

TRIBUNALE DI VICENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 340/2016

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore procedente)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitore esecutato)

Giudice: **Dott. Giulio Borella**
Custode Giudiziario: **Dott.ssa Pinamonti Alessandra**
Prossima udienza: 12.03.2019 ore 12:00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Schio/Magrè (VI), Viale Roma n. 30/E, int. 6

Marostica, 25 luglio 2018

Aggiornamento: 18 gennaio 2019 (opponibilità pagina 52)

IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE SOSTITUISCE SOLO LA PAG. 52 DEL PRECEDENTE.

Esperto valutatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**



1 INDICE

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Indice _____ | 2 |
| 2 | Scheda sintetica e indice _____ | 3 |
| 3 | Sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto _____ | 5 |
| 4 | Quesito _____ | 6 |
| 5 | Note generali _____ | 9 |
| 6 | Svolgimento delle operazioni _____ | 10 |
| 7 | Identificazione del bene e sommaria descrizione _____ | 12 |
| 8 | Storia catastale _____ | 31 |
| 9 | Regolarità urbanistica _____ | 40 |
| 10 | Valore e vendibilità _____ | 47 |
| 11 | Stato di possesso _____ | 52 |
| 12 | Vincoli e oneri _____ | 53 |
| 13 | Trascrizioni e iscrizioni _____ | 55 |
| 14 | Lotti _____ | 58 |
| 15 | Comoda divisibilità _____ | 59 |
| 16 | Osservazioni finali _____ | 60 |
| 17 | Allegati _____ | 61 |



2 SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 340/2016

Giudice: **Dott. Giulio Borella**
 Custode Giudiziario: **Dott.ssa Alessandra Pinamonti**
 Esperto valutatore: **Geom. Gaetano Bortolomiol**
 Prossima udienza: 12.03.2019 ore 12:00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX (creditore procedente)
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX
 (debitore/titolare esecutato)

| RIFERIMENTO | DESCRIZIONE | PAGINA |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Diritto pignorato | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la quota di 1/1 | Pagina 12 |
| Tipologia bene | abitazione di tipo civile al piano secondo e autorimesse al piano interrato, aventi una superficie commerciale complessiva di mq 108,56 | Pagina 14 |
| Ubicazione | Schio/Magrè (VI), Viale Roma n. 30/E, int. 6 | Pagina 14 |
| Lotti | no | Pagina 58 |
| Dati Catastali attuali | Catasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2: mapp. 3613, sub 52, cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 4, sup. catastale mq 82, rendita € 413,17, Viale Roma piano: 2; mapp. 3613, sub 106, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 18, sup. catastale mq 21, rendita € 51,13, Viale Roma piano: S1; mapp. 3613, sub 139, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 21, sup. catastale mq 22, rendita € 59,65, Viale Roma piano: S1 | Pagina 31 |
| Superficie Commerciale | mq 108,56 | Pagina 48 |
| Stato | discreto | Pagina 30 |
| Osservazioni rispetto al pignoramento | nessuna, i dati catastali coincidono | Pagina 39 |
| Situazione urbanistico/edilizia | gli immobili presentano alcune difformità da regolarizzare, spesa stimata di circa € 6.800,00 | Pagina 40 |
| Valore di stima | valore ordinario di mercato € 106.900,00 - valore di mercato € 100.100,00 - valore di vendita giudiziaria € 85.000,00 | Pagina 48 |
| Valori medi aggiudicazioni precedenti | in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri nel biennio 2015-2016, reperibile sul sito del Tribunale, risulta che in questo Comune il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore di stima sia del 35%, | Pagina 50 |



| | | |
|-----------------------------|--|-----------|
| | mentre il numero di esperimenti d'asta per concretizzare la vendita sia circa 4,6; nello stesso condominio un appartamento bicamere con garage, valutato € 119.000,00, è stato aggiudicato in data 31.01.2017, al prezzo di € 67.000,00 | |
| Importo capitale ipoteca | - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXXX; per un capitale di € 140.000,00; tasso interesse annuo 4.5%; per un totale di € 280.000,00; durata 20 anni | Pagina 55 |
| Vendibilità/appetibilità | discreta | Pagina 51 |
| Motivo | momento di stasi del mercato immobiliare | Pagina 51 |
| Pubblicità | agenzie e operatori immobiliari del luogo | Pagina 51 |
| Occupazione | occupato con contratto di locazione | Pagina 52 |
| Titolo di occupazione | contratto di locazione stipulato in data 01.11.2012 per la durata di anni 4 dal 01.11.2012 al 31.10.2016 e si intenderà automaticamente rinnovato per pari durata alla sua prima naturale scadenza | Pagina 52 |
| Vincoli | nessuno (nel ventennio) | Pagina 53 |
| Oneri | le spese annuali per le parti condominiali sono variabili da circa € 540,00 a circa € 600,00; alla data del 29.06.2018, non risultano pagate spese condominiali per un totale di € 1.284,63, di cui € 1.137,97 relativi al 2016 e al 2017 | Pagina 53 |
| Criticità | gli immobili presentano alcune difformità da regolarizzare; necessità di sistemare guaine e pavimentazioni esterne ammalorate | Pagina 30 |
| APE | sì, emesso in data 23.07.2018, con un'indicazione di una prestazione energetica globale del fabbricato in classe "G" | Pagina 30 |



3 SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



([Vedasi allegato n. 6](#) – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto)



4 QUESITO

Il giorno 18.04.2018, lo scrivente Geom. Gaetano Bortolomiol, è stato nominato esperto ex art. 569 c.p.c. Successivamente, tramite documento sottoscritto con firma digitale e trasmesso telematicamente alla Cancelleria delle esecuzioni in data 24.04.2018, ha dichiarato di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. c.p.c., giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli, prendendo atto del quesito, come di seguito formulato. Si premette che il quesito viene riportato sinteticamente e non nella sua interezza.

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;



- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica di essere reperibile ai seguenti recapiti:

indirizzo: via Europa n. 1 – 36063 Marostica (VI)

cell: 393/3322811

mail: info@bortolomiol.info

PEC: gaetano.bortolomiol@geopec.it

IL GIUDICE AUTORIZZA L'ESPERTO:

- a) ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o di vendita forzata), ad acquisire da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, autorizzando fin da ora Astalegale Spa al rilascio di tali informazioni, il tutto in attesa della creazione di apposita banca dati interna del tribunale;



- c) a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché certificato di matrimonio del debitore;
- d) si rammenta alle Amministrazioni interessate che l'esperto stimatore è un ausiliario del G.E., che l'ordine di esibizione e consegna di documentazione del G.E. è ad esse rivolto ex art. 213 c.p.c., sicché non sono dovute dall'esperto spese, così come non sarebbero dovute dall'Ufficio se fosse direttamente quest'ultimo a richiedere le informazioni.



5 NOTE GENERALI

Si precisa che durante il sopralluogo dell'immobile periziato, si è proceduto alla presa visione dello stesso ed al suo rilievo fotografico ([vedasi allegato n. 1](#) – documentazione fotografica), ma non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali impiantistici, ambientali, acustici, termici, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure effettuate a campione. Inoltre, non è stato effettuato alcun rilievo metrico delle parti comuni dell'immobile oggetto di valutazione.

Non è stata accertata la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti ex. D.lgs. 81/008 e s. m. i. (P.S.C., fascicolo dell'opera, ecc.).

In merito al rilievo si evidenzia che non è stato eseguito alcun rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fotografica e fisica.

Inoltre non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne a causa della presenza di mobili e materiali depositati nei locali. Le misure sono state quindi in parte rilevate dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, in particolare da quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizi Catastali e da quelle relative ai titoli edilizi abilitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Essendo l'immobile non pienamente conforme a livello edilizio, urbanistico e catastale, gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità presenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno perciò impiegarsi per altri scopi.



6 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

| DATA | DESCRIZIONE |
|---------------------------------|--|
| 18.04.2018 | Conferimento dell'incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari. |
| 24.04.2018 | Ricevuta nomina dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. |
| 24.04.2018 | Prestazione del giuramento per via telematica. |
| 25.04.2018 e giorni seguenti | Visure catastali e richiesta planimetrie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizi Catastali. |
| 25.04.2018 e giorni seguenti | Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, anche al fine di ricercare compravendite di immobili simili da comparare. |
| 26.04.2018 | Richiesta dati delle recenti aggiudicazioni immobiliari ad Asta Legale. |
| 26.04.2018 | Richiesta copia atto di provenienza al Notaio Dott. Carraro Giulio di Schio. |
| 26.04.2018 | Richiesta di accesso agli atti al Comune di Schio (VI). |
| 26.04.2018 | Richiesta del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Schio (VI). |
| 26.04.2018 | Richiesta dei certificati anagrafici al Comune di Schio (VI). |
| 26.04.2018 | Trasmissione delle visure catastali al Custode. |
| 26.04.2018 | Invio bozza check-list preliminare al Custode per verifica ed integrazioni. |
| 27.04.2018 | Pervenuta copia dell'atto notarile di provenienza dal Notaio Dott. Carraro Giulio |
| 04.05.2018 | Ricezione tramite PEC dei Certificati Anagrafici. |
| 06.05.2018 | Pervenute e-mail di controllo della check-list da parte del Custode. |
| 07.05.2018 | Invio della check-list preliminare tramite PCT. |
| 21.05.2018 | Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI). |
| 23.05.2018 | Pervenute dall'Ufficio Tecnico due pratiche relative al primo stralcio. |
| 25.05.2018 | Comunicazione della data del sopralluogo all'esecutata e alle parti. |
| 18.06.2018 | Primo sopralluogo con rilievi fotografici degli esterni, era presente il custode e mancava l'esecutata. |
| 18.06.2018 | Richiesta all'Amministratore Condominiale la documentazione relativa al Condominio "I Portici". |
| 28.06.2018 | Pervenuta documentazione relativa al Condominio "I Portici". |
| 16.07.2018 | Secondo sopralluogo con rilievi fotografici degli immobili oggetto di valutazione, erano presenti il Custode e l'esecutata. |



| | |
|------------|---|
| 18.07.2018 | Richiesta dell'Estratto per riassunto di matrimonio al Comune di San Vito di Leguzzano (VI). |
| 19.07.2018 | Acquisizione dell'Estratto per riassunto di matrimonio da parte del Comune di San Vito di Leguzzano (VI). |



7 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

7.1 DIRITTO

Catasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2 – mapp. 3613 sub 52, 106, 139

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX:
 - proprietà per 1/1 (catastralmente risulta in regime di separazione dei beni, mentre non risulta il regime di separazione dei beni dall'estratto per riassunto di matrimonio);
 - coniugata in comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il matrimonio è stato contratto in data 12.09.1981 in Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, così come desunto dall'estratto per riassunto di matrimonio; con provvedimento del Tribunale di Vicenza n. 310/2008 in data 21.02.2008 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi;
 - residente dal 13.10.2004 in Viale XXXXX XXXX int. X, come desunto dal certificato di residenza.

([Vedasi allegato n. 16](#) – certificati anagrafici)

Nella quota sono comprese anche *“le proporzionali quote di comproprietà spettanti alle porzioni di immobile qui cedute su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, nonché sui mappali numeri: 3613 sub 6 bene non censibile (accesso pedonale – ingresso – scala) comune ai subalterni 47, 49, 50, 51, 52 e 149; 3613 sub 13 bene non censibile (accesso carraio, rampa, spazio manovra) comune ai subalterni dal 68 al 96, dal 98 al 114, dal 118 al 141 e sub 159; 3613 sub 15 bene non censibile (spazio manovra) comune ai subalterni dal 106 al 114 e dal 118 al 141; 3613 sub 148 bene non censibile (zona contatori) comune ai subalterni 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 62, 149, 150; 3613 sub 151 bene non censibile ad uso pubblico (portico, accesso pedonale, accesso carraio) comune ai subalterni dal 18 al 42, dal 44 al 47, dal 49 al 57, dal 59 al 96, dal 98 al 145 e ai subalterni 149, 150, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158 e 159.”*

7.2 TITOLO DI ACQUISTO

Atto di compravendita in data 23.12.2008, Rep. 180768/15686 del Notaio Carraro Giulio di Schio, registrato a Schio il 19.01.2009 al n. 342 serie 1T, trascritto a Schio il 20.01.2009 ai n.ri R.G. 760, R.P. 566, con cui XXXXXXXXXXXXXXXX acquistava le unità immobiliari identificata in Comune di Schio/Magrè (VI), foglio 2, mapp. 3613 sub 52-106-139.

Parte venditrice: XXXXXXXXXXXXXXXX.

([Vedasi allegato n. 14](#) – atto di provenienza anno 2008).



7.3 TRASFERIMENTI PREGRESSI

Precedentemente nel ventennio in ditta a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (VI), C.F.: XXXXXXXXXXXX, società proprietaria per la quota di 1/1 fino al 23.12.2008, cui gli immobili erano pervenuti giusto:

- atto di compravendita in data 20.04.2004, Rep. n. 122.312/15.512 del Notaio Umberto Ferrigato, trascritto a Schio il 27.04.2004 ai n.ri R.G. 5033 R.P. 3772.

- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXXX, società proprietaria per la quota di 1/1 fino al 20.04.2004, cui gli immobili erano pervenuti giusto:

- atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 18.04.2001, Rep. 116.733 del Notaio Umberto Ferrigato, trascritta a Schio il 10.05.2001 ai n.ri R.G. 5211 R.P. 4009.

N.B. a margine di detta trascrizione risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di annotamento di consolidamento di proprietà nn.10805/1258 del 21/09/2005 rep.n.169561/2 del 03/08/2005 del Notaio Carraro Giulio da cui si evince che con atto trascritto il 10/05/2001 ai nn.5211/4009 la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendeva alla società XXXXXXXXXXXX non il solo diritto di superficie (cioè le costruzioni sovrastanti il suolo sull'area di mq.693) bensì il diritto di piena proprietà realizzando in tal modo un atto di vendita di cosa parzialmente altrui con gli effetti onerosi ed utili che si sarebbero legalmente concretati con l'acquisto da parte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, del suolo dall'effettivo proprietario XXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXXX, società proprietaria per la quota di 1/1 fino al 18.04.2001, cui gli immobili erano pervenuti giusto:

- in parte (scheda n. 8285/B/3) per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di transazione del 26.03.1999, Rep. 111846/12985 del Notaio Ferrigato Umberto, trascritto a Schio il 06.05.1999 ai n.ri R.G. 5177 R.P. 3912;

- in parte (shcede n. 8285/B/1-2), atto di compravendita in data 26.03.1999, Rep. 111847/12986 del Notaio Umberto Ferrigato, trascritto a Schio il 06.05.1999 ai n.ri R.G. 5178 R.P. 3913.

- XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXXX, società proprietaria per la quota di 1/1 fino al 26.03.1999, cui gli immobili erano pervenuti giusto:

- atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 31.12.1984, Rep. 84132 del Notaio Giovanni Carraro, trascritto a Schio il 30.01.1985;



- atto di ratifica e conferma, scrittura privata in autentica di atto di ratifica e conferma del 11.01.1985, Rep. 84321 del Notaio Giovanni Carraro, trascritto il 30.01.1985 ai n.ri R.G. 540 R.P. 451.
- XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, cui gli immobili erano pervenuti giusto:
 - atto di compravendita in data 30.11.1946, Rep. 8230 del Notaio Alessandro Novello, trascritto il 04.01.1947 ai n.ri R.G. 16 R.P. 13.

7.4 BENE E UBICAZIONE

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio a destinazione mista residenziale e commerciale, ubicato in Comune di Schio/Magrè (VI), in Viale Roma n. 30/E, int. 6. Il bene oggetto di valutazione ha una superficie commerciale complessiva di mq 108,56, comprende un'abitazione di tipo civile dislocata al piano secondo e due autorimesse al piano interrato, come rilevabile in loco e dalla documentazione catastale.



7.5 DESCRIZIONE

L'immobile è situato in Comune di Schio/Magrè (VI), a circa km 1,3 dal centro cittadino, km 25 da Vicenza, km 37 da Bassano del Grappa, km 72 da Verona, km 75 da Padova. Il fabbricato è ubicato in una zona urbana a sud del centro cittadino, in Viale Roma, in prossimità della scuola elementare, della chiesa di San Benedetto e degli impianti sportivi.

Gli accessi carraio e pedonale principali avvengono direttamente da Viale Roma, attraverso l'area scoperta comune identificata con sub 151. La rampa di accesso alle autorimesse nel piano interrato è ubicata lungo il lato nord-est del condominio ed è identificata con il subalterno 13. L'unità immobiliare oggetto di valutazione si trova nella porzione nord-est del complesso condominiale. L'accesso pedonale all'unità abitativa si trova sul fronte ovest della porzione di edificio in cui è ubicata ed è raggiungibile attraverso l'area scoperta comune e tramite un accesso pedonale identificato con subalterno 6 e delimitato da un cancello metallico, con civico n. 30/E. Il percorso pedonale di accesso al vano scala condominiale è pavimentato in piastrelle ceramiche e si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione.



L'abitazione al piano secondo risulta confinante a nord con muri esterni perimetrali, a sud-est con il vano scala comune e a sud-ovest con muri esterni perimetrali. L'autorimessa nel piano interrato, identificata con sub 106, risulta confinante a nord e ad est con l'area comune di manovra identificata con sub 15, a sud con il sub 158, a ovest con un'altra unità immobiliare identificata con sub 107. L'autorimessa nel piano interrato, identificata con sub 139, risulta confinante a nord e a sud con l'area comune di manovra identificata con sub 15, a est con il sub 138, a ovest con un'altra unità immobiliare identificata con sub 140.

Attraverso l'area scoperta comune nel lato ovest del fabbricato dove sorge l'appartamento, si accede al vano scala comune, delimitato da un portoncino vetrato. Il vano scala risulta pavimentato in marmo.



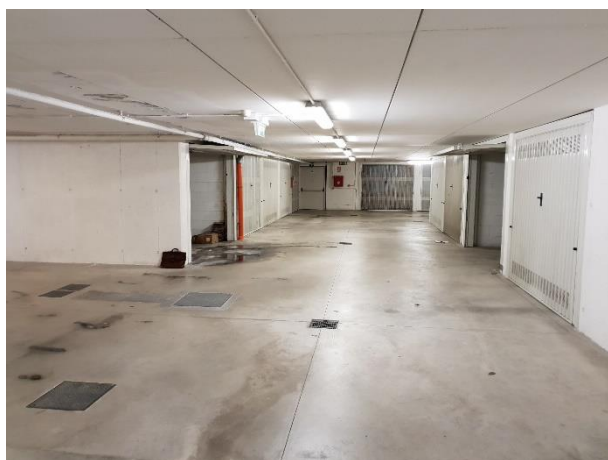
L'abitazione al piano secondo, accessibile da un portoncino blindato, è composta da cucina-soggiorno, zona di disimpegno, anti-bagno, bagno, due camere, un guardaroba, tre terrazze. Dal portoncino di ingresso si accede direttamente alla zona giorno, dove si apre il disimpegno della zona notte che conduce all'anti-bagno e a due camere. Nella camera matrimoniale è stato ricavato un guardaroba e dalla stessa è possibile accedere al terrazzo a ovest. Dal bagno e dalla camera nella parte est è invece possibile accedere al terrazzo che si affaccia a nord-est. La zona giorno si presenta sufficientemente luminosa essendo dotata di una finestra e di una porta-finestra attraverso cui si accede al terrazzino che si affaccia a sud.

I locali presentano un'altezza minima di circa m 2,25 e un'altezza massima di circa m 3,05, pertanto mediamente di circa m. 2,65 anziché m. 2,70 come previsto dal D.M. del 05.07.1975.



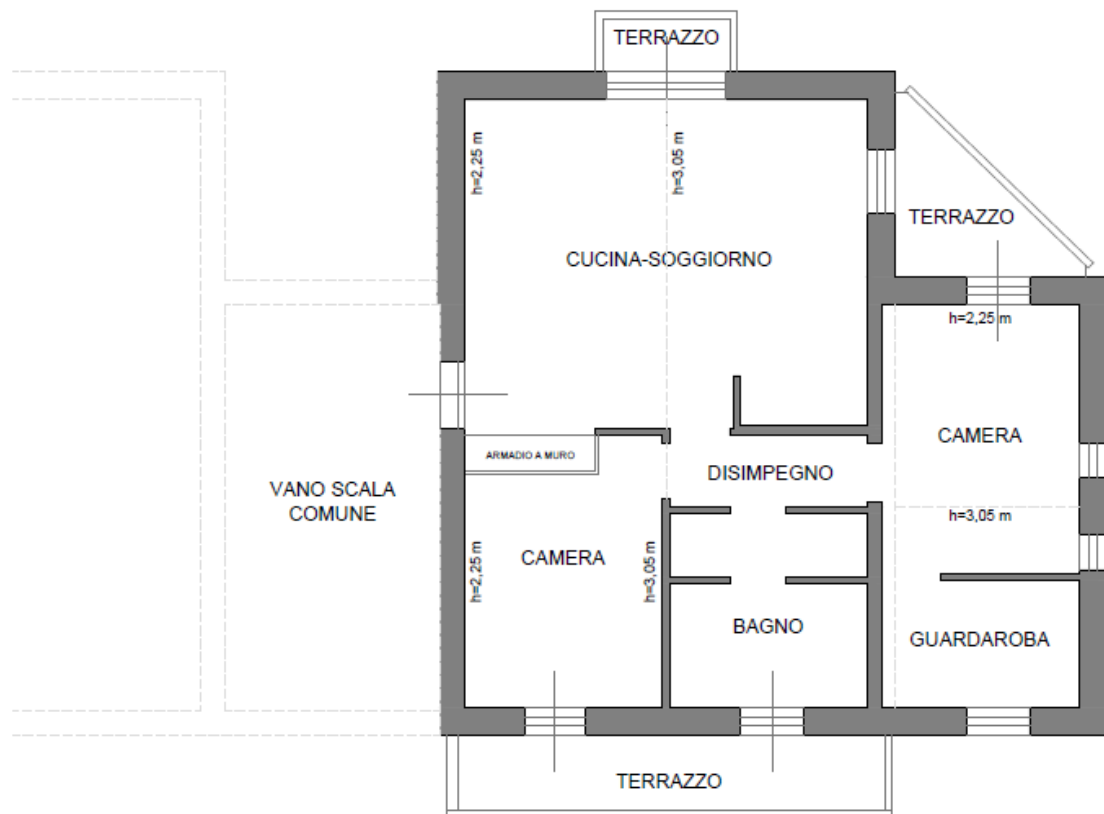


Le autorimesse nel piano interrato non risultano direttamente comunicanti con l'abitazione. Sono accessibili internamente dal vano scala comune, ed esternamente dalla rampa di accesso collocata sul lato est del fabbricato. I locali garage sono entrambi delimitati da portoni basculanti metallici. Per quanto riguarda quello individuato con sub 106, presenta un'altezza interna di m 2,35 in quanto è stato controsoffittato con una lamiera al fine di cercare di limitare le copiose infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto.



STATO ATTUALE

Piano secondo

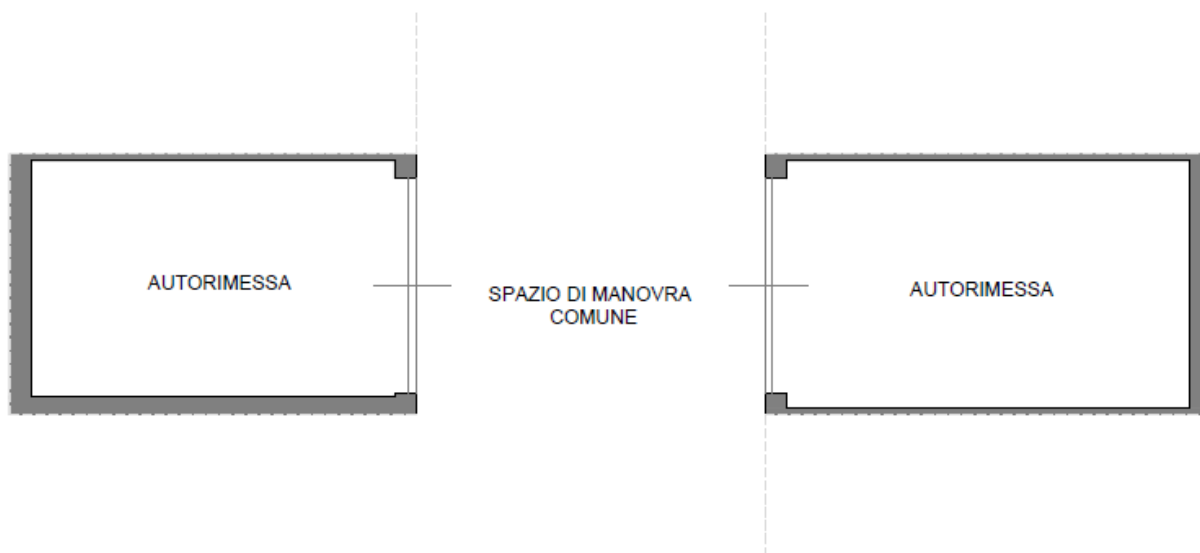


([Vedasi allegato n. 7](#) – distribuzione planimetrica interna locali)



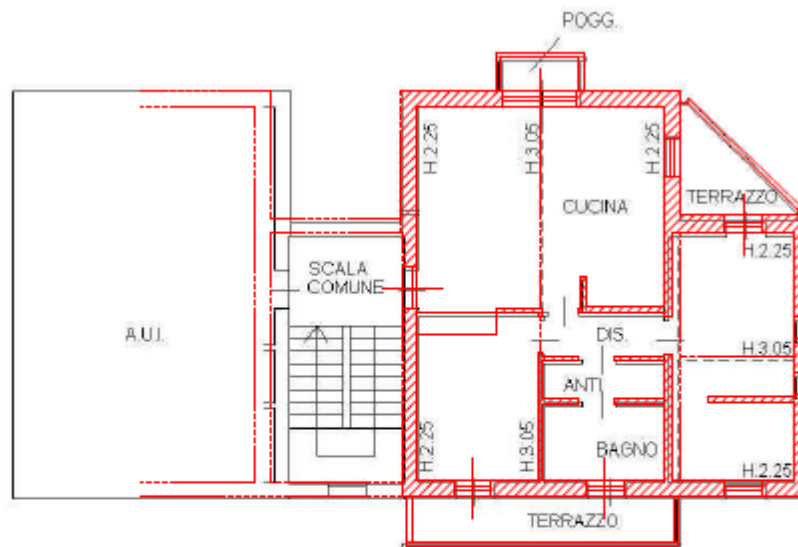
STATO ATTUALE

Piano interrato h=2,35 m - 2,40 m



([Vedasi allegato n. 7](#) – distribuzione planimetrica interna locali)



Planimetrie catastali con sovrapposizione dello stato attuale**PIANO SECONDO**

([Vedasi allegato n. 7](#) – distribuzione planimetrica interna locali)





([Vedasi allegato n. 7](#) – distribuzione planimetrica interna locali)

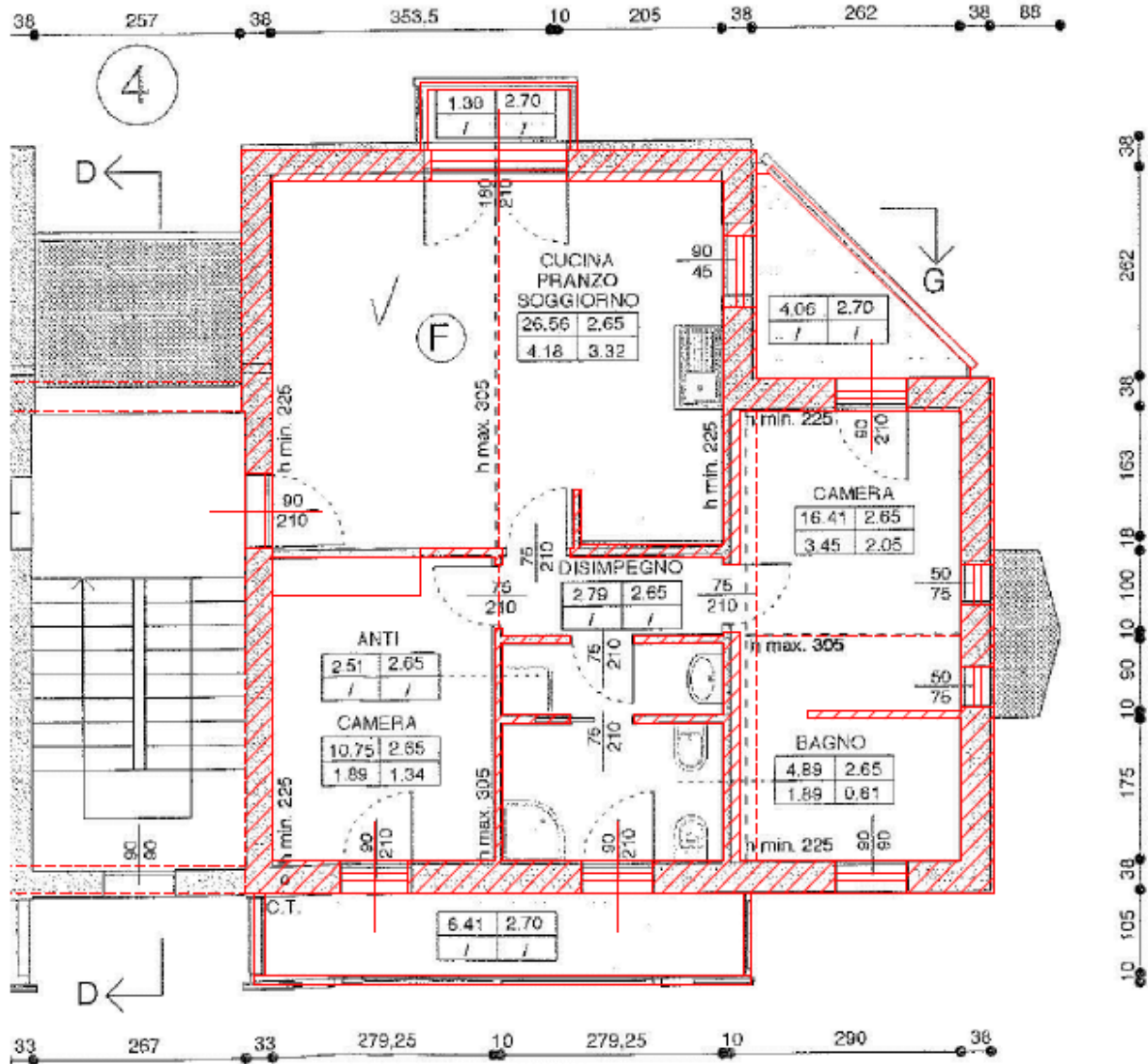




([Vedasi allegato n. 7](#) – distribuzione planimetrica interna locali)

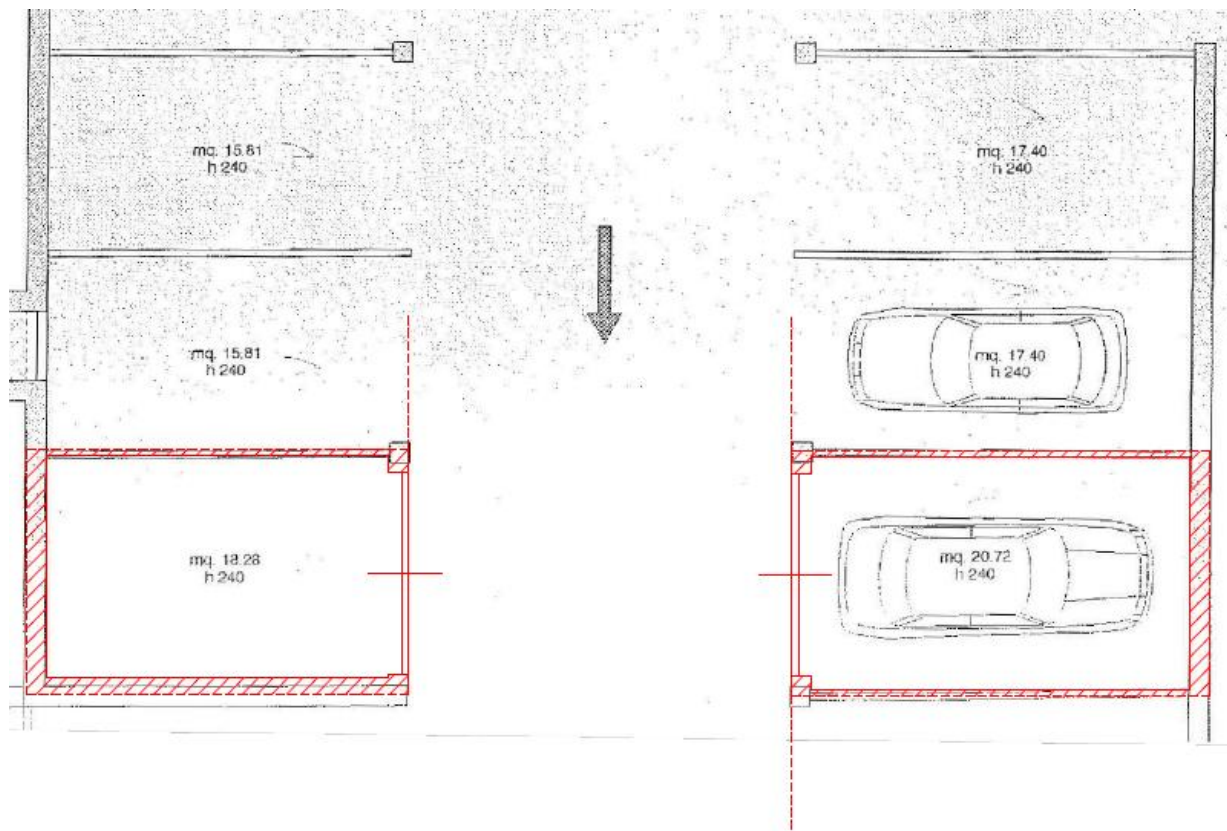


Planimetrie di progetto con sovrapposizione dello stato attuale



(Vedasi allegato n. 7 – distribuzione planimetrica interna locali)





([Vedasi allegato n. 7](#) – distribuzione planimetrica interna locali)



Relativamente all'interno dell'immobile, a livello edilizio-urbanistico, pur essendoci una discreta rispondenza distributiva dei locali, sono state rilevate alcune difformità da regolarizzare nella planimetria. Solo a titolo indicativo e non esaustivo si indicano:

- realizzazione e/o demolizione di alcune pareti e/o manufatti interni;
- diverse dimensioni planimetriche dei locali, con differenze sia entro che oltre la tolleranza del 2% stabilita dall'articolo 34 comma 2-ter del DPR 380/2001;
- diverse altezze dei locali con differenze sia entro che oltre la tolleranza del 2%, come meglio riportato in seguito.

Sono state rilevate delle difformità relative alle dimensioni planimetriche, con l'ispessimento di alcune pareti, alcune differenze nelle altezze, nonché la demolizione e la realizzazione di alcune pareti interne. In particolare, rispetto alle planimetrie catastali e agli elaborati di grafici agli atti, si segnalano indicativamente: la realizzazione di una parete divisoria nella camera a nord con ricavo di un'ulteriore cameretta, la demolizione di una parte della parete divisoria che separa la zona giorno e la camera sud-est, l'ispessimento della parete divisoria che delimita le camere a nord.

Per quanto riguarda le altezze, si evidenzia che ne sono state rilevate alcune a campione all'interno delle unità immobiliari. Si evidenzia in particolare l'altezza dell'autorimessa individuata con sub 106 che risulta essere di circa m 2,35 anziché di m 2,40 come riportato nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda i locali abitativi, gli stessi presentano un'altezza minima di circa m 2,25 e un'altezza massima di circa m 3,05, pertanto mediamente di circa m. 2,65 anziché m. 2,70 come previsto dal D.M. del 05.07.1975, relativamente all'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione.

A titolo informativo, relativamente alla tolleranza sopra citata, si riporta esplicitamente quanto stabilito per le costruzioni edili dall'articolo 5, comma 2, lettera a), legge n. 106 del 2011 che ha introdotto il comma 2-ter all'articolo 34 del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo Unico dell'Edilizia): "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali".

Per quanto riguarda la regolarizzazione di quanto sopra descritto si rimanda al capitolo 9, in quanto inerente alla regolarità urbanistica.

Alla data del sopralluogo, per quanto riguarda specificatamente l'interno dell'immobile oggetto di valutazione, non sembra siano stati eseguiti importanti o recenti interventi manutentivi.

Il grado di manutenzione e conservazione complessivo è discreto, tenuta anche in considerazione la vetustà dell'immobile stesso, che fa parte di un edificio costruito indicativamente tra il 2000 e il 2004, come risulta dalla documentazione agli atti.



Caratteristiche generali, strutturali e delle finiture

Le strutture verticali risultano parte in calcestruzzo e parte in muratura. Presumibilmente, i solai sono in latero-cemento, per la parte fuori terra, e in lastre predalles nella parte interrata. Il manto di copertura del tetto è in tegole, le lattonerie sono in rame. Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.



Le pareti divisorie interne sono realizzate principalmente in muratura. Gli intonaci interni all'abitazione sono generalmente di tipo civile con sovrastante tinteggiatura. I pavimenti della zona giorno e delle camere sono realizzati in legno. L'angolo cottura presenta una pavimentazione in piastrelle e un rivestimento anch'esso in piastrelle. Il bagno ha una pavimentazione e un rivestimento in piastrelle ceramiche.



Le terrazze sono pavimentate con piastrelle ceramiche e sono dotate di parapetto in ringhiera metallica e di parapetto in muratura con sovrastante ringhiera metallica.

Il terrazzo a nord-est presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche e un parapetto costituito da una ringhiera metallica.



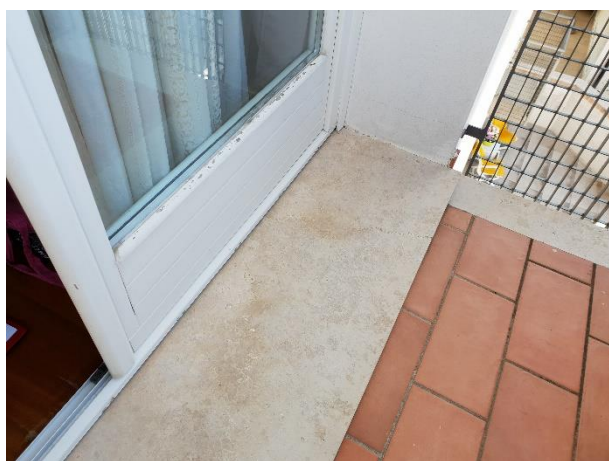


Le forometrie delle finestre e delle portefinestre presentano davanzali in marmo bianco. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di scuri a pacchetto in legno verniciato. Le porte interne sono in legno tamburato. All'abitazione si accede tramite un portoncino blindato.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni tubolari. Nella terrazza a nord-est sono presenti una caldaia autonoma e il climatizzatore.

L'unità è inoltre dotata di impianto citofonico posizionato in corrispondenza della porta di ingresso.

In alcuni punti, in particolare all'esterno del fabbricato, si è riscontrata la presenza di fessurazioni e crepe nell'intonaco. Nelle terrazze, invece, si sono rilevate alcune macchie nere dovute a fenomeni di dilavamento.



Le autorimesse nel piano interrato non comunicano direttamente con l'abitazione, sono raggiungibili dal vano scala comune e dalla rampa di accesso in calcestruzzo collocata lungo il lato est del fabbricato. Lo spazio comune di manovra è invece in calcestruzzo liscio. I locali garage, delimitati ciascuno da un portone basculante in metallo, presentano un solaio in lastre predalles, pareti in blocchi tinteggiate e una pavimentazione interna in calcestruzzo liscio, come lo spazio comune di manovra. L'autorimessa identificata con sub 106 presenta un solaio in lamiera.



In alcuni punti delle autorimesse e delle zone comuni, si è rilevata la presenza di umidità di risalita e numerose infiltrazioni dall'alto che causano l'essfoliazione dell'intonaco/tinteggiatura. La pavimentazione in calcestruzzo si presenta fessurata in più punti.



Il fabbricato, nel suo complesso, insiste su un lotto avente superficie catastale di mq 6.258. La proprietà presenta alcune porzioni delimitate da recinzioni realizzate con muretto in blocchi e laterizi e, in alcuni tratti, da cancellata metallica. L'accesso pedonale al vano scala condominiale avviene tramite l'area scoperta identificata con subalterno 6, che risulta pavimentata in piastrelle in scarso stato di manutenzione e conservazione e risulta delimitata da un cancelletto metallico con serratura automatica.

L'area comune di accesso al fabbricato, attraverso cui si raggiungono le diverse unità abitative e le scale comuni, presenta una pavimentazione realizzata in parte con betonelle in calcestruzzo e in parte con piastrelle ceramiche. In diversi punti del fabbricato sono evidenti fenomeni di umidità di risalita. Nelle aree condominiali esterne si è rilevata inoltre la necessità di riparare guaine e pavimenti, attualmente in scarso stato di manutenzione e conservazione.





Si relaziona che al momento del sopralluogo, il giorno 16.07.2018, l'abitazione e le autorimesse risultavano occupate da persone, erano presenti mobili e vari oggetti, che si precisa non essere oggetto di stima della presente valutazione.



Criticità

Gli immobili presentano alcune difformità da regolarizzare. Nelle aree esterne si è rilevata inoltre la necessità di riparare guaine e pavimentazioni ammalorate. Non sono stati reperiti né forniti dall'esecutata le certificazioni e/o libretti degli impianti.

7.6 CONSIDERAZIONE SULLO STATO GENERALE DEL BENE

Lo stato di manutenzione e conservazione del bene pignorato si può definire complessivamente DISCRETO.

7.7 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Durante il sopralluogo effettuato sui beni non sono state riscontrate particolari problematiche tali da dover giustificare interventi manutentivi urgenti.

7.8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Non è stato fornito alcun documento inerente certificazioni relative agli impianti e ai materiali impiegati per la costruzione e la finitura dell'abitazione. Non è stato fornito nemmeno l'attestato di certificazione energetica. Pertanto, dovendo provvedere a detta certificazione, al fine di contenere i costi a carico della procedura, che risulterebbero tra l'altro onerosi, e per evitare interventi che potrebbero risultare in parte anche distruttivi, si è ritenuto opportuno non effettuare prove invasive sulle strutture e sugli impianti, presumendo le tipologie degli stessi.

Essendo uno degli adempimenti da effettuare da parte del sottoscritto, in quanto previsti all'interno della nomina ricevuta, lo stesso ha provveduto ad incaricare il Geom. Giancarlo Barban di Torri di Quartesolo (VI), in qualità di ausiliario, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione.

Detto Attestato è stato emesso, dal predetto tecnico ausiliario incaricato, in data 23.07.2018, con codice identificativo n. 67892/2018, codice chiave n. ad9ed03d6e, validità sino al 23.07.2028, con indicazione di una prestazione Energetica globale del fabbricato in classe energetica "G" ([vedasi allegato n. 23](#) – attestato di prestazione energetica).

Il codice catasto dell'impianto termico è stato rilasciato dalla ditta GD Clima S.R.L. di Dueville (VI), come rilevato dalla scheda identificativa dell'impianto datata 19.07.2018, con codice catasto n. 201800149050 e codice chiave n. 5b518c8bb ([vedasi allegato n. 24](#) – libretto impianto).



Abitazione di tipo civile e autorimesseCatasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2 – mapp. 3613 sub 52

- Categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4 – superficie catastale totale mq 82;
- rendita catastale € 413,17;
- Viale Roma, piano 2;
- confini unità immobiliare, in senso N. E. S. O.: muri esterni perimetrali, vano scala comune sub 6, muri esterni perimetrali, salvo più recenti e/o precisi.

Catasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2 – mapp. 3613 sub 106

- Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 18 – superficie catastale totale mq 21;
- rendita catastale € 51,13;
- Viale Roma, piano S1;
- confini unità immobiliare, in senso N. E. S. O.: spazio comune di manovra sub 15, unità immobiliare sub 158, unità immobiliare sub 107, salvo più recenti e/o precisi.

Catasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2 – mapp. 3613 sub 139

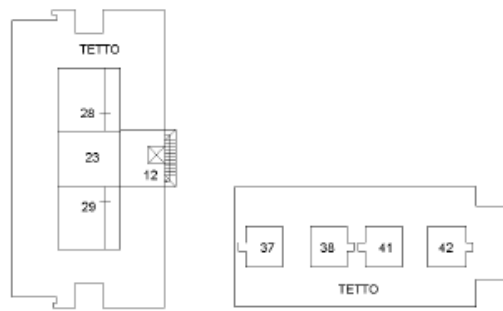
- Categoria C/6, classe 2, consistenza mq 21 – superficie catastale totale mq 22;
- rendita catastale € 59,65;
- Viale Roma, piano S1;
- confini unità immobiliare, in senso N. E. S. O.: spazio comune di manovra sub 15, unità immobiliare sub 138, spazio comune di manovra sub 15, unità immobiliare sub 140, salvo più recenti e/o precisi.

Intestati all'esecutata dal 23.12.2008:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

([Vedasi allegato n. 2](#) – visura catastale)

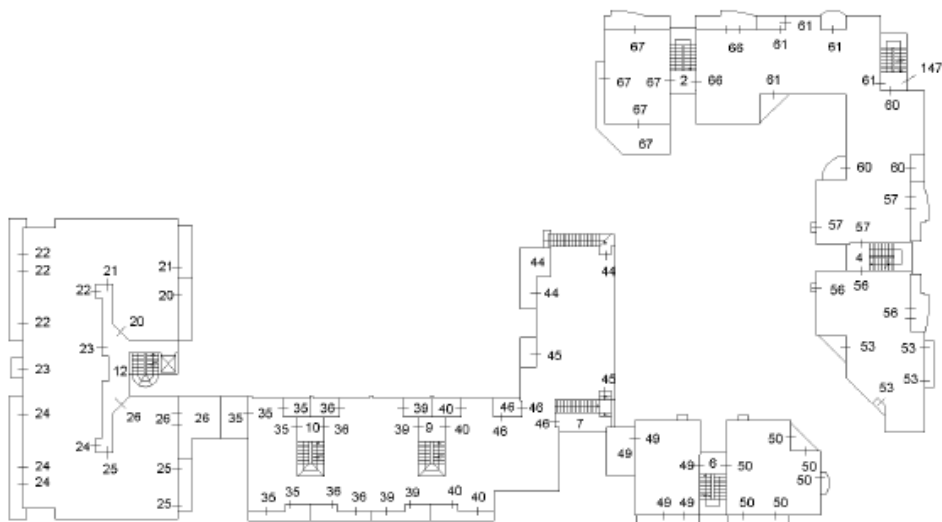




PIANO TERZO



PIANO SECONDO

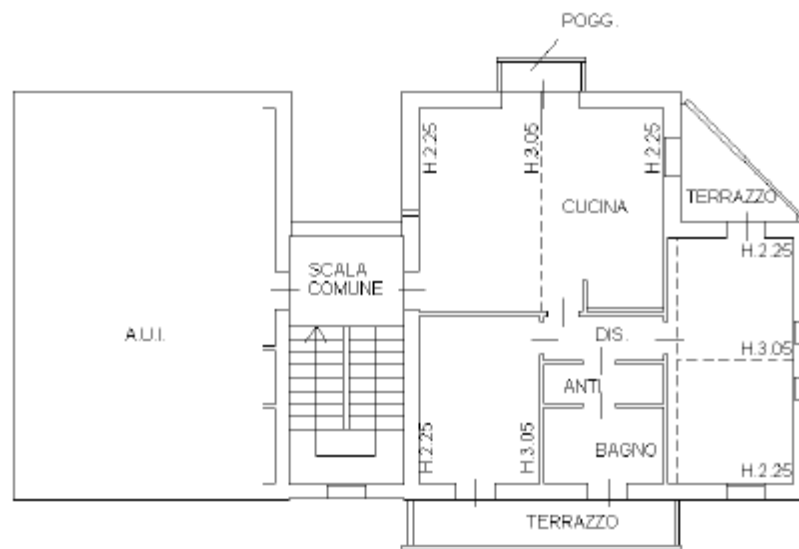


PIANO PRIMO



([Vedasi allegato n. 5](#) – planimetria catastale)





PIANO SECONDO

([Vedasi allegato n. 5](#) – planimetria catastale)





PIANO INTERRATO
H.2.40

([Vedasi allegato n. 5](#) – planimetria catastale)





([Vedasi allegato n. 5](#) – planimetria catastale)



Variazioni storiche

Catasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2 – mapp. 3613 sub 52

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 08.03.2005 protocollo n. VI0057862 in atti dal 08.03.2005 – variazione di classamento (n. 11068.1/2005);
- Variazione del 19.08.2003 protocollo n. 244897 in atti dal 19.08.2003 – ultimazione di fabbricato urbano (n. 11163.1/2003);
- Variazione del 12.12.2002 protocollo n. 389502 in atti dal 12.12.2002 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 16672.1/2002);
- Demolizione totale del 13.06.2002 protocollo n. 183449 in atti dal 13.06.2002 – demolizione totale (n. 6506.1/2002).

Catasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2 – mapp. 3613 sub 106

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 08.03.2005 protocollo n. VI0057862 in atti dal 08.03.2005 – variazione di classamento (n. 11068.1/2005);
- Variazione del 19.08.2003 protocollo n. 244897 in atti dal 19.08.2003 – ultimazione di fabbricato urbano (n. 11163.1/2003);
- Variazione del 12.12.2002 protocollo n. 389502 in atti dal 12.12.2002 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 16672.1/2002);
- Demolizione totale del 13.06.2002 protocollo n. 183449 in atti dal 13.06.2002 – demolizione totale (n. 6506.1/2002).

Catasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2 – mapp. 3613 sub 139

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 08.03.2005 protocollo n. VI0057862 in atti dal 08.03.2005 – variazione di classamento (n. 11068.1/2005);
- Variazione del 19.08.2003 protocollo n. 244897 in atti dal 19.08.2003 – ultimazione di fabbricato urbano (n. 11163.1/2003);
- Variazione del 12.12.2002 protocollo n. 389502 in atti dal 12.12.2002 – unità afferenti edificate su area urbana (n. 16672.1/2002);
- Demolizione totale del 13.06.2002 protocollo n. 183449 in atti dal 13.06.2002 – demolizione totale (n. 6506.1/2002). ([Vedasi allegato n. 3](#) – visure catastali storiche)



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali degli immobili oggetto della presente valutazione, desunti dalle visure catastali effettuate, sono corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Giudizio di regolarità / pratiche di aggiornamento atti catastali

Tra lo stato catastale attualmente agli atti e quanto di fatto realizzato, sono state riscontrate difformità. In particolare, per quanto riguarda l'abitazione e le autorimesse, previa anche regolarizzazione edilizio-urbanistica, dovrà essere effettuata la variazione catastale con la sistemazione delle incongruenze rilevate e già descritte nel precedente paragrafo 7.5.

Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto

Dalla sovrapposizione della mappa catastale e l'ortofoto della zona dove è ubicato il bene immobile oggetto di valutazione, si riscontra una scarsa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Come già precisato, si relaziona che non sono stati effettuati rilievi metrici e/o topografici degli esterni. Tuttavia, sono visibili alcune discrepanze tra lo stato di fatto e la mappa catastale. Si precisa che parte delle inesattezze visibili nella sovrapposizione, derivano dalle alterazioni e distorsioni proprie in fase di generazione sia della mappa catastale che dell'ortofoto.

([Vedasi allegato n. 6](#) – sovrapposizione di mappa catastale e ortofoto)



9 REGOLARITÀ URBANISTICA

9.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Schio (VI), in data 09.05.2018 con prot. n. 26578 del 26.04.2018 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto della presente valutazione.

Dallo stesso si rileva come il Comune di Schio sia dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- 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;
- art. 4, comma 2 delle Norme Tecniche del PATI che attribuisce al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune valore di Piano degli Interventi (PI) per le parti non in contrasto;
- Piano Regolatore Generale (PRG con valore di PI) approvato ai sensi dell'art. 45 della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 con Delibera della Giunta Regionale della Regione Veneto n. 3703 del 28.11.2003, pubblicata nel BURV -Bollettino Ufficiale della Regione Veneto -n. 120 del 23.12.2003, e divenuta esecutiva l' 8 gennaio 2004; e approvato ai sensi dell'art. n. 46 della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 con Delibera di Giunta Regionale della Regione Veneto n. 3257 del 15.10.2004 pubblicata sul BURV n. 113 del 9 novembre 2004, divenuta esecutiva il 24 novembre 2004;
- successive varianti, e/o direttive e/o norme tecniche;

CERTIFICA

che per l'immobile identificato al foglio 2, mappale 3613 del Comune di Schio, valgono le seguenti norme generali:

Art. 1 - Natura ed elaborati del PRG

Art. 1.1 - Norme comuni alle zone territoriali omogenee

Art. 1.1.2 - Determinazione degli standard dovuti per piani urbanistici e gli interventi diretti per le destinazioni d'uso residenziale, direzionale, produttiva, turistico- ricettiva e agricola

Art. 1.3 - Destinazioni d'uso commerciali: ammissibilità e modalità insediative

Art. 1.3.1 - Criteri generali per il recupero e la riqualificazione delle aree o strutture dismesse e/o degradate a fini commerciali/direzionali

Art. 1.3.2 - Destinazioni d'uso direzionale e commerciale: criteri, requisiti e caratteristiche degli spazi e delle aree a parcheggio

Art. 1.3.6 - Insediamento di sale giochi e locali con apparecchi d'intrattenimento con vincita in denaro



Art. 1.5 - Indirizzi finalizzati alla riduzione del rumore

CERTIFICA INOLTRE

- che l'immobile in oggetto ricade parzialmente in **Zona Territoriale Omogenea di tipo "B / 37A - Struttura insediativa residenziale consolidata"** con Indice Fondiario di 2,50 mc/mq

dove valgono le seguenti norme specifiche:

Art. 1.2 - Norme comuni alle zone residenziali

Art. 3 - Zone territoriali omogenee B e C

Art. 3.1 - Alloggi monoaffaccio

Art. 3.2 - Zone omogenee Be C1 - prescrizioni di carattere generale

Art. 3.3 – Ampliamenti

- che l'immobile in oggetto ricade parzialmente in **Zona Territoriale Omogenea di tipo "Fa/ 19 - Zone per l'istruzione"**

dove valgono le seguenti norme specifiche:

Art. 8 - Zona territoriale omogenea F

Art. 8.3 - Zona per Istruzione – Fa

PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE INTERCOMUNALE (PATI) SCHIO VALDAGNO

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
- che l'immobile descritto al Comune Censuario (B) MAGRE', Foglio n. 2, Mapp. n. 3613:
 - 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;
 - (porzione) ricade all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata per la residenza e servizi ad essa connessi, di cui all' "Art. 30-Ambiti di urbanizzazione consolidata" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;
 - (porzione) ricade all'interno dei servizi di interesse comune di maggior rilevanza, di cui all' "Art. 32 - Servizi di interesse comune di maggior rilevanza" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;



VINCOLI E LIMITI AGLI INTERVENTI EDILIZI

il Dirigente certifica infine

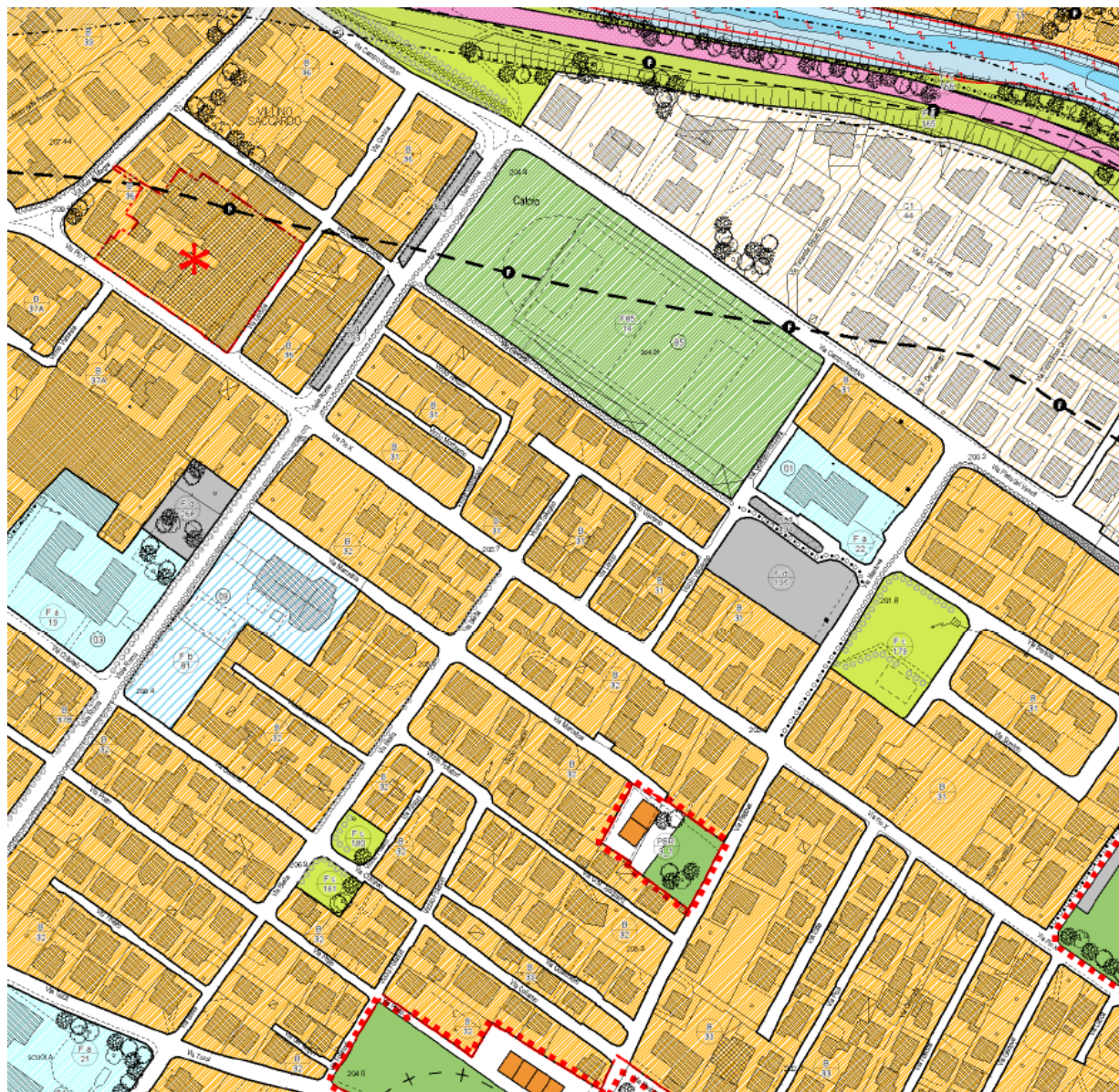
- che l'intero territorio del Comune di Schio ricade all'interno della Zona 3 del vincolo sismico di cui alla LR 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art.13; OPCM 20.03.2003 n. 3274; OPCM 28.4.2006 n. 3519 "Criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e per la formazione e l'aggiornamento degli elenchi delle medesime zone"; DGRV n. 67 del 03.03.2003 e DGRV n. 71 del 22.01.2008; DGRV n. 1572/2013; il tema è trattato all' "Art. 25 -Rischio sismico" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;
- 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. 10 - Elementi generatori di fasce di rispetto" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;
- 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."
- che l'immobile descritto al Comune Censuario di Comune Censuario (B) MAGRE', Foglio n. 2, Mapp. n. 3613:
 - o ricade all'interno dell'area carsica come da PTCP di cui all' "Art. 21 -Invarianti di natura geologica e idrogeologica" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;
 - o ricade all'interno di Area idonea ai fini urbanistici di cui all' "Art. 22 - Compatibilità geologica ai fini urbanistici" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;
 - o ricade all'interno dell'area di ricarica della falda come da PTCP di cui all' "Art. 24 -Tutela della risorsa acqua" delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI;
 - o 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.



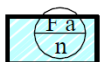
28 - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati" del regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.d.S. - D.P.R. 495/92.

([Vedasi allegato n. 17](#) – certificato di destinazione urbanistica)

Estratto del P.R.G. - Comune di Schio



Struttura insediativa residenziale consolidata (Z.T.O. B)



Zone per l'istruzione (Z.T.O. F a)



9.2 TITOLI URBANISTICI E DOCUMENTI TECNICI

Attestazione su atto notarile di provenienza dove la parte venditrice ha dichiarato che:

“l’immobile in contratto, è stato costruito in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Schio in data 10 ottobre 2000 al numero CE/272/2000 di reg. e successiva variante in sanatoria n. PCS/12/2004 di reg. del 3 maggio 2004 (“1^ Stralcio”); concessione edilizia rilasciata dal medesimo Comune il 29 novembre 2000 n. CE/348/2000 di reg. e variante n. PC/43/2003 di reg. del 28 luglio 2003 (“2^ Stralcio”), con certificati di Agibilità rilasciati dal medesimo Comune in data 17 dicembre 2003 n. AG/99/2003 ed in data 12 luglio 2004 n. AG/122/2004.”

Con verifica effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune in data 21 maggio 2018, come specificato dal funzionario del Comune, si relaziona che gli immobili fanno parte del secondo stralcio, sono inseriti nel fabbricato n° 4 e l’unità immobiliare abitativa è individuata con lettera “F”. Sono stati reperiti i seguenti documenti inerenti pratiche edilizie interessanti il bene oggetto di valutazione:

- Concessione Edilizia (1° stralcio) n. CE/272/2000 di registro, del 10.10.2000, relativa a 1° stralcio lavori per la realizzazione di n. 3 edifici ad uso commerciale e residenziale su mapp. 1104, foglio 2 ([vedasi allegato n. 18](#) – concessione edilizia n. 272/2000);
- Concessione Edilizia (2° stralcio) n. CE/348/2000 di registro, del 29.11.2000, relativa a 2° stralcio lavori per la realizzazione di un complesso ad uso residenziale su mapp. 1104, foglio 2 ([vedasi allegato n. 19](#) – concessione edilizia n. 348/2000);
- Permesso di Costruire in variante n. PC/43/2003 di registro, del 28.07.2003, relativo a 2° stralcio lavori su mapp. 1104, foglio 2 ([vedasi allegato n. 20](#) – permesso di costruire n. 43/2003);
- Permesso di Costruire in variante n. PCS/12/2004 di registro, del 03.05.2004, relativo al 1° stralcio lavori su mapp. 1104, foglio 2, completamento lavori e modifiche in sanatoria rispetto a quanto autorizzato con la CE/272/2000 ([vedasi allegato n. 22](#) – permesso di costruire n. 12/2004).

9.3 ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Con verifica effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune, è stato reperito e visionato il seguente documento riguardante, tra gli altri, i subalterni 52-106-139 oggetto di valutazione:

- certificato di Agibilità n. AG/99/2003 rilasciato dal Comune di Schio in data 17.12.2003 ([vedasi allegato n. 21](#) – agibilità n. 99/2003).

Non è stato fornito e pertanto non è stato visionato il certificato di Agibilità rilasciato dal medesimo Comune in data 12.07.2004, n. AG/122/2004, in quanto relativo ad altre unità immobiliari.



Si precisa che ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, i commi 2 e 5 stabiliscono: “2. *Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis); 5. Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa.*” Pertanto, si precisa che l’elenco delle pratiche riportate nel presente rapporto di valutazione deve ritenersi puramente indicativo.

9.4 ABUSI

In merito alla conformità edilizio-urbanistica di quanto edificato, si sottolinea che l’immobile, nello stato realizzato, non trova esatta corrispondenza tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle planimetrie depositate in Comune con quanto realizzato e visibile.

Difformità interne indicative: per quanto riguarda l’abitazione e le autorimesse, si rilevano incongruenze relative alle dimensioni planimetriche, con l’inspessimento di alcune pareti, alcune differenze nelle altezze, nonché la demolizione e la realizzazione di alcune pareti interne, con differenze nelle dimensioni sia entro che oltre la tolleranza del 2% stabilita dall’articolo 34 comma 2-ter del DPR 380/2001.

In particolare, rispetto alle planimetrie catastali e agli elaborati grafici agli atti, si segnalano indicativamente: la realizzazione di una parete divisoria nella camera matrimoniale con ricavo di un guardaroba, la demolizione di una parte della parete divisoria che separa la zona giorno e la camera piccola per la realizzazione di un armadio a muro, l’inspessimento della parete divisoria che delimita le camere a nord.

Per quanto riguarda le altezze, si evidenzia in particolare l’altezza dell’autorimessa individuata con sub 106 che risulta essere di circa m 2,35 anziché di m 2,40 come riportato nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda i locali abitativi, gli stessi presentano un’altezza minima di circa m 2,25 e un’altezza massima di circa m 3,05, pertanto mediamente di circa m 2,65 anziché m. 2,70 come previsto dal D.M. del 05.07.1975.

Le sopraelencate opere eseguite in difformità, si presume dovranno essere regolarizzate o ripristinate. A tal proposito, il paragrafo a seguire individua quanto ad esse attinente.

9.5 SANABILITÀ E COSTI

Le difformità interne/esterne indicate al punto precedente, sono in parte regolarizzabili.



Si premette che, non essendo certi dell'epoca di esecuzione delle opere difformi, si ipotizza che una parte di queste siano state realizzate durante il periodo di costruzione del fabbricato. Altre difformità, invece, è ipotizzabile siano state realizzate in un periodo successivo. È utile precisare, inoltre, che non è possibile stabilire se tali irregolarità consistono in opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo oppure se realizzate in assenza di titolo abilitativo.

Ai soli fini della quantificazione dell'importo per la loro regolarizzazione, si ritiene comunque che risulti ininfluente l'applicazione dell'una o dell'altra fattispecie normativa.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, ai soli fini della quantificazione dell'importo per la regolarizzazione e l'adeguamento, si individuano i seguenti costi indicativi:

- circa € 2.300,00 – per adeguamenti, demolizioni e/o ripristini;
- circa € 1.000,00 – l'importo dell'oblazione e/o della sanzione per la sanatoria delle opere difformi riscontrate relativamente alle variazioni alle murature e alle forometrie, alla realizzazione e/o demolizione di alcuni manufatti interni ed esterni, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- circa € 3.500,00 – comprensive di oneri accessori come per legge, spese tecniche per prestazioni inerenti pratiche per la regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale da presentare presso gli enti preposti, ecc.

Riassumendo, le spese complessive da sostenere per regolarizzazioni edilizio-urbanistiche, catastali e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, compresi anche interventi di demolizione, sono quantificate, a titolo indicativo, in € 6.800,00.

Le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica, catastale e per gli adeguamenti necessari da effettuare secondo leggi e regolamenti vigenti, sono state determinate a corpo e sono da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'interessato all'acquisto o dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale dell'immobile e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.



10 VALORE E VENDIBILITÀ

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

Oggetto dell'incarico è la determinazione del più probabile "valore di mercato" dell'immobile sopra descritto e del suo più probabile "valore in caso di vendita giudiziaria", ossia nel caso in cui il venditore fosse costretto a vendere senza svolgere un appropriato periodo di marketing. Si ricorda che la vendita giudiziaria non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una particolare situazione nella quale si effettua il trasferimento.

In applicazione degli standard internazionali IVS ed europei EVS di valutazione, nonché del codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, tali valori saranno determinati con il metodo comparativo Market Comparison Approach, come in seguito meglio descritto.

Market Comparison Approach (MCA)

Il metodo di valutazione è stato scelto tra quelli previsti dagli Standard Internazionali di Valutazione (I.V.S.).

Il procedimento per Market Comparison Approach (MCA) rappresenta una procedura sistematica di comparazione tra il bene oggetto di stima, definito "subject", e una serie di altri immobili, appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da valutare, per i quali si è a conoscenza del prezzo di mercato fissato in una recente transazione. I parametri su cui avviene il confronto sono caratteristiche individuate su criteri di selezione economica e tecnica, tali da incidere sul bene da stimare. Il procedimento per MCA si fonda sul principio che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore di cui si conosce il prezzo. Il sistema MCA permette di individuare il valore di mercato ed i prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative.

Si specifica che il valore di mercato è da intendersi così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, ovvero: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".



10.2 OSSERVAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi del segmento di mercato si è riscontrato che, nella zona dove è ubicato l'immobile, nell'ultimo periodo sono stati effettuati un numero limitato di trasferimenti immobiliari di beni simili. Si evidenzia che il mercato immobiliare nella Provincia di Vicenza in questo particolare momento storico è influenzato negativamente da un insieme di fattori che causano la diminuzione dei prezzi, quali l'aumento della disoccupazione con perdita di posti di lavoro, la diminuzione delle transazioni, l'aumento dei tempi di vendita, la crisi delle locazioni ed il crollo dei canoni d'affitto, la diminuzione dei prezzi degli immobili, la grande quantità di immobili in vendita nel mercato, il fallimento di innumerevoli ditte, l'aumento dell'indebitamento delle aziende e i limitati prestiti concessi dagli istituti di credito. Si rileva inoltre la caduta dei consumi generata dalla perdita di valore degli immobili e dall'effetto che tale riduzione ha prodotto su tantissimi proprietari ai quali è venuta improvvisamente a mancare quella sorta di "copertura assicurativa" che da sempre ha rappresentato la consapevolezza di poter contare su un bene immobile e sulla sua rivalutazione nel tempo.

10.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini del presente rapporto di valutazione, le consistenze metriche sono reperite dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi recuperati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con determinazione sia della superficie esterna lorda (SEL) che delle superfici commerciali, in base ai rapporti mercantili in seguito elencati. Si evidenzia che l'area esterna, comune alle unità immobiliari, non è stata inserita nel conteggio della superficie commerciale dell'immobile.

Abitazione e autorimesse

| Descrizione | Superficie | Rapporto Mercantile | Superficie commerciale |
|-------------------------------|------------|---------------------|------------------------|
| Abitazione | mq 79,10 | 1,00 | mq 79,10 |
| Terrazze | mq 13,20 | 0,25 | mq 3,30 |
| Autorimesse | mq 43,60 | 0,60 | mq 26,16 |
| Superficie commerciale | | | mq 108,56 |

10.4 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Come desumibile dall'[allegato n. 25](#), utilizzando il metodo Market Comparison Approach (MCA), il valore ordinario di mercato del bene oggetto di valutazione, avente una superficie commerciale di mq 108,56, risulta essere di € 106.900,00.



Da tale valore ordinario di mercato vengono decurtate le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica-catastale, nonché le relative spese tecniche.

Si ribadisce che tali spese sono state determinate a corpo e sono pertanto da ritenersi indicative in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, a seguito anche di un rilievo puntuale dell'unità immobiliare e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

Salvo conteggi più precisi, lo scrivente quantifica complessivamente le suddette spese, come segue:

| | |
|--|---------------------|
| • Demolizioni e/o ripristini con smaltimento | € 2.300,00 + |
| • Oblazione e/o sanzione per regolarizzazione edilizio-urbanistica ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. | € 1.000,00 + |
| • Spese tecniche per regolarizzazioni | € <u>3.500,00 =</u> |
| Spese complessive da sostenere | € 6.800,00 |

Pertanto avremo:

| | |
|---|---------------------|
| • Valore ordinario di mercato | € 106.900,00 – |
| • Spese complessive da sostenere | € <u>6.800,00 =</u> |
| Valore di mercato del bene pignorato | € 100.100,00 |

Si definisce congruo il **valore ordinario di mercato stimato in € 100.100,00** (euro centomilacento/00).

10.5 VALORE PER LA VENDITA GIUDIZIARIA

Al fine di indicare il valore per la vendita giudiziaria, è stata opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale tipologia di vendita. Nel deprezzamento, quantificato con una riduzione del 15%, si tiene conto delle situazioni presenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Queste situazioni, in via indicativa e non esaustiva, si individuano come a seguire:

- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- mancanza di garanzie per vizi e mancanza di garanzia sulla qualità del bene venduto;
- diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) che dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze



esterne e degrado estetico) che potrebbero intervenire o presentarsi fra la data della valutazione e quella di aggiudicazione;

- mancanza dei necessari certificati di conformità degli impianti;
- presenza di difformità da regolarizzare, anche se non espressamente riportate.

Pertanto, riducendo del 15% il valore di mercato sopra determinato, avremo:

€ 100.100,00 - € 15.015,00 = € 85.085,00 e arrotondando per difetto avremo:

Valore per vendita giudiziaria del bene pignorato € 85.000,00

10.6 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Nell'atto di provenienza del 23.12.2008, relativo alle unità immobiliari identificate con mappale 3613 sub 52-139-106, cui era compresa anche la compravendita della quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili al fabbricato cui fa parte, era stato convenuto un prezzo di € 145.000,00 (centoquarantacinquemila).

Tale atto risale a 10 anni fa, pertanto, sia per le diverse condizioni dell'immobile, che per la differente tipologia di vendita rispetto all'attualità, che per la vetustà dell'immobile, nonché per i mutamenti del mercato immobiliare negli anni, il valore d'acquisto risulta difficilmente confrontabile con la situazione attuale ([vedasi allegato n. 14](#) – atto di provenienza anno 2008).

10.7 CONFRONTO CON LE RECENTI AGGIUDICAZIONI ALL'ASTA

Il quesito dispone altresì che l'esperto, ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o di vendita forzata), provveda ed acquisire da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, autorizzando fin da ora Astalegale Spa al rilascio di tali informazioni, il tutto in attesa della creazione di un'apposita banca dati interna del tribunale.

Per quanto riguarda il punto del quesito, in data 26.04.2018 è stato richiesto tramite e-mail a procedure.vicenza@astalegale.net, e ricevuto in data 26.04.2018 da Astalegale, l'elenco delle aggiudicazioni del comune ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione.

In base allo studio fatto dai Geometri nel biennio 2015-2016, reperibile sul sito del Tribunale, risulta che nel Comune in esame il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore di stima sia del 35%, mentre il numero di esperimenti d'asta per concretizzare la vendita sia circa 4,6.

In particolare si evidenzia che, per il Comune richiesto, sono stati forniti alcuni dati inerenti immobili all'asta. Si ritiene utile evidenziare la presenza di un appartamento ubicato nello stesso compendio oggetto di recente aggiudicazione:



1. fabbricato relativo al Fallimento n. XXX/2013, inerente un appartamento mq 95 al p.t. composto da cucina soggiorno, 2 camere, bagno, 2 logge, 2 corti e garage p.int. mq 23, valutato € 119.000,00 e aggiudicato al 2° esperimento d'asta in data 31.01.2017, al prezzo di € 67.000,00;

2. sono stati anche forniti i dati di altri immobili con diverse posizioni e tipologie.

Visto quanto sopra esposto, a parere dello scrivente, la quantificazione di quanto valutato risulta congrua.

10.8 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

L'immobile di cui alla presente valutazione non presenta particolari motivi di appetibilità commerciale. La vendibilità del bene è discreta, in quanto il bene è ubicato in una zona non distante dal centro cittadino, ed è inserito in un contesto di recente realizzazione, agibile da circa 15 anni.

A tali fattori comunque si aggiunge il difficile momento congiunturale del mercato immobiliare con richieste, anche specifiche, molto limitate.

10.9 FORME DI PUBBLICITÀ

Sarebbe opportuno pubblicizzare l'immobile oggetto di valutazione e di vendita giudiziaria tramite agenzie immobiliari operanti nel territorio locale. Le stesse infatti conoscono le esigenze del territorio e dei potenziali acquirenti.



11 STATO DI POSSESSO

Debitore: no.

Locazione: sì, alla data del sopralluogo avvenuto con il Custode in data 16.07.2018, l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX con contratto di locazione stipulato in data 01.11.2012 *“per la durata di anni 4 dal 01.11.2012 al 31.10.2016 e si intenderà automaticamente rinnovato per pari durata alla sua prima naturale scadenza.”* ([Vedasi allegato n. 29](#) – contratto di locazione)

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Altro: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): *si, contratto di locazione stipulato in data 01.11.2012 “per la durata di anni 4 dal 01.11.2012 al 31.10.2016 e si intenderà automaticamente rinnovato per pari durata alla sua prima naturale scadenza.*

Canone di locazione di mercato: gli immobili si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione. Il canone di locazione mensile viene così determinato:

superficie commerciale mq 108,56 x €/mq 3,20 = € 347,39 canone di locazione mensile.

Arrotondando per eccesso, si otterrà un potenziale **canone di locazione mensile € 350,00**, coincidente con quanto riportato nel contratto di locazione in essere, che pertanto risulta essere congruo.

Indennità di occupazione: no, attualmente non prevista.



12 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: come specificato nell'atto di provenienza, le unità immobiliari sono pervenute con *“le proporzionali quote di comproprietà spettanti alle porzioni di immobile qui cedute su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, nonché sui mappali numeri: 3613 sub 6 bene non censibile (accesso pedonale – ingresso – scala) comune ai subalterni 47, 49, 50, 51, 52 e 149; 3613 sub 13 bene non censibile (accesso carraio, rampa, spazio manovra) comune ai subalterni dal 68 al 96, dal 98 al 114, dal 118 al 141 e sub 159; 3613 sub 15 bene non censibile (spazio manovra) comune ai subalterni dal 106 al 114 e dal 118 al 141; 3613 sub 148 bene non censibile (zona contatori) comune ai subalterni 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 62, 149, 150; 3613 sub 151 bene non censibile ad uso pubblico (portico, accesso pedonale, accesso carraio) comune ai subalterni dal 18 al 42, dal 44 al 47, dal 49 al 57, dal 59 al 96, dal 98 al 145 e ai subalterni 149, 150, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158 e 159”*. Come desunto dai documenti dell'amministrazione condominiale, all'unità immobiliare competono 17,492/1000 di proprietà.

Usufrutto, uso, abitazione: nessuna.

Servitù: nessuna trascritta (nel ventennio). La vendita delle unità immobiliari era stata fatta e accettata *“nello stato di fatto, di diritto, di consistenza e di manutenzione in cui attualmente si trova, comprese le accessioni, pertinenze, usi, diritti, servitù attive e passive [...]”*

Convenzioni edilizie: come desunto dall'atto notarile di provenienza, si riportano:

- la convenzione stipulata in data 23.09.1999, Rep. 21.581 del Segretario Comunale di Schio, ivi registrata il 01.10.1999, ed ivi trascritta il 14.10.1999 ai n.ri R.G. 10.994, R.P. 8078;
- gli atti di vincolo stipulati con atto del Notaio Dott. Umberto Ferrigato del 22.11.2000, con Vincolo di pertinenza ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 e Vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 8 del R.C.E., registrato a Schio il 04.12.2000 al n. 1037 serie 2 ed ivi trascritto il 19.12.2000 ai n.ri R.G. 11.846, R.P. 8.662 e ai n.ri R.G. 11.847 R.P. 8.663 ([vedasi allegato n. 15](#) – atto vincolo anno 2000).

Vincoli storico-artistici: nessuno (nel ventennio).

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: Atto del Notaio Dott. Umberto Ferrigato del 22.11.2000, con Vincolo di pertinenza ai sensi dell'art. 25 della L.R. 61/85 e Vincolo di inedificabilità ai sensi dell'art. 8 del R.C.E. ([vedasi allegato n. 15](#) – atto vincolo anno 2000).

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi anni: le spese annuali per le parti condominiali sono variabili. Le spese annuali per le parti condominiali relative al 2016 sono pari a circa € 540,00, mentre quelle relative al 2017 sono pari a circa € 600,00. Alla data del 29.06.2018, come desunto dalle tabelle



dell'esercizio ordinario del 2016 e del 2017, non risultano pagate spese condominiali per un totale di € 1.284,63, di cui € 1.137,97 relativi al 2016 e al 2017, salvo dati più recenti e/o precisi, come risulta dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore Condominiale e allegata, a cui si rimanda anche per i millesimi di proprietà ([Vedasi allegato n. 30](#) – Documenti Amministrazione Condominio).

Amministratore Condominiale: Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –

Sede: Via XXXXXXXXXXXX, XX - XXXX (XX) – Tel. XXXX-XXXXXX.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): no.



13 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

13.1 ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Precedentemente nel ventennio in ditta a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (VI), C.F.: XXXXXXXXXXXX, società proprietaria per la quota di 1/1 fino al 23.12.2008, cui gli immobili erano pervenuti giusto:

- atto di compravendita in data 20.04.2004, Rep. n. 122.312/15.512 del Notaio Umberto Ferrigato, trascritto a Schio il 27.04.2004 ai n.ri R.G. 5033 R.P. 3772.

- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXXX, società proprietaria per la quota di 1/1 fino al 20.04.2004, cui gli immobili erano pervenuti giusto:

- atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 18.04.2001, Rep. 116.733 del Notaio Umberto Ferrigato, trascritta a Schio il 10.05.2001 ai n.ri R.G. 5211 R.P. 4009.

N.B. a margine di detta trascrizione risulta scrittura privata con sottoscrizione autenticata di annotamento di consolidamento di proprietà nn.10805/1258 del 21/09/2005 rep.n.169561/2 del 03/08/2005 del Notaio Carraro Giulio da cui si evince che con atto trascritto il 10/05/2001 ai nn.5211/4009 la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX vendeva alla società XXXXXXXXXXXX non il solo diritto di superficie (cioè le costruzioni sovrastanti il suolo sull'area di mq.693) bensì il diritto di piena proprietà realizzando in tal modo un atto di vendita di cosa parzialmente altrui con gli effetti onerosi ed utili che si sarebbero legalmente concretati con l'acquisto da parte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, del suolo dall'effettivo proprietario XXXXXXXXXXXXXXXX.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXXX, società proprietaria per la quota di 1/1 fino al 18.04.2001, cui gli immobili erano pervenuti giusto:

- in parte (scheda n. 8285/B/3) per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di transazione del 26.03.1999, Rep. 111846/12985 del Notaio Ferrigato Umberto, trascritto a Schio il 06.05.1999 ai n.ri R.G. 5177 R.P. 3912;

- in parte (shcede n. 8285/B/1-2), atto di compravendita in data 26.03.1999, Rep. 111847/12986 del Notaio Umberto Ferrigato, trascritto a Schio il 06.05.1999 ai n.ri R.G. 5178 R.P. 3913.

- XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXXX, società proprietaria per la quota di 1/1 fino al 26.03.1999, cui gli immobili erano pervenuti giusto:



- atto di compravendita, scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 31.12.1984, Rep. 84132 del Notaio Giovanni Carraro, trascritto a Schio il 30.01.1985;
- atto di ratifica e conferma, scrittura privata in autentica di atto di ratifica e conferma del 11.01.1985, Rep. 84321 del Notaio Giovanni Carraro, trascritto il 30.01.1985 ai n.ri R.G. 540 R.P. 451.
- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per la quota di 1/1, cui gli immobili erano pervenuti giusto:
 - atto di compravendita in data 30.11.1946, Rep. 8230 del Notaio Alessandro Novello, trascritto il 04.01.1947 ai n.ri R.G. 16 R.P. 13.

13.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- 1) Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Schio in data 09.06.2016 ai n.ri R.P. 3850, R.G. 5185, relativo all'atto giudiziario del 21.05.2016, Repertorio 3977/2016, Ufficiale Giudiziario di Vicenza (VI), gravante su immobili siti in Schio/Magrè (VI), così catastalmente identificati:
 - Catasto Fabbricati, foglio 2, mapp. 3613 sub 52 – sub 139 – sub 106;intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1.
A favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXX.

Iscrizioni

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Schio in data 20.01.2009, ai n.ri R.P. 103 R.G. 761, di cui all'atto in data 23.12.2008, Rep. 180769/15687 del Notaio CARRARO GIULIO di Schio, derivante da concessione a garanzia di mutuo, gravante su immobili siti in Schio/Magrè (VI), così catastalmente identificati:
 - Catasto Fabbricati, foglio 2, mapp. 3613 sub 52 – sub 139 – sub 106;intestati a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1.
A favore di: XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXX (XX), C.F.: XXXXXXXXXXX; per un capitale di € 140.000,00; tasso interesse annuo 4.5%; per un totale di € 280.000,00; durata 20 anni.

([Vedasi allegato n. 8](#) – [vedasi allegato n. 9](#) – ispezioni ipotecarie)

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque alla certificazione notarile ventennale, a cui si dovrà fare essenziale riferimento.



13.3 ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO REGOLARIZZATE

Nel contesto della procedura saranno regolarizzate le seguenti formalità:

- 1) la trascrizione del verbale di pignoramento immobili, trascritto a Schio in data 09.06.2016 ai n.ri R.P. 3850, R.G. 5185;
- 2) l'iscrizione dell'ipoteca volontaria iscritta a Schio in data 20.01.2009, ai n.ri R.P. 103 R.G. 761.



14 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

No, trattasi di lotto unico.

Composizione e valore

L'immobile è ubicato in Comune di Schio/Magrè (VI), in Viale Roma n. 30/E int. 6. Trattasi di un'unità immobiliare che comprende un'abitazione di tipo civile al piano secondo e due autorimesse al piano interrato, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 1/1. Gli immobili hanno una superficie commerciale complessiva di mq 108,56.

Risultano così catastalmente identificate:

- Catasto Fabbricati – Comune di Schio/Magrè (VI) – foglio 2:
 - mapp. 3613 sub 52, cat. A/2, cl. 2, consistenza vani 4, sup. catastale mq 82, rendita € 413,17, Viale Roma piano: 2;
 - mapp. 3613 sub 106, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 18, sup. catastale mq 21, rendita € 51,13, Viale Roma piano: S1;
 - mapp. 3613 sub 139, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 21, sup. catastale mq 22, rendita € 59,65, Viale Roma piano: S1

Il valore di mercato dei beni immobili pignorati è stato valutato pari ad € 100.100,00 (diconsi euro centomilacento/00).

Il valore di vendita giudiziaria dei beni immobili pignorati è stato valutato pari ad € 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila/00).



15 COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare e di valutazione si trova, dal momento della sua costruzione originaria, all'interno di un edificio plurifamiliare condominiale, con determinate e specifiche caratteristiche costruttive, pertanto è difficile pensare ad un ipotetico frazionamento dello stesso. In riferimento quindi alla comoda divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione si esprime giudizio negativo.

Separazione quota

No.

Divisione totale

No.

Valore quota

No.



16 OSSERVAZIONI FINALI

16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Gli allegati al rapporto di valutazione possono contenere dati sensibili pertanto, prima dell'eventuale divulgazione a terzi, dovranno essere opportunamente modificati nel rispetto della privacy.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune conserva la validità di un anno dalla data del rilascio se, nel frattempo, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.



17 ALLEGATI

| | |
|-----------------------|---|
| Allegato n° 1 | documentazione fotografica; |
| Allegato n° 2 | visura catastale; |
| Allegato n° 3 | visure catastali storiche; |
| Allegato n° 4 | estratto di mappa catastale; |
| Allegato n° 5 | planimetrie catastali; |
| Allegato n° 6 | sovrapposizione mappa catastale e ortofoto; |
| Allegato n° 7 | distribuzione planimetrica interna; |
| Allegato n° 8 | ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; |
| Allegato n° 9 | ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXX; |
| Allegato n° 10 | ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXXXXXX; |
| Allegato n° 11 | ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; |
| Allegato n° 12 | ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXXXXXX; |
| Allegato n° 13 | ispezioni ipotecarie XXXXXXXXXXXXXXXX; |
| Allegato n° 14 | atto di provenienza anno 2008; |
| Allegato n° 15 | atto vincolo anno 2000; |
| Allegato n° 16 | certificati anagrafici; |
| Allegato n° 17 | certificato di destinazione urbanistica; |
| Allegato n° 18 | concessione edilizia n. 272/2000; |
| Allegato n° 19 | concessione edilizia n. 348/2000; |
| Allegato n° 20 | variante al permesso di costruire n. 43/2003; |
| Allegato n° 21 | agibilità n. 99/2003; |
| Allegato n° 22 | variante al permesso di costruire n. 12/2004; |
| Allegato n° 23 | attestato di prestazione energetica; |



| | |
|-----------------------|--|
| Allegato n° 24 | libretto impianto; |
| Allegato n° 25 | tabelle MCA; |
| Allegato n° 26 | atto notarile comparabile A; |
| Allegato n° 27 | atto notarile comparabile B; |
| Allegato n° 28 | atto notarile comparabile C; |
| Allegato n° 29 | contratto di locazione; |
| Allegato n° 30 | documenti amministrazione condominio. |

Marostica, 25 luglio 2018

Aggiornamento: 18 gennaio 2019 (opponibilità pagina 52)

IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE SOSTITUISCE SOLO LA PAG. 52 DEL PRECEDENTE.

Geom. Gaetano Bortolomiol

