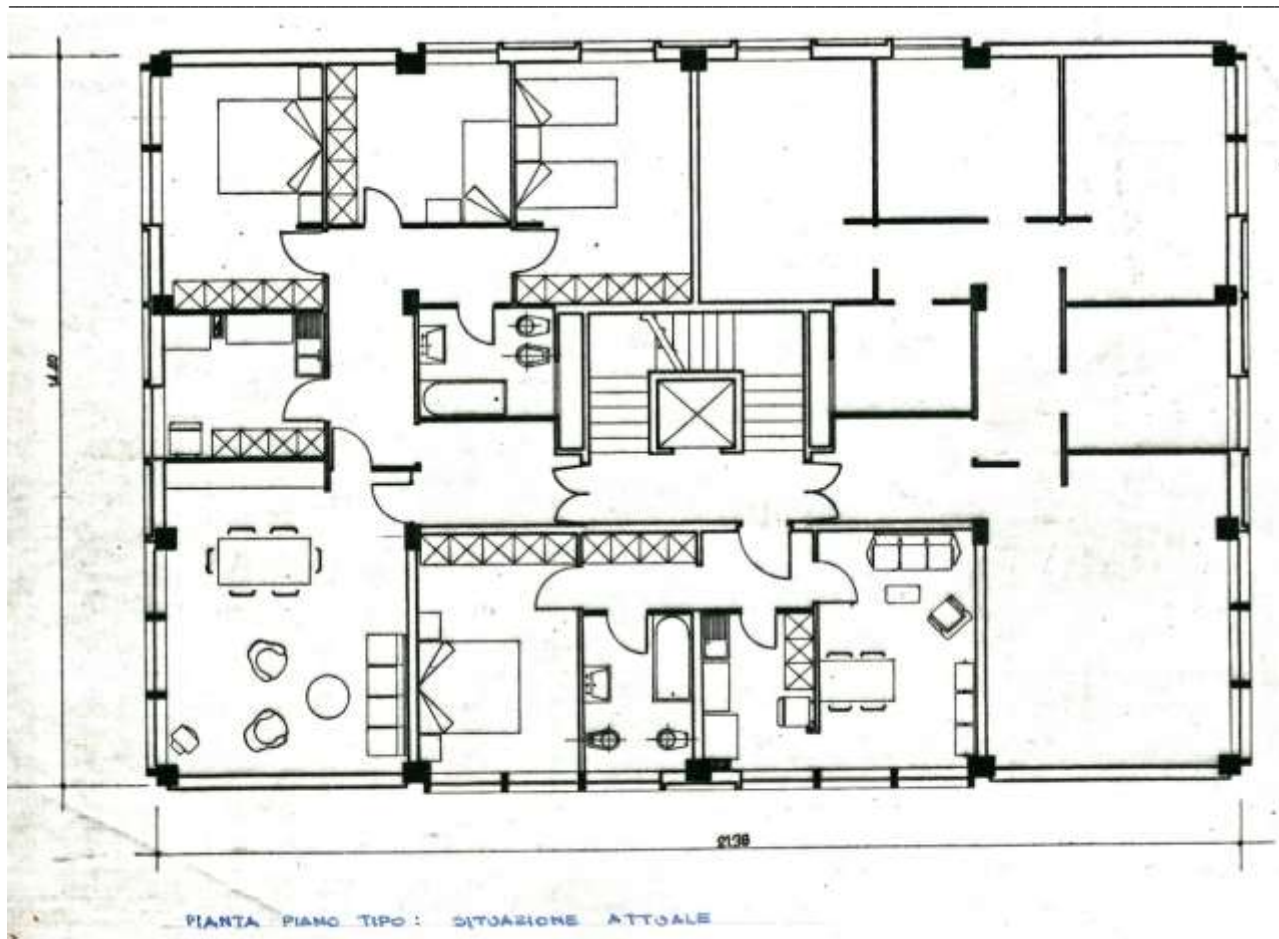


Figura 20. Stato approvato.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dal confronto effettuato tra lo stato rilevato e il capo II del D.P.R. n. 380 del 2001, di recente modificato con la conversione in legge entrata in vigore il 28.07.2024 ed ancora oggetto di studio per definire gli ambiti di applicazione, le difformità, con le nuove modifiche introdotte con l'art. 34-bis – Tolleranze costruttive, non superano il 6% di tolleranza per le unità immobiliari inferiori ai 60 m², come quella in esame, costruiti entro il 24.05.2024.

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'alloggio ha superficie utile di 51,58 m², mentre da quanto rilevabile dagli elaborati grafici approvati con la sanatoria la superficie utile è di 49,54 m².

La differenza di 2,04 m² rispetto alla superficie utile approvata di 49,54 m² risulta essere pari a 4,12 %, inferiore al 6% massimo ammesso.

Restano invece fuori dalla tolleranza le forometrie esterne ed interne che si ritiene debbano essere regolarizzate con pratica edilizia in sanatoria ordinaria. Per tale regolarizzazione edilizia si può considerare un costo indicativo pari a 3.000 € compresa la sanzione minima. Considerando che le modifiche alla normativa edilizia sono recenti ed oggetto ancora di interpretazioni applicative, che potrebbero semplificare o meno la verifica di conformità, si considerano eventuali maggiori costi ed oneri ricompresi nella detrazione per mancanza di garanzie operata sul valore di stima. Per quanto riguarda la cantina nei progetti approvati non sono indicate, ma sono state accatastate prima dell'agibilità e citate nell'agibilità, per cui si ritiene, sentito anche l'ufficio tecnico comunale, che debba considerarsi conforme quanto riportato nella planimetria catastale come disposto dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

L'agibilità sopra citata comprende sia l'appartamento che la cantina.

SCHEDA SINTETICA E INDICE

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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



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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

SCHEDA SINTETICA E INDICE

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) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-ter cod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;



- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si precisa che le eventuali regolarizzazioni 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 la procedura non si è proceduta alla regolarizzazione nel corso della procedura.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/04/2024)

Nota di Iscrizione R.G. 12.206 e R.P. 2.669 del 26.09.2006

Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario – Notaio Alberto Bonato di Schio (VI) del 15.09.2006 rep.14.782/5.937

A favore di

Contro esecutato -

1/1 di piena proprietà in separazione dei beni

(debitore non datore di ipoteca moglie dell'esecutato)

Comune di Schio – Catasto Fabbricati – Sez. A foglio 14 (ora foglio 14) - P.lla 2257 sub 8 di 4,5 vani;

Nota di Trascrizione R.G. 1.749 e R.P. 1.383 del 17.01.2024

Verbale Pignoramento Immobili – Ufficiale Giudiziario di Bologna (BO) del 26.01.2024 rep.64

A favore

Contro

1/1 di piena proprietà

Comune di Schio – Catasto Fabbricati – sez. A foglio 14 (ora foglio 14) - P.lla 2257 sub 8 di 4,5 vani;

Nel quadro D della nota di trascrizione è indicato quanto segue: il presente pignoramento deve intendersi esteso ad accessioni e pertinenze, relativi all'immobile di cui alla sez. B.

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili eventualmente presenti ed elencati al paragrafo 8.1.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipocatastali i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico o altri pesi.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Dopo iniziale incontro presso lo studio dell'amministratore condominiale sono stati più volte richiesti via e-mail e per telefono i documenti richiesti, anche avvisando delle scadenze per il deposito perizia, pur indicando



che erano quasi pronti, non sono stati inviati alla data di sabato 17.08.2024 con deposito della relazione di stima dell'Esperto Stimatore previsto per il 19.08.2024.

Sono state richiesti documenti ed informazioni dall'amministratore di condomino concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie – DATO NON FORNITO
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – DATO NON FORNITO
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – DATO NON FORNITO;
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato – DATO NON FORNITO;
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione – DATO NON FORNITO;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali – DATO NON FORNITO;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati – DATO NON FORNITO;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali – DATO NON FORNITO.

L'Amministratore Condominiale ha fornito i seguenti dati/documenti: NON HA FORNITO DOCUMENTI

Relativamente alle spese condominiali insolute, spese di gestione ordinaria e spese di gestione straordinaria, si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

Recapiti dell'amministratore di condominio: Studio Vezù srls con sede in Via Btg. Valleogra n. 59 – 36015 Schio – studiovezu@hotmail.com e PEC studiovezusrls@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

Sono diversi i metodi di stima utilizzabili: "Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso, essendoci un mercato immobiliare attivo con recenti atti di compravendita disponibili nello stesso edificio, si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e dal confronto con la documentazione edilizia e catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori privati, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini."

Negli allegati si riportano i dettagli e calcoli della valutazione.

SCHEDA SINTETICA E INDICE



12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare entro il 10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5 \div 10\%$). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 14.08.2024 risulti essere pari a: **€ 39.000,00 (trentanovemila/00 €), pari a 599,99 €/m².**

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

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	Rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Val. unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Abitazione	59,97	1,00	59,97	€ 600	€ 36.000
Cantina/deposito	8,39	0,60	5,03	€ 600	€ 3.000
Totale alloggio			65,00		€ 39.000
Totale complessivo			65,00		€ 39.000

SCHEDE SINTETICA E INDICE

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, spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica, spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio ed altri costi/oneri, sotto indicati in tabella.

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 acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni a cui si aggiunge un 10% per mancanza impianto riscaldamento, stato degradato serramenti e ascensore fuori uso da anni che penalizza un alloggio al piano 3°.

Il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 27.000,00 (€ ventisettemila/00)."

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Si allega la tabella esplicativa con riportate le riduzioni apportate.

Descrizione e calcolo valore a base d'asta		Valore
Valore Complessivo di mercato		€ 39.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e ripristini		-€ 3.000,00
oneri di regolarizzazione catastale		€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)		€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)		€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura		€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative/presunte)		-€ 500,00
Altre aggiunte/detraioni = ascensore e riscaldam. non attivi		-10% -€ 3.900,00
Totale Valore		€ 31.600,00
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)		-15% -€ 4.740,00
Totale Valore a base d'asta		€ 26.860,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)		€ 27.000,00
Valore unitario minimo €/m ² immobile con offerta minima		€/m ² 415,36
Ai soli fini informativi, esulando dalla stima, si riportano il valore dell'offerta minima		
Valore minimo offerta	-25% su valore a base d'asta	€ 20.250,00
Valore unitario minimo €/m ² immobile con offerta minima		€/m ² 311,52
Valore medio €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate		€/m ² 347,00
Valore minimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate		€/m ² 104,00
Valore massimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate		€/m ² 956,00
Probabile vendita in prima o seconda asta in quanto valore €/m ² offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel comune. Nello stesso edificio un appartamento con 3 camere con SLC di 120 m ² è stato aggiudicato alla 1 ^a asta a giugno dell'anno 2023 a 59.000 €, pari a 492 €/m ² .		

Solo chi utilizza dati di vere compravendite
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
**GIUSEPPE
ANTONIO
ZANOTTO**
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

12.5 Giudizio di vendibilità'

La vendibilità dell'immobile è sufficiente in quanto, pur essendo l'immobile da riqualificare (impianti, serramenti e finiture, ascensore non fruibile, immobile locato, ecc.) e quindi poco appetibile sul mercato, l'attuale affittuario ha manifestato l'interesse ad acquisire l'immobile all'asta.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non vi sono quote in comproprietà, l'intera quota è in capo all'esecutato.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal certificato di residenza storico rilasciato dagli uffici comunali si riscontra che l'esecutato ha la residenza come indicato nel seguito:

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Il lotto è unico

SCHEMA SINTETICO E INDICE

16. OSSERVAZIONI FINALI

- 1) Si segnala che nell'atto di acquisto e pignoramento l'immobile è indicato catastalmente nella sez. A del foglio 14 che corrisponde all'attuale foglio 14.
- 2) L'Amministratore Condominiale, nonostante solleciti via e-mail e telefonici non ha fornito entro i termini sufficienti per il deposito della perizia (17.08.2024 con deposito entro il 19.08.2024) per cui non è stato possibile indicare i dati e documenti relativi, indicando in via presuntiva una somma minima da detrarre ai fini della stima per le spese condominiali insolute, ricomprendendo eventuali maggiori costi nella detrazione per mancanza di garanzie.

SCHEMA SINTETICO E INDICE

Luogo, li 17/08/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

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

