



**TRIBUNALE di VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Esecuzione immobiliare R.G. n. 367/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Maria Antonietta Rosato**

Custode: **IVG Vicenza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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

**LOTTO UNICO**

Fabbricato di vecchia edificazione con pertinenze e scoperto esclusivo  
Via Ca' Trenta n. 39 – Schio (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura **E.I. n. 367/2021 R.G.**

Giudice dr. M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19.12.2022

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

\*\*\*\*\*

**Diritto pignorato** (cfr pag. 4): quota 1/1 proprietà

**Tipologia bene** (cfr pag. 4): fabbricato residenziale con pertinenze, deposito attrezzi agricoli e ampio scoperto esclusivo

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Comune di Schio, Via Ca' Trenta n. 39

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 17): Comune di Schio, Catasto Fabbricati, sez. R, fg 8

P.lla 367 sub 1 – cat. C/2, cl. 1, cons. 150 mq, sup. cat. 64 mq – rend. € 278,89 – Via Ca' Trenta n. 39 p. T-1

P.lla 367 sub 3 – b.c.n.c. – Via Ca' Trenta n. 39

P.lla 367 sub 4 – cat. A/3, cl. 2, cons. 8,5 vani – rend. € 680,43 – Via Ca' Trenta n. 39 p. T-1-2

P.lla 367 sub 5 – cat. C/2, cl. 1, cons. 42 mq, sup. cat. 42 mq – rend. € 76,23 – Via Ca' Trenta n. 39 p. T

Comune di Schio, Catasto terreni, sez. B, fg 8

P.lla 189, vigneto, sup. 396 mq, r.d. € 3,99 – r.a. € 2,45

**Stato** (cfr pag. 17): immobile in condizioni di degrado.

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 51): conforme

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.42): €. 308.000,00

**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 42): 2021 (€ 120.000,00), 2019 (€ 130.000,00), 2019 (€ 103.000,00)

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.51): **€. 261.000,00**

**Vendibilità/appetibilità** (pag.51): scarsa

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 52): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà

**Occupazione** (cfr pag. 23): Libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag.23): Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 23.04.2019 rep. 24341 Notaio R. Facchin.

**Classe Energetica: G** – 327,57 kWh/mq anno



**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 52): immobile in precarie condizioni di manutenzione con tetto parzialmente crollato a causa di forte evento atmosferico e parziale crollo di alcuni solai ai piani sottostanti per mancata manutenzione.

L'intestazione catastale dei beni pignorati non è aggiornata a seguito dell'Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del Notaio R. Facchin rep. 24.341 del 23.04.2019 con la quale i beni del  
passano per successione al figlio  
esecutato.

\*\*\*\*\*



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI<sub>1</sub>

Data nomina: 02.03.2022

Data udienza: 19.12.2022

### Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Schio;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 24.05.2022 – accesso con Custode Giudiziario ed esecutato Esecuzione  
rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Schio;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

\*\*\*\*\*

## 3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

### 3.1 Diritto

Proprietà per 1/1

\*\*\*\*\*

### 3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di porzione di edificio affiancato di vecchia costruzione con pertinenze e ampio scoperto sito a Schio-Magrè in Via Ca' Trenta n. 39.

L'u.i.u. a destinazione residenziale ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 600 e si sviluppa su tre piani. Le pertinenze (cantina/deposito attrezzi agricoli/ripostiglio) hanno una superficie lorda (SEL) di circa 265 mq.. Sul fronte e sul retro le u.i.u. dispongono di ampio giardino esclusivo.



Lo stato di manutenzione e conservazione generale delle u.i.u. è pessimo. Parte della copertura, a causa di un forte evento atmosferico, è crollata causando infiltrazioni nei piani sottostanti e il crollo parziale di alcuni solai tra i piani.

Le finiture risalgono all'epoca della costruzione e sono in uno stato di manutenzione scarso. Si riporta di seguito ortofoto.







**Figura 1. Foto esterne**

\*\*\*\*\*



### 3.3 Descrizione generale

Trattasi di edificio residenziale affiancato ad altre u.i.u., di vecchia costruzione, con pertinenze esclusive e ampio spazio verde sito a Schio, fraz. Magrè, Via Ca' Trenta n. 39, in zona periferica a sud del centro cittadino.

La zona risulta a destinazione prettamente residenziale/rurale ed è dotata a breve distanza di alcuni servizi, quali la linea di trasporto pubblico con autobus, supermercato, farmacia, banca, scuole, ufficio postale.

La costruzione dell'edificio risale a prima del 01.09.1967, non sono state trovate pratiche edilizie risalenti alla costruzione del fabbricato.

Il fabbricato principale (p.lla 367 sub 4 e 1) si sviluppa su n. 3 piani fuori terra così distribuiti:

- Piano terra
  - P.lla 367 sub 4 (abitazione): ingresso, salone, cucinino. Cantina con ingresso indipendente. Ampio porticato;
  - P.lla 367 sub 1: deposito, ripostiglio, porticato;
- Piano 1°:
  - P.lla 367 sub 4 (abitazione) cucina, n. 3 stanze adibite a camera, un ripostiglio, corridoio, bagno, n. 2 stanze con pavimento parzialmente crollato;
  - P.lla 367 sub 1: fienile (accessibile solo tramite scala rimovibile);
- Piano 2°:
  - P.lla 367 sub 4 (abitazione): soffitta con tetto parzialmente crollato.

Esternamente, staccato dall'edificio principale, si colloca un manufatto con accesso dal giardino esclusivo (p.lla 367 sub 3) utilizzato come autorimessa/deposito attrezzi.

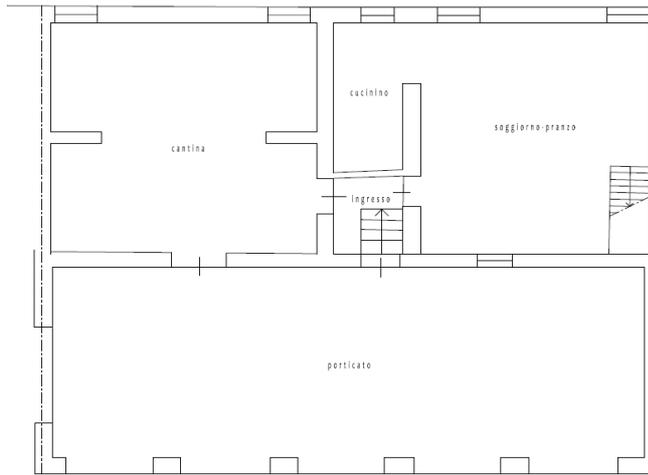
Il fabbricato ha due affacci liberi (nord-est e sud-ovest) e gli altri in aderenza con altre proprietà.

Le u.i.u. dispongono sul fronte e sul retro di ampio giardino ad uso esclusivo (p.lla 367 sub 3 e p.lla. 189).

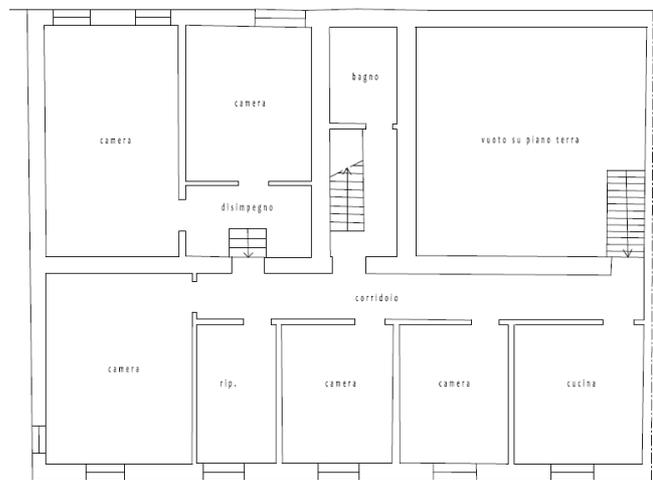
L'accesso pedonale e l'accesso carraio dalla pubblica via sono comuni alle altre u.i.u. contigue ed avviene tramite stradina sterrata che si immette su Via Ca' Trenta, individuata nella p.lla 188 (passaggio comune come indicato nell'atto di compravendita del Notaio C. Misomalo rep. 14.335 del 09.05.1963).

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.

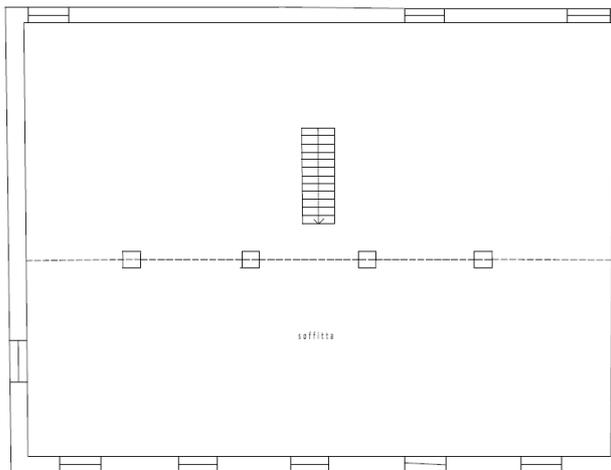




PIANTA PIANO TERRA  
STATO DI FATTO

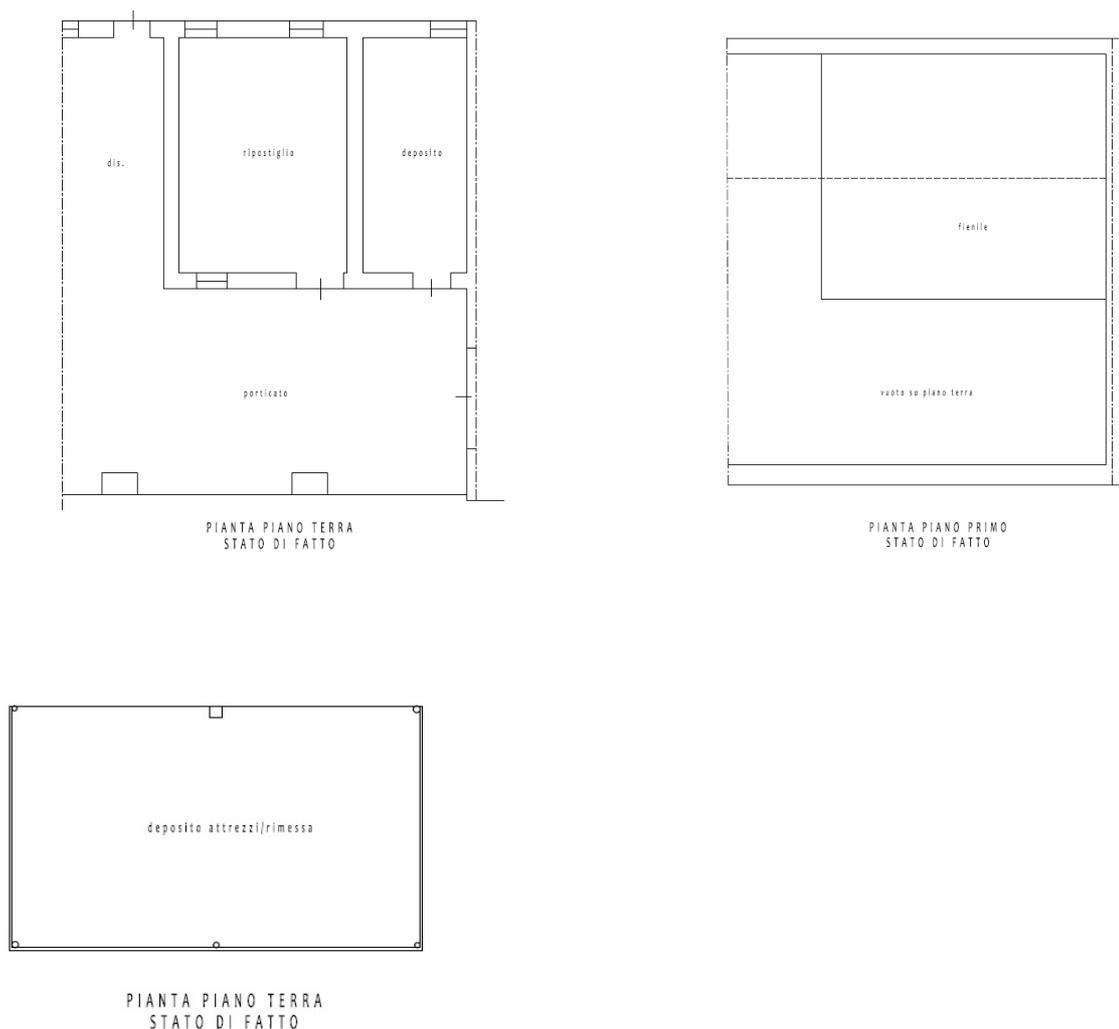


PIANTA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO



PIANTA PIANO SECONDO  
STATO DI FATTO





Non in scala

**Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata**

Dal punto di vista costruttivo le u.i.u. presentano le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e sassi, per l'annesso agricolo la struttura portante è in legno;
- murature divisorie interne in mattoni intonacate su due lati nell'edificio residenziale, al grezzo nelle pertinenze;
- solai in legno, in parte controsoffittati (nelle stanze al p. 1°);
- tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in coppi di laterizio parzialmente crollato nella parte residenziale;
- pavimentazione piano terra in piastrelle di graniglia di marmo, al piano primo pavimento parte in parquet, parte in travi di legno al grezzo, parte in linoleum; nella soffitta pavimento in travi di legno al grezzo;
- pavimento bagno in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione della cantina al p. terra in cotto;



- pavimentazione ripostiglio/deposito in cemento;
- pavimento del porticato esterno parte in lastre di marmo parte in sasso;
- bagno al p. 1° completo di sanitari e vasca;
- finestre in legno con vetro semplice;
- alcune finestre al piano terra dispongono di inferriata;
- scuri in legno (solo al p. 1°);
- porte accesso in legno con serratura semplice;
- porte interne in legno;
- scale interne tra p. terra e p. 1° con pedate in lastre di marmo, scale tra p.1° e soffitta al grezzo;
- non c'è impianto di riscaldamento;
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- caminetto nel salone al p. terra.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



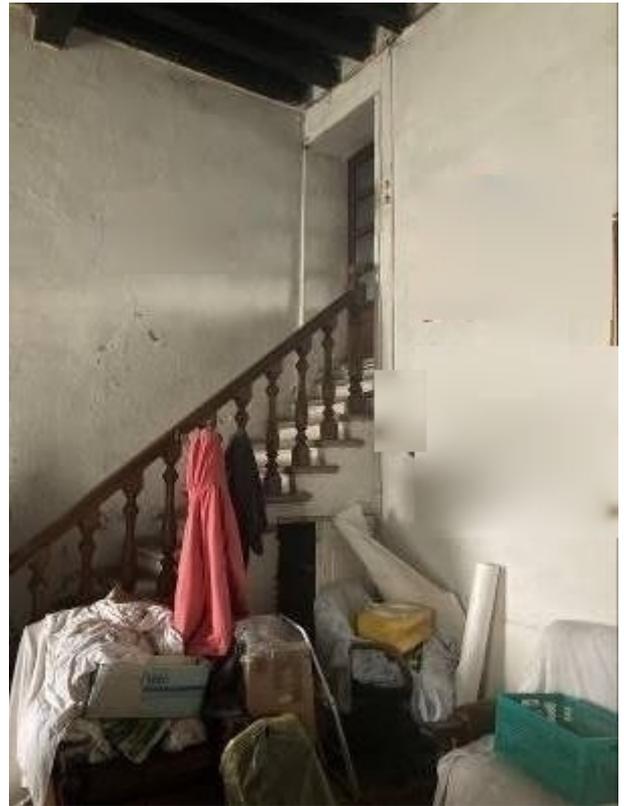
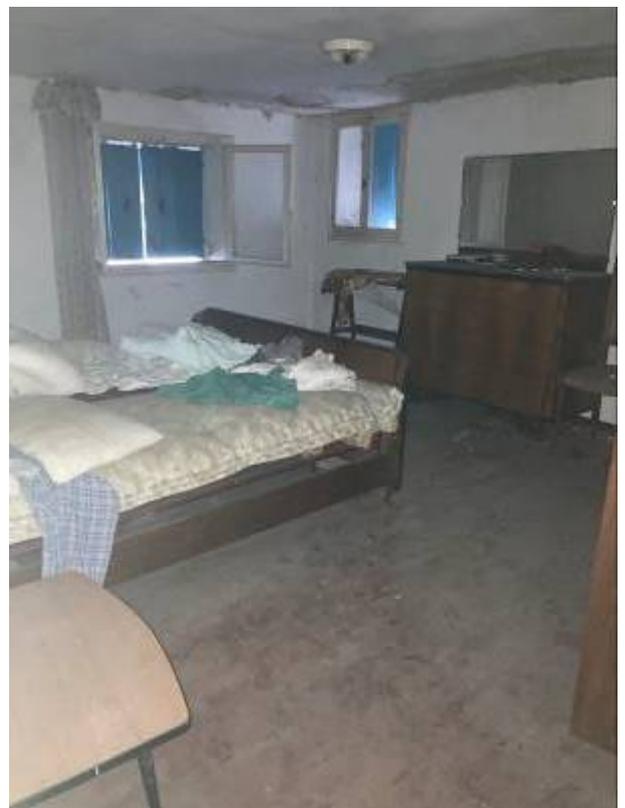


Foto interni: ingresso piano terra, soggiorno, cucinino





Foto interni: stanze al piano primo



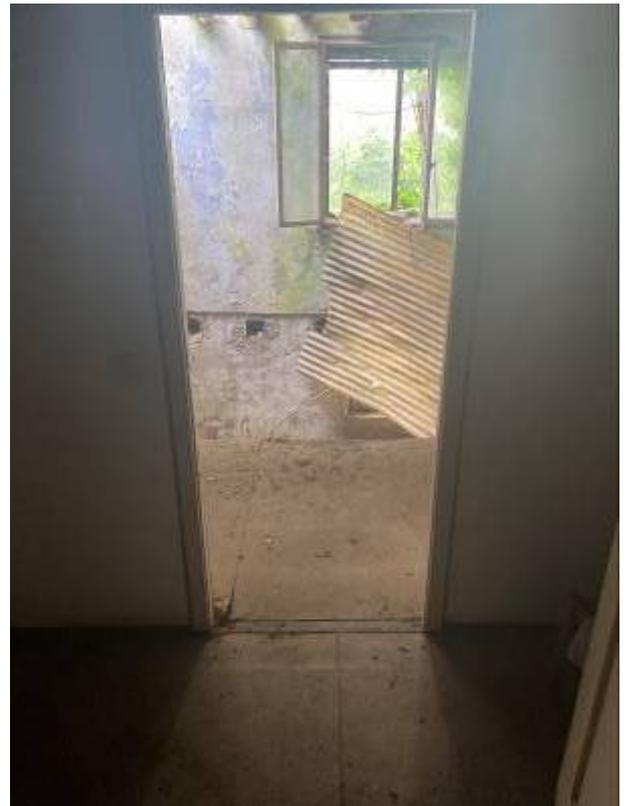


Foto interni piano primo: stanza con solaio crollato, ripostiglio, bagno





Foto interni piano secondo (sopra): soffitto

Foto piano terra (sotto): cantina





Foto piano terra: porticato esterno zona cantina-fienile



Figura 3. Foto interne

\*\*\*\*\*



### 3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Ristrutturazione generale dell'edificio.

### 3.5 Certificazione energetica

È stato elaborato in data 28.10.2022 l'Attestato energetico con impianto simulato, da cui risulta la classe energetica G pari a 327,57 kWh/mq anno.

### 3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m <sup>2</sup>	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	242,50	1,00	242,50
balconi\terrazzi	0,00	0,00	-
porticato\loggia\veranda	164,00	0,60	98,40
cantina	173,00	0,50	86,50
soffitta\legnaia/deposito	305,00	0,80	244,00
<b>superficie totale alloggio</b>		<b>mq</b>	<b>671,40</b>
area scoperta	964,00	0,16	154,24
autorimessa	0,00	0,00	-
<b>totale complessivo</b>		<b>mq</b>	<b>825,64</b>

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

\*\*\*\*\*

## 4. DESCRIZIONE CATASTALE

### 4.1 Dati catastali attuali

Comune di Schio, Catasto Fabbricati, sez. R, fg. 8

P.lla 367 sub 1 – cat. C/2, cl. 1, cons. 150 mq, sup. cat. 64 mq – rend. € 278,89 – Via Ca' Trenta n. 39 p. T-1

P.lla 367 sub 4 – cat. A/3, cl. 2, cons. 8,5 vani – rend. € 680,43 – Via Ca' Trenta n. 39 p. T-1-2

P.lla 367 sub 5 – cat. C/2, cl. 1, cons. 42 mq, sup. cat. 42 mq – rend. € 76,23 – Via Ca' Trenta n. 39 p. T

Comune di Schio, Catasto terreni, sez. B, fg 8

P.lla 189, vigneto, sup. 396 mq, r.d. € 3,99 – r.a. € 2,45

Proprietà 1/1 bene personale

P.lla 367 sub 3 – b.c.n.c. – Via Ca' Trenta n. 39



*\*L'intestazione catastale non è aggiornata a seguito dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del Notaio R. Facchin rep. 24.341 del 23.04.2019 in seguito alla quale i beni del passano per successione al figlio*

#### **4.2 Confini**

##### **P.lla 367 sub 1**

N.E.S.O.: p.lla 368, p.lla 189, p.lla 367 sub 4, p.lla 367 sub 3;

##### **P.lla 367 sub 4**

N.E.S.O.: p.lla 367 sub 1, p.lla 189, p.lla 366, p.lla 367 sub 3;

##### **P.lla 367 sub 5**

N.E.S.O.: p.lla 367 sub 3;

##### **P.lla 189**

N.E.S.O.: p.lla 369, p.lla 584, p.lla 366, p.lla 367 sub 4, p.lla 367 sub 1.

#### **4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

I dati catastali e i dati del pignoramento non corrispondono.

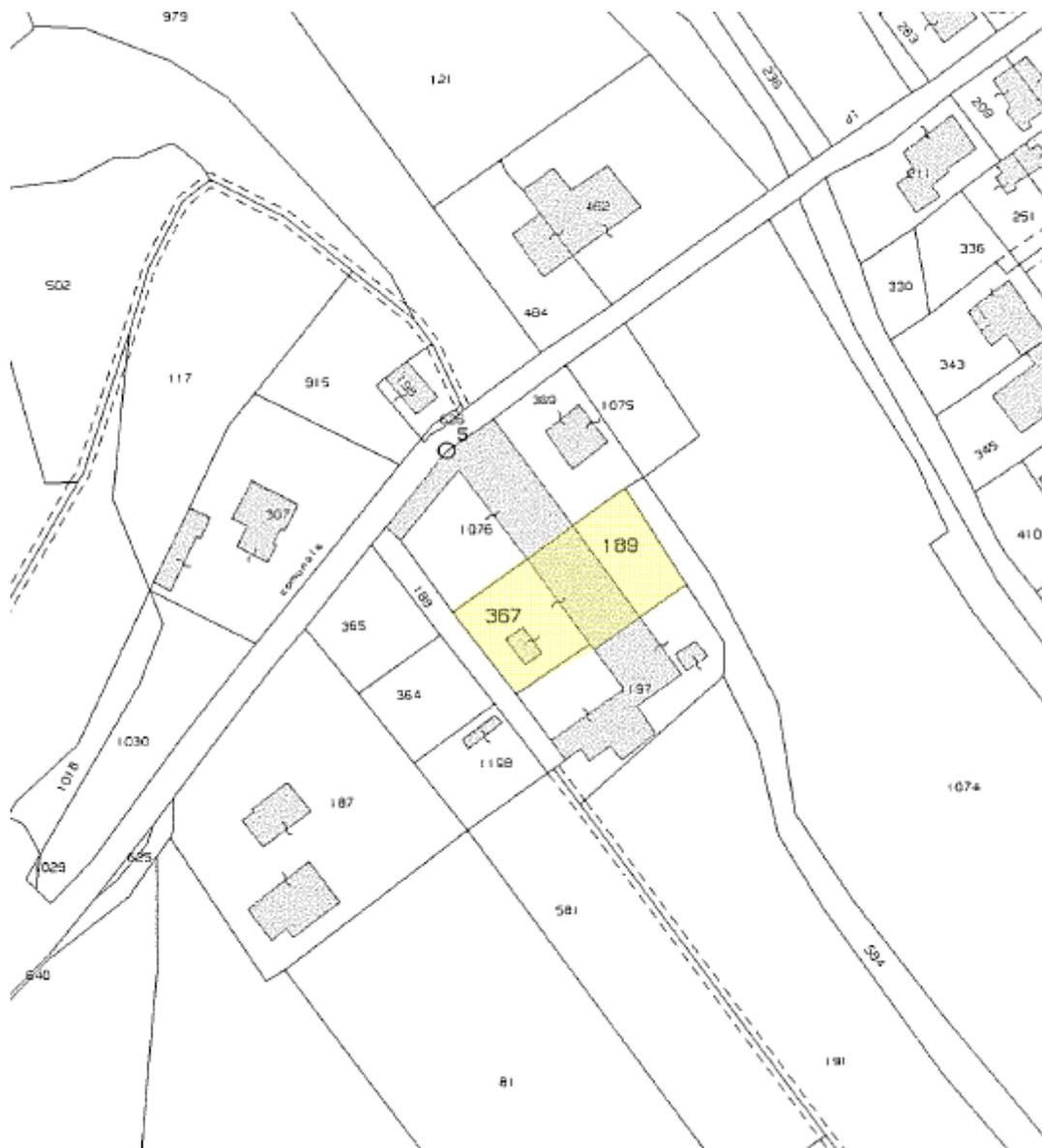
L'intestazione dei beni al Catasto, sia fabbricati che terreni, non è aggiornata a seguito dell'atto di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario (come sopra descritto) da parte dell'esecutato.

È necessario fare aggiornare i dati dell'intestatario dei beni nella banca dati dell'Agenzia delle entrate.

\*\*\*\*\*



#### 4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Schio – sez. B

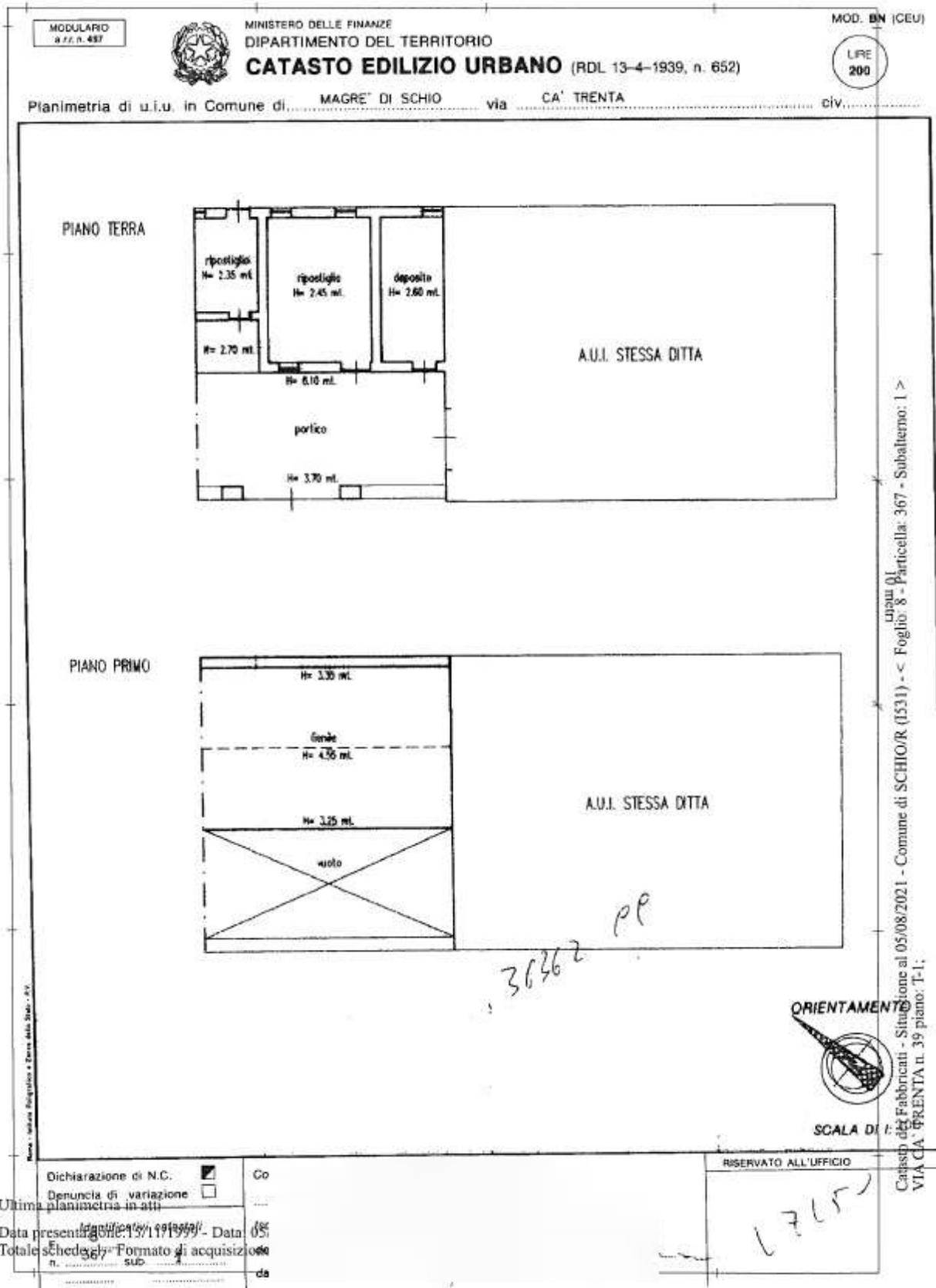
C.T. fg. 8 p.lla 367-189

**Figura 4. Estratto mappa catastale.**



4.5 Planimetrie catastali

Data presentazione: 15/11/1999 - Data: 05/08/2021 - n. T78554 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H





Data presentazione: 15/11/1999 - Data: 05/08/2021 - n. T78556 - Richiedente: GLLNDR89T02B157H

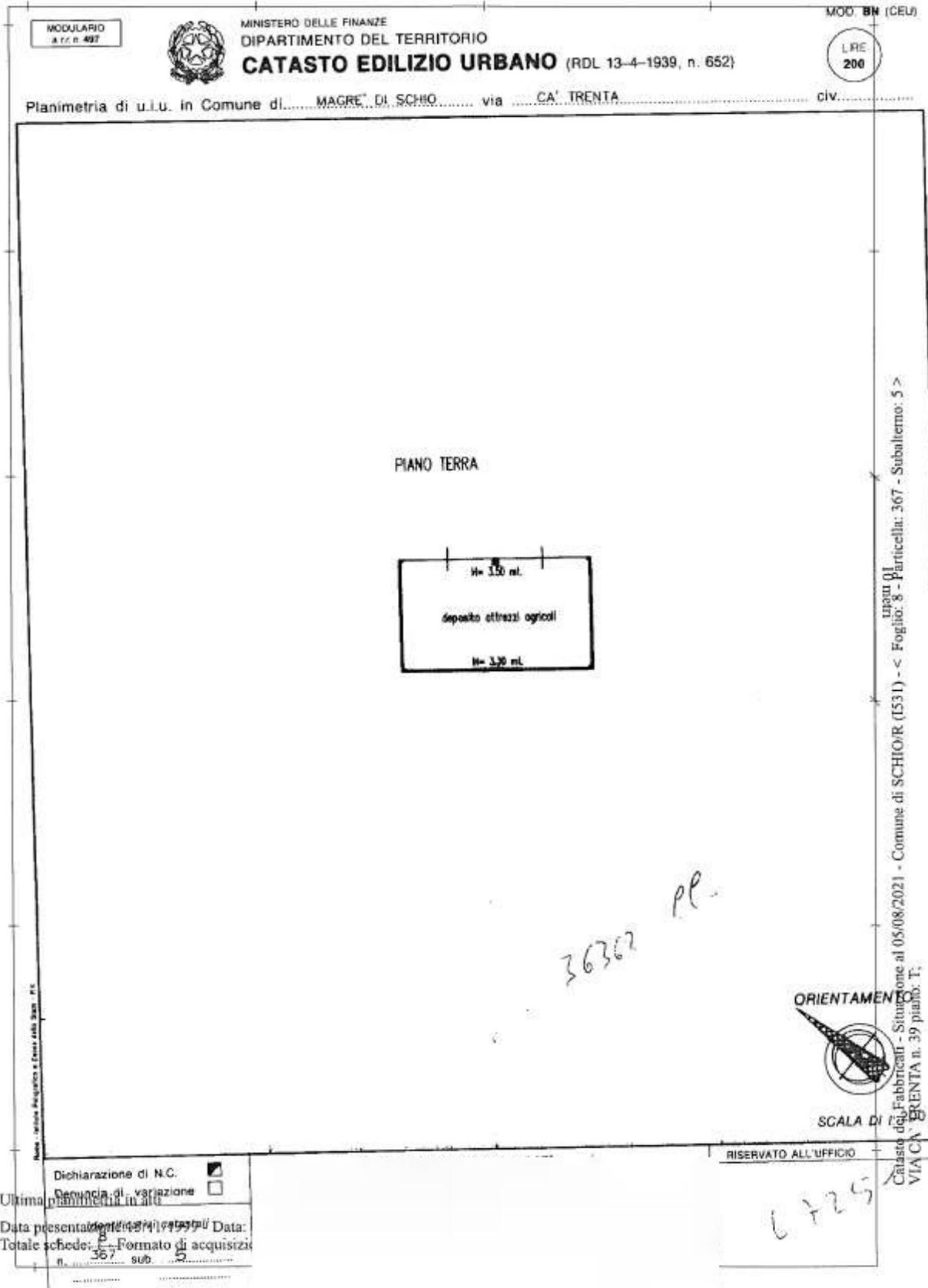


Figura 5. Estratti planimetria catastali

\*\*\*\*\*

## 5. STATO DI POSSESSO

**Immobile occupato da:** L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava libero.

### **Titolo di occupazione**

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

Accettazione di eredità con beneficio d'inventario del Notaio R. Facchin rep. 34.341 del 23.04.2019.

### **Verifica congruità canone di locazione.**

*Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.*

Nessun contratto da verificare

\*\*\*\*\*

## 6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

### **6.1 Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

### **6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

#### **ISCRIZIONI**

##### **1. Nota di Iscrizione R.G. 8566 e R.P. 1609 del 13.08.2010**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale civile di Bassano del Grappa rep. 1025/2010 del 12.08.2010 a favore di Banca Popolare di Marostica Soc. Coop. a r.l. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Schio – Catasto fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, nat. C2, cons. 150 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T-1

p.lla 367 sub 4, nat. A3, cons. 8,5vani – Via Ca' Trenta 39, p. T-1-2

p.lla 367 sub 5, nat. C2, cons. 41 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T



Comune di Schio – Catasto terreni – foglio 8

p.lla 367 sub 189, nat. Terreno, cons. 396 mq

**2. Nota di Iscrizione R.G. 8567 e R.P. 1610 del 13.08.2010**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale civile di Bassano del Grappa rep. 1025/2010 del 12.08.2010 a favore

Proprietà per 1/1

Comune di Schio – Catasto fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, nat. C2, cons. 150 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T-1

p.lla 367 sub 4, nat. A3, cons. 8,5vani – Via Ca' Trenta 39, p. T-1-2

p.lla 367 sub 5, nat. C2, cons. 41 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T

Comune di Schio – Catasto terreni – foglio 8

p.lla 367 sub 189, nat. Terreno, cons. 396 mq

**3. Nota di Iscrizione R.G. 483 e R.P. 45 del 16.01.2013**

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza rep. 1376/2012 del 18.12.2012 a favore

Proprietà per 1/1

Comune di Schio – Catasto fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, nat. C2, cons. 150 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T-1

p.lla 367 sub 4, nat. A3, cons. 8,5vani – Via Ca' Trenta 39, p. T-1-2

p.lla 367 sub 5, nat. C2, cons. 41 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T

Comune di Schio – Catasto terreni – foglio 8

p.lla 367 sub 189, nat. Terreno, cons. 396 mq

**4. Nota di Iscrizione R.G. 7314 e R.P. 952 del 13.07.2018**

Ipoteca legale derivante da Divisione del Tribunale civile di Vicenza rep. 5107/2017 del 16.10.2017

Proprietà per 1/1

Comune di Schio – Catasto fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, nat. C2, cons. 150 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T-1

p.lla 367 sub 3, ente urbano – Via Ca' Trenta 39, p. T

p.lla 367 sub 4, nat. A3, cons. 8,5vani – Via Ca' Trenta 39, p. T-1-2

p.lla 367 sub 5, nat. C2, cons. 41 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T



Comune di Schio – Catasto terreni – foglio 8

p.lla 367 sub 189, nat. Terreno, cons. 396 mq

**5. Nota di Iscrizione R.G. 7314 e R.P. 951 del 13.07.2018**

Ipoteca legale derivante da Divisione del Tribunale civile di Vicenza rep. 5107/2017 del 16.10.2017 a favore

Proprietà per 1/1

Comune di Schio – Catasto fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, nat. C2, cons. 150 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T-1

p.lla 367 sub 3, ente urbano – Via Ca' Trenta 39, p. T

p.lla 367 sub 4, nat. A3, cons. 8,5vani – Via Ca' Trenta 39, p. T-1-2

p.lla 367 sub 5, nat. C2, cons. 41 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T

Comune di Schio – Catasto terreni – foglio 8

p.lla 367 sub 189, nat. Terreno, cons. 396 mq

\*\*\*\*\*

**7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 29.07.2021

**1. Nota di Trascrizione R.G. 8853 e R.P. 6594 del 29.07.2021**

Atto esecutivo derivante da verbale pignoramento immobili dell'Uff. UNEP di Vicenza rep. 3009 del 02.07.2021 a favore

Comune di Schio – Catasto fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, nat. C2, cons. 150 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T-1

p.lla 367 sub 3, ente urbano – Via Ca' Trenta 39, p. T

p.lla 367 sub 4, nat. A3, cons. 8,5vani – Via Ca' Trenta 39, p. T-1-2

p.lla 367 sub 5, nat. C2, cons. 41 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T

Comune di Schio – Catasto terreni – foglio 8

p.lla 367 sub 189, nat. Terreno, cons. 396 mq

**2. Nota di Trascrizione R.G. 2201 e R.P. 1493 del 15.02.2006**

Domanda Giudiziale derivante da riduzione disposizione testamentaria del Tribunale di Vicenza rep. 343/2006 del 02.01.2006 a favore

Proprietà per 1/1



Comune di Schio – Catasto fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, nat. C2, cons. 150 mq

p.lla 367 sub 4, nat. A3, cons. 8,5vani

p.lla 367 sub 5, nat. C2, cons. 41 mq

Comune di Schio – Catasto terreni – foglio 8

p.lla 367 sub 189, nat. Terreno, cons. 396 mq

### **3. Nota di Trascrizione R.G. 7313 e R.P. 5373 del 13.07.2018**

Atto giudiziario derivante da sentenza per divisione del Tribunale di Vicenza rep. 5107/2017 del 16.10.2017 a favore

quota 1/3 di proprietà

Comune di Schio – Catasto fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, nat. C2, cons. 150 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T-1

p.lla 367 sub 3, ente urbano – Via Ca' Trenta 39, p. T

p.lla 367 sub 4, nat. A3, cons. 8,5vani – Via Ca' Trenta 39, p. T-1-2

p.lla 367 sub 5, nat. C2, cons. 41 mq – Via Ca' Trenta 39, p. T

Comune di Schio – Catasto terreni – foglio 8

p.lla 367 sub 189, nat. Terreno, cons. 396 mq

#### **7.1 Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)**

Nessuno

#### **7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.

#### **7.3 Oneri condominiali**

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. non facente parte di un Condominio.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: no.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: nessuna

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

#### **7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente**

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.



## 7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

\*\*\*\*\*

## 8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

### 8.1 Atto di provenienza

**Trascrizione a favore R.G.5463 R.P. 3807 del 21.05.2019**

**Atto per causa di morte – accettazione di eredità con beneficio di inventario** del Notaio R. Facchin del 23.04.2019 rep. 24341/13106 contro

#### **quota 1/1 proprietà**

Comune di Schio-Magrè - Catasto Fabbricati – foglio 8

p.lla 367 sub 1, cat. C/2, cons. 150 mq, Via Ca' Trenta n. 39, p. T-1

p.lla 367 sub 4, cat A/4, cons. 8,5 vani, Via Ca' Trenta n. 39, p. T-1-2

p.lla 367 sub 5, cat. C/2, cons. 41 mq, Via Ca' Trenta n. 39. P. T

Comune di Schio-Magrè - Catasto Terreni – foglio 8

p.lla 189, terreno di mq 396

### 8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 23.04.2019 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente:

1. in forza di Sentenza per divisione del Tribunale di Vicenza del 16.10.2017 rep. 5107/2017 trascritta a Schio in data 13.07.2018 ai nn. 7313/5373;
2. in forza di Domanda giudiziale-riduzione disposizione testamentaria del Tribunale di Vicenza del 02.01.2006 rep. 343/2006, trascritto a Schio il 15.02.2006 ai nn. 2201/1493;
3. in forza di atto per causa di morte-acquisto di legato del Notaio Clarizio Giulia del 06.06.2005 rep. 53228, trascritto a Schio il 26.09.2005 ai nn. 10918/7405;
4. in forza di atto per causa di morte-acquisto di legato del Notaio Clarizio Giulia del 06.06.2005 rep. 53228, trascritto a Schio il 15.06.2005 ai nn. 6851/4647;
5. in forza di atto per causa di morte-verbale di pubblicazione testamento del Notaio Clarizio Giulia del 06.06.2005 rep. 53228, trascritto a Schio il 15.06.2005 ai nn. 6850/4646;
6. in forza di atto di permuta e divisione del Notaio U. Ferrigato del 07.01.1974 rep. 28058, trascritto a Schio il 05.02.1974 ai nn. 1130/1043;



7. in forza di atto di compravendita  
del Notaio C. Misomalo del 09.05.1963 rep. 14335, trascritto a Schio in data 08.06.1963 ai nn.  
2227/2070.

### 8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Schio, Catasto Fabbricati, sez. R, fg. 8

P.lla 367 sub 1 – cat. C/2, cl. 1, cons. 150 mq, sup. cat. 64 mq – rend. € 278,89 – Via Ca' Trenta  
n. 39 p. T-1

P.lla 367 sub 4 – cat. A/3, cl. 2, cons. 8,5 vani – rend. € 680,43 – Via Ca' Trenta n. 39 p. T-1-2

P.lla 367 sub 5 – cat. C/2, cl. 1, cons. 42 mq, sup. cat. 42 mq – rend. € 76,23 – Via Ca' Trenta n.  
39 p. T

Comune di Schio, Catasto terreni, sez. B, fg 8

P.lla 189, vigneto, sup. 396 mq, r.d. € 3,99 – r.a. € 2,45

Proprietà 1/1 bene personale

P.lla 367 sub 3 – b.c.n.c. – Via Ca' Trenta n. 39

*\* L'intestazione catastale non è aggiornata a seguito dell'accettazione di eredità con beneficio  
d'inventario del Notaio R. Facchin rep. 24.341 del 23.04.2019 in seguito alla quale i beni del  
passano per successione al figlio*

#### Variazioni storiche

Si allegano di seguito visure storiche catastali dei beni oggetto di stima





Data: 19/09/2022 Ora: 18.13.52

Segue

Visura n.: T340473 Pag: 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022



Data: 19/09/2022 Ora: 18.13.52 pag: 2 ~~Segue~~

Visura n.: T340473 Pag: 2

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022





Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

Data: 19/09/2022 Ora: 18.13.52      Fine  
Visura n.: T340473      Pag: 3



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

Data: 19/09/2022 Ora: 18.16.14      Fine  
Visura n.: T341516      Pag: 1

---

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90





Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

Data: 19/09/2022 Ora: 18.14.51  
Visura n.: T340897 Pag: 1

Segue



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

Data: 19/09/2022 Ora: 18.14.51  
Visura n.: T340897 Pag: 2

Fine

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

Data: 19/09/2022 Ora: 18.15.29  
Visura n.: T341169 Pag: 1

Segue



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

Data: 19/09/2022 Ora: 18.15.29 pag: 2 ~~Segue~~  
Visura n.: T341169 Pag: 2



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

**Variazioni storiche Catasto Terreni**

La p.lla 189 di mq 396 risulta censita al catasto terreni del Comune di Schio-Magrè dall'impianto meccanografico.

L'attuale p.lla 367 è censita come ente urbano dal 16.12.2013 a seguito di atto di bonifica identificativo catastale n. 17584.1/2013.

Di seguito visure catastali

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022





Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

Data: 19/09/2022 Ora: 18.17.11  
Visura n.: T341962 Pag: 2

Fine



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2022

Data: 19/09/2022 Ora: 18.17.53  
Visura n.: T342301 Pag: 1

Segue

\*\*\*\*\*



## 9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Schio il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area catastalmente al foglio 6 p.lla 189-367 del Comune censuario (B) Magrè è classificata nel seguente modo:

- P.lla 189: ricade in zona territoriale omogenea di tipo E2a/1-aree di pianura ad elevata diffusione dell'imprenditorialità agraria e prive di elementi di interesse paesaggistico (art. da 4.1 a 4.19 delle N.T.O. del PI);
- P.lla 367: edificio censito con scheda B n. 65 Immobili di valore storico/testimoniale diffusi sul territorio per il quale valgono le norme specifiche del PI art. 7.1 e art. 7.1.2;
- Vincolo sismico zona 2;
- Vincolo paesaggistico riguardante i corsi d'acqua;
- Area soggetta a vincolo idrogeologico-forestale;
- L'area ricade all'interno del centro abitato secondo il Nuovo Codice della Strada (distanza minima dalle strade e fasce di rispetto per l'edificazione)

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

### 9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Schio è stata reperita una sola pratica edilizia riguardante gli immobili oggetto di stima e relativa alla pertinenza individuata nella p.lla 367 sub 5, nello specifico:

1. Concessione edilizia in sanatoria n. 7 del 09.03.2000 per "lavori di costruzione di un manufatto destinato ad annesso rustico" a nome

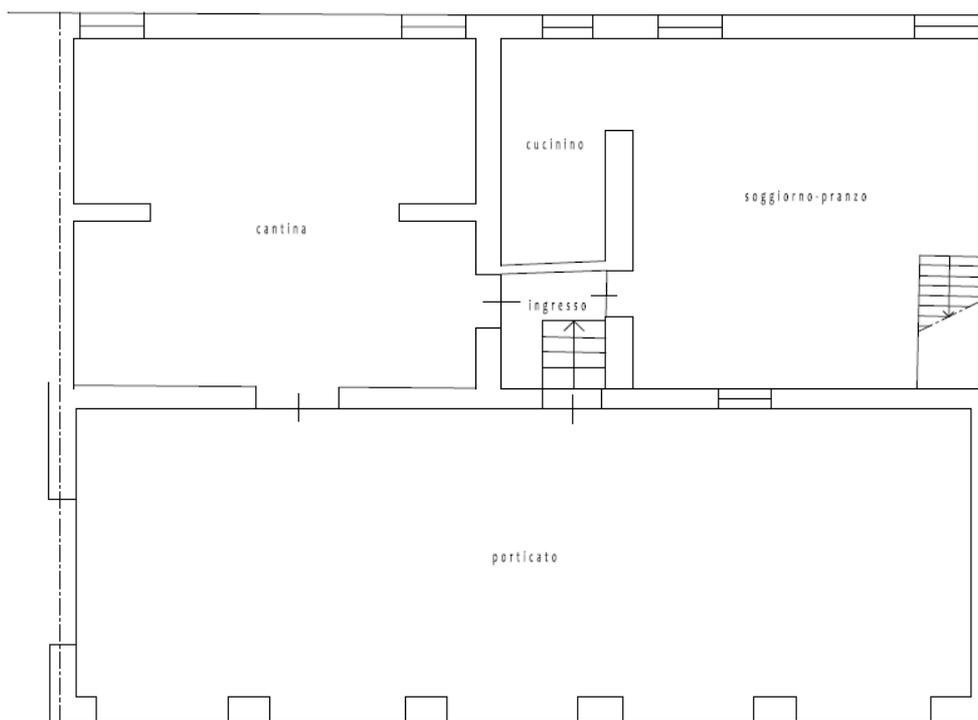
L'edificio principale (p.lla 367 sub 4) e la cantina/deposito contiguo (p.lla 367 sub 1) sono state edificate antecedentemente al 01.09.1967 in assenza di provvedimenti autorizzativi

### 9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Le u.i.u. sono considerate conformi essendo state costruite ante 01.09.1967.

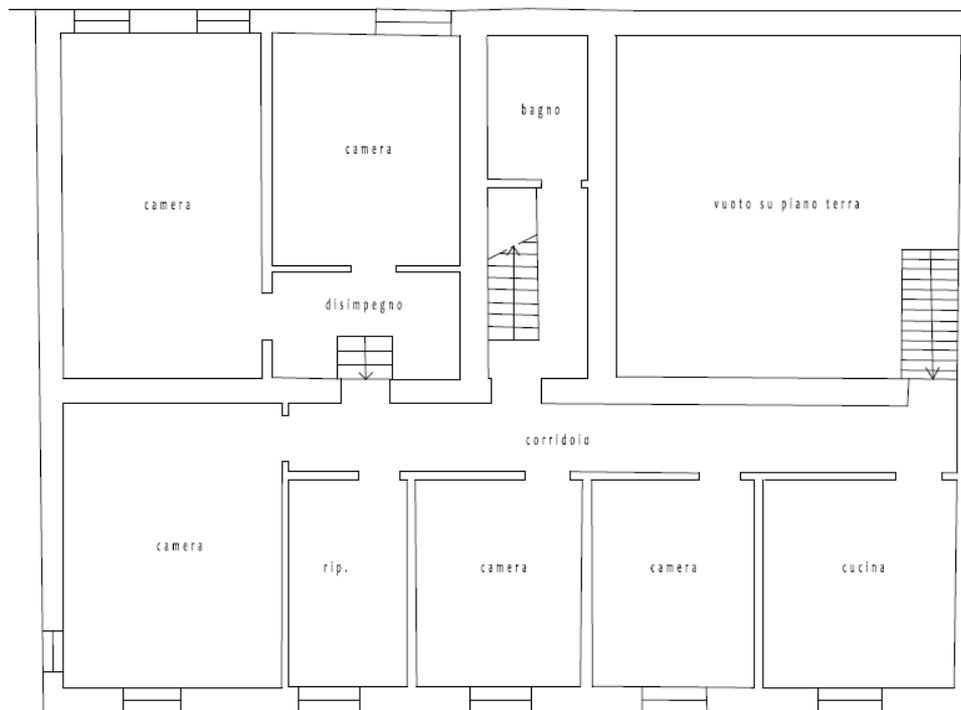
Si allega planimetria comparativa.





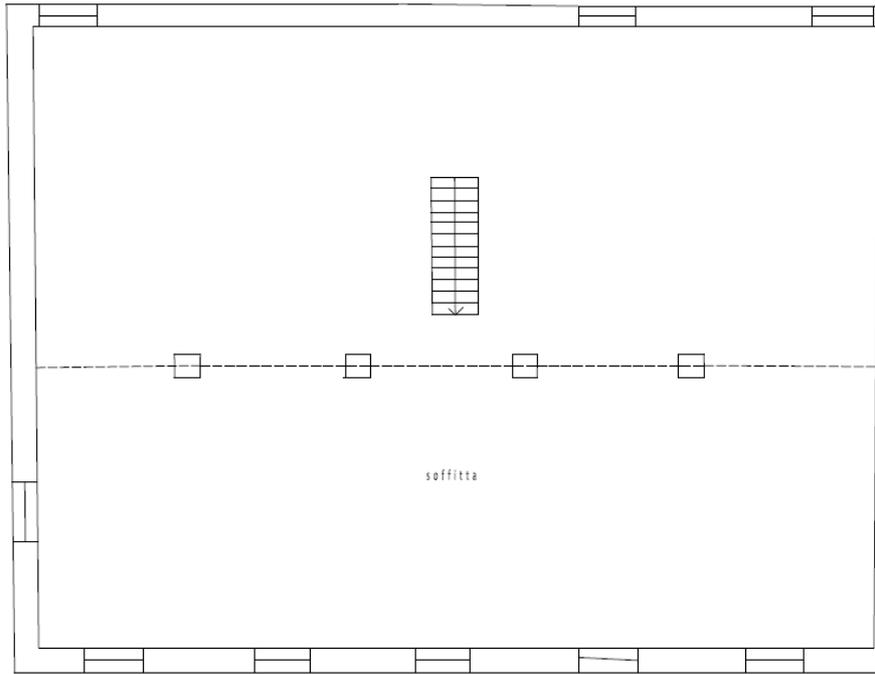
PIANTA PIANO TERRA  
STATO DI FATTO

non in scala



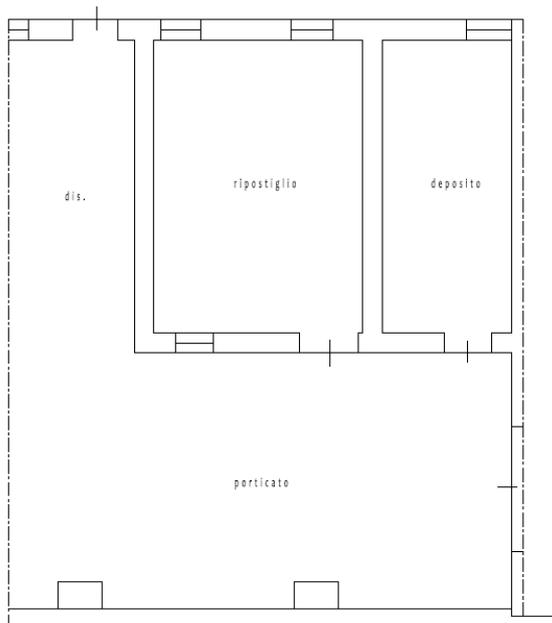
PIANTA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO



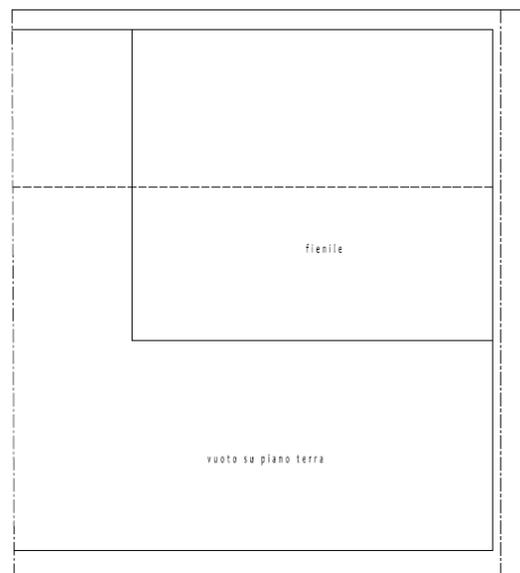


PIANTA PIANO SECONDO  
STATO DI FATTO

Non in scala



PIANTA PIANO TERRA  
STATO DI FATTO



PIANTA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO





PIANTA PIANO TERRA  
STATO DI FATTO

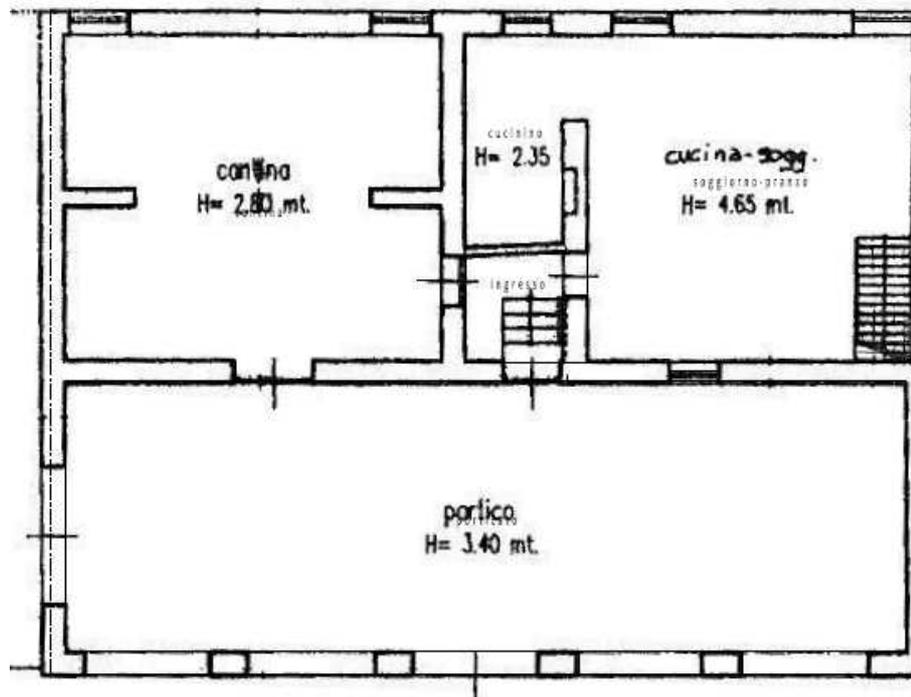
- ROSSO=COSTRUZIONE
- GIALLO=DEMOLIZIONE

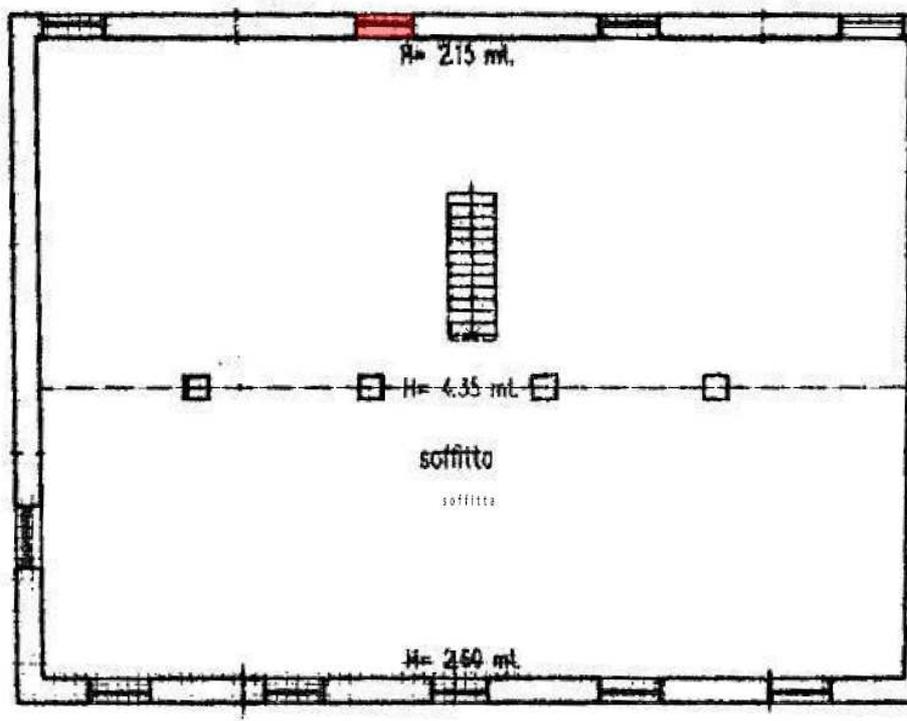
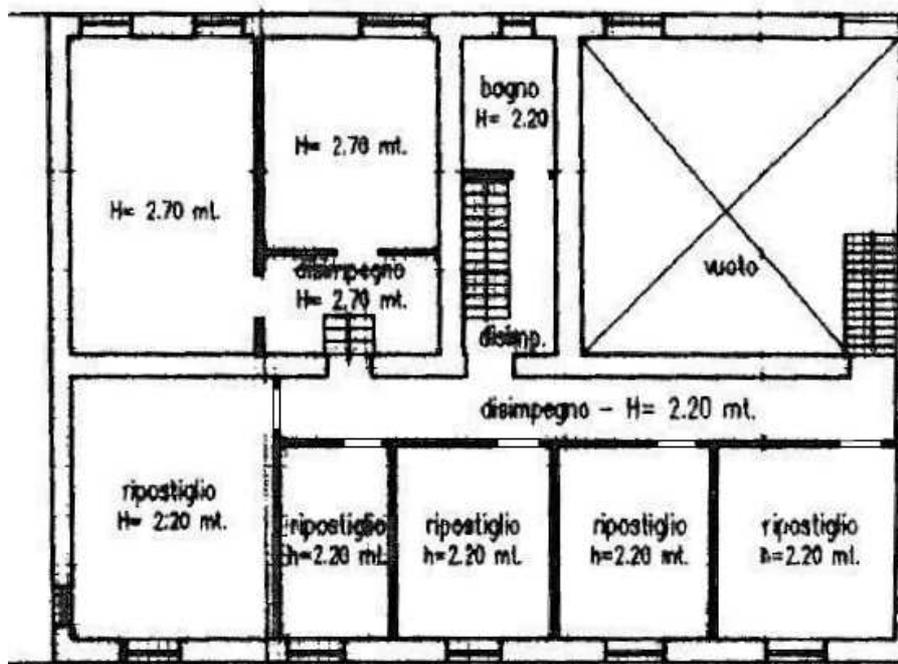
Non in scala

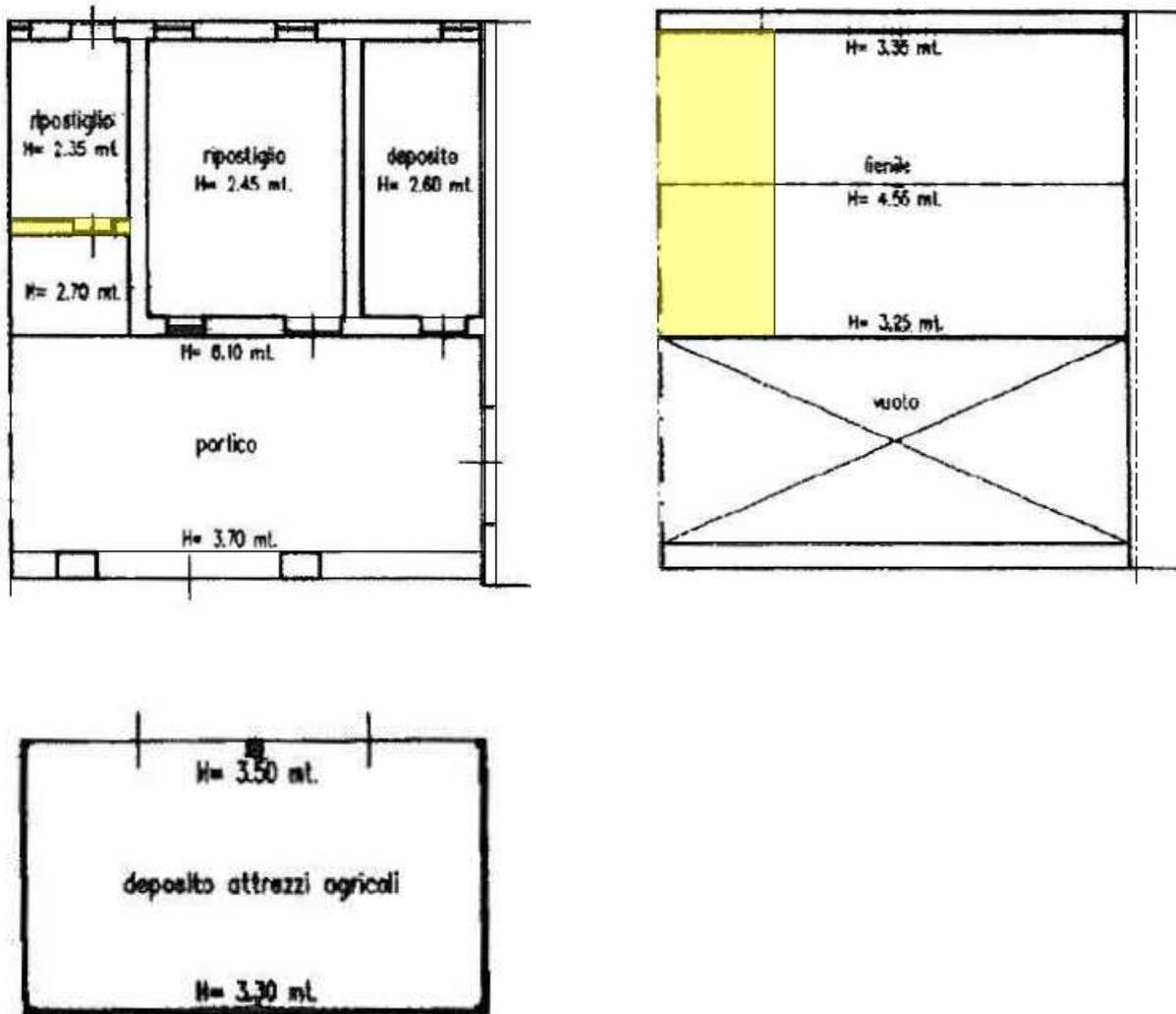
Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

#### 9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate.  
Si allega planimetria comparativa.







ROSSO=COSTRUZIONE  
 GIALLO=DEMOLIZIONE

Non in scala

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato

### 9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Non ci sono difformità urbanistiche da sanare.

### 9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

Occorre sanare le difformità riscontrate nell'u.i.u. individuata nella p.lla 367 sub 1. Il costo presunto, al solo fine della presente stima, può essere quantificato in € 500,00.

\*\*\*\*\*



## 10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 10.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“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”.*

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;



- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

## **10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA**

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima del bene in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Di seguito si riportano le schede di valutazione



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"****FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

<b>Comparabile A</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione con corte esclusiva		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Schio-Magrè		
Indirizzo	Via Pio X n. 228		
Dati catastali	f. 3 p.lla 449 sub 4-5		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	155,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	32,00
	superficie soffitta	SUS	136,00
	superficie cantina/C.T.	SUC	111,00
	superficie autorimessa	SUA	34,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	492,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	12/11/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 120.000,00
Fonte del dato	Atto notaio Magi L. rep. 4650		
Foto immobile			



<b>Comparabile B</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione con scoperto esclusivo		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Schio-magrè		
Indirizzo	Via Della Man Pila n. 32		
Dati catastali	f. 3 p.lla 270 sub 2-1		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	140,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	4,50
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	78,00
	superficie cantina-C.T.	SUC	40,00
	superficie autorimessa	SUA	19,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	193,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	02/08/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 130.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio Ferrara E. rep. 2459		
Foto immobile			



<b>Comparabile C</b>			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	abitazione con scoperto esclusivo		
Epoca costruzione/agibilità	ante '67		
Comune	Schio-Magrè		
Indirizzo	Via San Zeno n. 8		
Dati catastali	f. 8 p.lla 279 sub 1-2		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	154,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	4,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	12,00
	superficie soffitta	SUS	74,00
	superficie cantina/C.T.	SUC	30,00
	superficie autorimessa	SUA	19,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	115,00
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	15/02/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 103.000,00
Fonte del dato	Atto Notaio Di Marco G. rep. 67464		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	edificio di vecchia costruzione con pertinenze e verde esclusivo		
Epoca costruzione/agibilità	cost. ante 1967		
Comune	Schio-Magrè		
Indirizzo	Via Ca' Trenta n. 39		
Dati catastali	f. 8 p.lla 367 sub 1-3-4-5, p.lla 189		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	242,50
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	164,00
	superficie soffitta	SUS	305,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	173,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	964,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	23/10/2022
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



## FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale di periferia
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale/Rurale
Tipologia immobiliare	edifici unifamiliari, bifamiliari
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali grandi/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona centrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	$i_{DAT}$	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,60
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,80
Rapporto mercantile cantina-C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,70
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,16
Saggio del livello di piano	$i_{LIV}$	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNF1}$	€/m <sup>2</sup> 100
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNF2}$	€/m <sup>2</sup> 200
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNA1}$	€/m <sup>2</sup> 75
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m <sup>2</sup> )	$C_{MNA2}$	€/m <sup>2</sup> 100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m <sup>2</sup> standard	$C_{SER}$	€ 10.000
- vetustà media bagno (anni)	$t_{SER}$	20
- vita media bagno (anni)	$v_{SER}$	30
Costo impianto di condizionamento	$C_{CON}$	€ 1.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	$D_{MNI1}$	€/m <sup>2</sup> 100
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	$D_{MNI2}$	€/m <sup>2</sup> 200
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	$P_{PAS}$	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	$P_{PAC}$	€ 10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	$P_{BOX}$	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 120.000,00	€ 130.000,00	€ 103.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	12/11/2021	02/08/2019	15/02/2019	23/10/2022
Superficie principale SUP (m <sup>2</sup> )	155,00	140,00	154,00	242,50
Superficie balconi/terrazzi SUB (m <sup>2</sup> )	0,00	4,50	4,00	0,00
Superficie porticato SUO (m <sup>2</sup> )	32,00	0,00	12,00	164,00
Superficie cantina SUC (m <sup>2</sup> )	111,00	40,00	30,00	173,00
Superficie soffitta SUS (m <sup>2</sup> )	136,00	78,00	74,00	305,00
Superficie autorimessa SUA (m <sup>2</sup> )	34,00	19,00	19,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m <sup>2</sup> ) totale	207,30	97,05	95,90	428,90
Superf. comm. SCOM (m <sup>2</sup> ) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	441,02	267,93	268,30	825,64
Superficie esterna esclusiva SUE (m <sup>2</sup> )	492,00	193,00	115,00	964,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	0	0
Numero di servizi igienici SER (num)	1	2	2	1
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	2	2	2	1
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	1	2	1
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	1	1	1
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m <sup>2</sup>
Comparabile A	12/11/2021	€ 120.000,00	441,02	€ 272,10
Comparabile B	02/08/2019	€ 130.000,00	267,93	€ 485,20
Comparabile C	15/02/2019	€ 103.000,00	268,30	€ 383,90

## FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 150,00
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 162,50
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 128,75
Prezzo medio comparabile A (€/m <sup>2</sup> )	$pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$	€ 272,10
Prezzo medio comparabile B (€/m <sup>2</sup> )	$pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$	€ 485,20
Prezzo medio comparabile C (€/m <sup>2</sup> )	$pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$	€ 383,90
Prezzo marginale sup. princ. (€/m <sup>2</sup> )	$p(SUP) = \min(pMED_A; pMED_B; pMED_C)$	€ 272,10
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 81,63
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 163,26
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 217,68
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 136,05
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 190,47
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 43,54
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PREZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ 39,02
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PREZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ 107,77
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PREZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ 143,30
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 1.800,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 1.950,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 1.545,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$	€ 3.333,33
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m <sup>2</sup> 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m <sup>2</sup> 75,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m <sup>2</sup> 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m <sup>2</sup> 200,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 1.500,00



## FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

<b>Definizioni</b>
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 120.000,00		€ 130.000,00		€ 103.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	11,50	-€ 1.725,00	39,27	-€ 6.380,83	44,87	-€ 5.776,58
Superficie principale SUP	87,50	€ 23.808,44	102,50	€ 27.889,89	88,50	€ 24.080,54
Superficie balconi SUB	0,00	€ -	-4,50	-€ 367,33	-4,00	-€ 326,52
Superficie porticato SUO	132,00	€ 21.550,04	164,00	€ 26.774,30	152,00	€ 24.815,20
Superficie soffitta SUS	169,00	€ 36.787,45	227,00	€ 49.412,73	231,00	€ 50.283,43
Superficie cantina SUC	62,00	€ 8.434,99	133,00	€ 18.094,42	143,00	€ 19.454,90
Superficie autorimessa SUA	-34,00	-€ 6.475,90	-19,00	-€ 3.618,88	-19,00	-€ 3.618,88
Superficie area esterna SUE	472,00	€ 18.419,51	771,00	€ 83.092,23	849,00	€ 121.665,39
Livello di piano LIV	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero di bagni SER	0	€ -	-1	-€ 3.333,33	-1	-€ 3.333,33
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	-1	-€ 15.500,00	-1	-€ 14.000,00	-1	-€ 15.400,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 7.192,50
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Prezzo corretto</b>		€ 205.299,54		€ 307.563,18		€ 307.651,65

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	49,9%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	0,0%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject		
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con $d_{min}$ e $< 10\%$		
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$	€ 307.607,41
Dove $P_i$ sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed $n$ è il loro numero (2 o 3)		
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>		<b>€ 308.000,00</b>

\*\*\*\*\*

**Valore di mercato ordinario**

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.



Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m <sup>2</sup> )	rapporto mercantile	S.L.C. (m <sup>2</sup> )	Valore unit. (€/m <sup>2</sup> )	Valore arrotondato
Abitazione	242,50	1,00	242,50	€ 373,04	€ 90.500,00
Balconi/terrazzi	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Porticato/logge	164,00	0,60	98,40	€ 373,04	€ 36.700,00
Cantina	173,00	0,50	86,50	€ 373,04	€ 32.300,00
Soffitta	305,00	0,80	244,00	€ 373,04	€ 91.000,00
<b>Totale alloggio</b>	<b>884,50</b>		<b>671,40</b>		<b>€ 250.500,00</b>
Area scoperta	964,00	0,16	154,24	€ 373,04	€ 57.500,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
<b>Totale complessivo</b>			<b>825,64</b>	<b>Totale Valore</b>	<b>€ 308.000,00</b>

### Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 308.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 825,64 mq

Valore unitario €/m<sup>2</sup> (arrotondato): € 373,00

### 10.3 Adeguali e correzioni della stima<sup>2</sup>

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 500,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e



obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

#### 10.4 Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 308.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 500,00
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)	€ -
Altre aggiunte/detrazioni	€ -
Totale Valore	€ 307.500,00
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 46.125,00
Totale Valore a base d'asta	€ 261.375,00
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 261.000,00</b>

**Valore di vendita forzata proposto: € 261.000,00**

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.: 825,64 mq

Valore unitario €/m<sup>2</sup> vendita forzata proposto (arrotondato): €/m<sup>2</sup> 316,00

#### 10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto di eredità con beneficio di inventario del 23.04.2019 non viene indicato il valore dei beni oggetto di successione. Nell'atto di compravendita del 09.05.1963 al bene individuato nella p.lla 189 assieme ad altre u.i.u. viene dato il valore di £ 3.500.000.

#### 10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa epurati degli immobili non aggiudicati, o non pertinenti, non sono state riscontrate aggiudicazioni all'asta di immobili simili a quello stimato.

\*\*\*\*\*

### 11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

#### 11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non sono comodamente divisibili.



## 11.2 Lotti

Lotto Unico.

## 11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato lo stato di conservazione ha una scarsa possibilità di vendita.

## 11.4 Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale. In loco affissione cartello esterno immobile.

\*\*\*\*\*

## 12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

### 12.1 Residenza esecutato

### 12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

\*\*\*\*\*

## 13. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

\*\*\*\*\*

Bassano del Grappa, 29.10.2022

L'esperto stimatore  
Arch. Emanuela Sbrissa

*Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore:* l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un



massimo previsto per legge, calcolate dal Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

\*\*\*\*\*

#### **14. ELENCO ALLEGATI**

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di provenienza a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Certificato di residenza storico e di stato civile eseguito
11. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

\*\*\*\*\*

#### **15. SOMMARIO**

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	4
3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	4
3.1 Diritto .....	4
3.2 Descrizione sintetica.....	4
3.3 Descrizione generale.....	8
3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti .....	17



3.5	Certificazione energetica .....	17
3.6	Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale .....	17
4.	DESCRIZIONE CATASTALE .....	17
4.1	Dati catastali attuali .....	17
4.2	Confini .....	18
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	18
4.4	Estratto di mappa catastale .....	19
4.5	Planimetrie catastali .....	20
5.	STATO DI POSSESSO .....	23
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE .....	23
6.1	Vincoli e oneri giuridici .....	23
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli .....	23
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	25
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.) .....	26
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	26
7.3	Oneri condominiali .....	26
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente .....	26
7.5	Suolo demaniale .....	27
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE .....	27
8.1	Atto di provenienza .....	27
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio .....	27
8.3	Storia catastale .....	28
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE .....	35
9.1	Inquadramento urbanistico intero .....	35
9.2	Titoli abilitativi edilizi .....	35
9.3	Diffformità edilizio-urbanistiche .....	35
9.4	Diffformità catastali .....	38
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi .....	40
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi .....	40
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	41
10.1	Metodo di valutazione .....	41



10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	42
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima .....	50
10.4	Calcolo del valore a base d'asta .....	51
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi .....	51
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	51
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA' .....	51
11.1	Giudizio di comoda divisibilità .....	51
11.2	Lotti .....	52
11.3	Giudizio di vendibilità .....	52
11.4	Forme di pubblicità.....	52
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	52
12.1	Residenza esecutato .....	52
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento .....	52
13.	OSSERVAZIONI FINALI .....	52
14.	ELENCO ALLEGATI.....	53
15.	SOMMARIO .....	53

