



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G. n. 343/2025

(Lotto Unico)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Giudice: dr. Prendini Luca

Creditore procedente: Banca Monte dei Paschi di Siena SPA.

Esecutato: [REDACTED];

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26 marzo 2026 ad ore 11:40

Identificazione beni: Schio C.trà S. Ulderico 43

Dati Catastali: C.F. Sez. Tretto Fg. 6 mapp. 821 e sub 16

Esperto stimatore: geom Borgo Francesco - Via Marconi 17 - Isola Vic. geom.borgo@gmail.com tel: 0444.977585

Custode Giudiziario: IVG

SCHEDA SINTETICA E INDICE

LOTTO UNICO

Procedure Esecutive Immobiliari n. 343/2025 R.G. promossa da:
Banca Monte dei Paschi di Siena SPA - Piazza Salimbeni 3, Siena

contro



Udienza ex art. 569 c.p.c: 26/03/2026 ore 11.40

Diritto

(cfr. pag. 8): piena proprietà riguardante il bene imm. F. 6° mapp. 821

Eventuali comproprietari non esegutati: NO

Tipologia dei Beni

(cfr. pag. 8): unità abitativa al piano T-1-2

Ubicazione

(cfr. pag. 8): Schio C.trà S. Ulderico 43

Dati catastali attuali

(cfr. pag. 19): Schio C.trà S. Ulderico 43 C.F. Sez. Tretto Fg. 6 mapp. 821 (U.I. abitazione)

Metri quadrati utili: locali di abitazione 140,43 mq circa;

Stato di manutenzione

(cfr. pag. 18): SUFFICIENTE

Differenze rispetto al pignoramento

(cfr. pag. 20): NESSUNA differenza, i dati coincidono

Situazione urbanistica/ edilizia/ catastale, irregolarità/abusi

(cfr. pag. 26): SI

COSTI

(cfr. pag. 21): € 470,00 per regolarizzazione catastale

€ 400,00 per rimozione piccoli sporti di protezione agli ingressi

Valore di mercato più probabile OMV

(cfr. pag. 29): € 59.000,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata

(cfr. pag. 31): € 50.000,00

Date/valori comparabili reperiti

(cfr. pag. 28): (22.09.2021) € 50.000,00

(06.02.2024) € 34.710,00

(28.05.2018) € 50.000,00

Valore di debito: €. 39.841,67 + interessi e spese

Occupazione

(cfr. pag. 22): SI

Titolo di occupazione

(cfr. pag. 22): proprietario esecutato.

Oneri

(cfr. pag. 23): NO -

APE

(cfr. pag. 18): SI - immobile in classe energetica "G" 304,13 kWh/m² anno

Vendibilità

(cfr. pag. 32): SCARSA

Motivo

(cfr. pag. 32): unità abitativa in scarso stato conservativo, finiture vetuste e degradate.

Lotti

(cfr. pag. 32): UNICO

Varie/criticità :

Si evidenzia che l'abitazione prospetta anche su una area di corte identificata nel mappale 930 di cui al F. 6. Sulla suddetta corte, l'abitazione possiede una porta di accesso diretto, nel corso del sopralluogo la corte era utilizzata in via apparentemente esclusiva dell'esecutato, lo stesso ha evidenziato la presenza di cippi a terra atti a identificare i termini della stessa. Tuttavia l'atto notarile con il quale l'esecutato ha acquistato gli immobili non ricomprende il mappale 930. Questa porzione di corte è stata oggetto di acquisto da parte della Sig.ra [REDACTED] nel 1992, tuttavia al decesso di quest'ultima il bene è stato omissso nella denuncia e conseguentemente nei seguenti trasferimenti. Questo bene immobile non è interessato dal pignoramento.

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

Sommario

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA..... 7

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE15

STATO DI POSSESSO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI18

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA19

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....20

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI23

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 27/11/2025** Giuramento telematico inviato alla Cancelleria del Tribunale di Vicenza, inerente il conferimento dell'incarico per la valutazione del compendio oggetto della Esecuzione Immobiliare.
- 27/11/2025** Accesso Ufficio del Territorio per visure su immobili
- 26/01/2026** Accesso Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie
- 27/11/2025** Richiesta certificati anagrafici al Comune competente
- 27/11/2025** Richiesta accesso atti presso archivio edilizio comunale
- 15/12/2025** Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check-list preliminare
- 26/01/2026** Ricerca comparabili mediante sistema telematico di consultazione
- 13/01/2026** Accesso ai beni, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 11/02/2026** Ultimazione relazione con allegati e trasmissione alla cancelleria del Tribunale di Vicenza mediante PCT

DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Diritto

proprietà, per la piena proprietà al Sig.:

- [REDACTED]

L'esecutato risulta essere di stato libero a seguito di sentenza di divorzio del 28/08/2007 (cfr. all. 1).

Bene e ubicazione

L'immobile oggetto di valutazione è sito in Schio C.trà S. Ulderico 43 , e consiste in una abitazione di vecchia edificazione posta in linea adiacenti ad altri edifici. Il fabbricato prospetta una porzione di corte pertinenziale gravata da servitù di passaggio a favore di altri immobili.

L'unità abitativa identificata al Fg. 6 mapp. 821 sezione Tretto è disposta su tre piani (terra, primo e secondo) così come rappresentato nella planimetria di rilievo. All'immobile si accede da via pubblica denominata strada comunale di S. Ulderico transitando successivamente su una corte privata identificata al mappale 315 appartenente ad altra titolarità e sulla quale l'immobile oggetto di esecuzione ed altri esercitano diritto di transito. La zona edificata in cui insiste l'edificio si conforma in un insediamento montano posto a quota 700 m. s.l.m. al quale si arriva salendo una strada comunale per alcuni chilometri, sotto l'aspetto economico quindi si tratta di immobili slegati dal mercato immobiliare del comune di Schio e riguardo i quali i riferimenti non sono raffrontabili.

La zona è dotata dei principali servizi di urbanizzazione primari mentre i servizi secondari, anche se presenti risultano, almeno in parte non attivi. La zona si caratterizza per prevalente presenza di fabbricati abitativi simili al bene d'interesse, molti di questi risultano non occupati in maniera permanente.

Caratteristiche strutturali e di finitura generale dell'intero fabbricato

La tipologia costruttiva dell'edificio è così desunta:

Trattasi di edificio in cortina ad uso abitativo costituito da 3 livelli fuori terra, le strutture che la compongono desumibili dalla conformazione del manufatto e in ragione dell'epoca di edificazione possono essere così desunte:

- Struttura in muratura mista sasso e laterizio

- partizioni interne in tramezzature leggere
- impalcati sono costituiti da solai in legno spesso dotati di controsoffitto.
- copertura realizzata con struttura in legno con soprastante tavellonato di laterizio e manto di copertura in coppi. Sulla falda verso sud la struttura del coperto si presenta con elementi degradati.

I paramenti murari esterni della facciata sud risultano intonacati e tinteggiati, mentre il fianco ovest risulta intonacato solo parzialmente. L'accesso al fabbricato abitativo avviene transitando su corte di proprietà accedendo all'interno da portoncino d'ingresso metallico vetrato. In corrispondenza dell'ingresso principale è presente una piccola tettoia a protezione dell'accesso, così pure per la porta di accesso presente nel fianco verso il mappale 930; queste strutture appaiono precarie e non integrate al fabbricato in quanto realizzate con materiali disomogenei. Le stesse non risultano raffigurate nelle planimetrie catastali recenti, presumibilmente non risultano autorizzate e in tal caso andranno rimosse.

Caratteristiche descrittive e componenti edilizie dell'unità immobiliare

L'unità abitativa si configura in un fabbricato in cortina sviluppato su tre piani fuori terra, non vi sono piani interrati, consiste in una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 140,43** (comprese superfici accessorie ragg.te).

L'altezza interna non è uniforme, vi sono locali principali con altezza utile di ml. 2.70 fino ad arrivare ai ml. 2.27/2.0 del locale cucina .

L'abitazione è così composta: al piano terra soggiorno, bagno p.t., ingresso, cucina, al piano primo 2 camere un bagno e un corridoio con vano scala, al piano secondo tre locali ad uso soffitta. L'edificio possiede affacci orientati a sud ed ovest, i restanti lati sono adiacenti ad altri fabbricati. La rappresentazione grafica è quella indicata nella planimetria di pag. 10.

Le finiture che conformano l'unità abitativa sono le seguenti:

- portoncino di ingresso in metallo e vetro;
- porte interne a volata in legno di tipologia diversa di produzione datata;
- finestre in legno dotate di vetro singolo;
- oscuri in legno del tipo alla vicentina

- le pavimentazioni presenti sono di varie tipologie, al piano terra sono prevalentemente in piastrelle monocottura, la scala che conduce al piano primo è rivestita con elementi in cemento e graniglia pressati, i locali al piano primo sono pavimentati in linoleum ad effetto parquet, una delle camere risulta priva di pavimentazione, al piano secondo due locali presentano il medesimo rivestimento in linoleum presente nel piano sottostante, l'altro locale utilizzato come deposito presentava una pavimentazione in tavolato grezzo. I due servizi igienici risultano pavimentati e rivestiti in piastrelle ceramiche.
- Le pareti di tutti i locali sono intonacate in malta al greggio e fino e tinteggiatura civile, fa eccezione uno degli ambienti al piano secondo che risulta privo di intonacatura e quindi i muri appaiono al grezzo come realizzati. I soffitti dei locali sono rivestiti in lastre di cartongesso, fanno eccezione il locale cucina, il locale ingresso al piano terra e uno dei locali soffitta che presentano le travature a vista degli impalcati.
- i servizi igienici sono dotati di sanitari in ceramica a terra di vecchia fattura, quello al piano terra è dotato di vaso w.c. e lavabo, quello al piano primo è dotato di vaso w.c., bidet, lavabo e piatto doccia con box in alluminio e vetro. La rubinetteria è del tipo a manopole fredda e calda presenti in tutti i sanitari.
- l'impianto di riscaldamento presenta radiatori metallici distribuiti in alcuni locali, non è presente il generatore, l'acqua sanitaria è prodotta da un bollitore elettrico localizzato nel bagno al piano primo.
- impianto elettrico è del tipo sottotraccia tradizionale, con frutti e placche di vecchia produzione, le placche sono in alluminio tinta oro.
- L'impianto di riscaldamento è dotato di libretto registrato così pure di APE in corso di validità n° 14178/2018 .
- Si dà conto che l'unità abitativa ha l'accesso ad una corte esterna identificata catastalmente al fg. 6 della sezione Tretto mapp. 930. Si tratta di una porzione di area di corte adiacente al prospetto ovest dell'edificio, nel corso del sopralluogo si è rilevato che la suddetta corte veniva utilizzata in forma esclusiva dall'esecutato avendoci esso stesso eretto un recinto che ospitava il cane, nel corso del sopralluogo l'esecutato ha precisamente indicato i termini di confine del mappale identificati da cippi posti a terra ed ha affermato che la suddetta corte come sopra identificata risultava di sua proprietà. Da ricerche catastali effettuate non

risulta che il mappale 930 sia intestato all'esecutato, consultando l'atto di provenienza in capo all'esecutato tale mappale non risulta citato e analogamente non ve ne è traccia nell'atto di successione tramite il quale i beni sono pervenuti ai venditori. Tuttavia il mappale 930 compare nell'atto di acquisto del 10.07.1992 Rep. 23.922 Notaio Massimo Carraro di Schio in forza del quale la sig.ra [REDACTED] acquistava l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare unitamente alla corte identificata con il mappale 930. Nella successiva denuncia di successione del 30/11/2016 il suddetto mappale 930 non risulta richiamato e conseguentemente non risulta nemmeno nel successivo atto di accettazione di eredità datato 28/05/2018 a firma del Notaio Noto Fabrizio.

L'atto di acquisto del bene da parte dell'esecutato descrivendo compiutamente i confini che perimetrano l'oggetto della compravendita richiamano il mappale 930 come identificativo confinante escludendolo implicitamente come oggetto di compravendita.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA LOCALE CUCINA



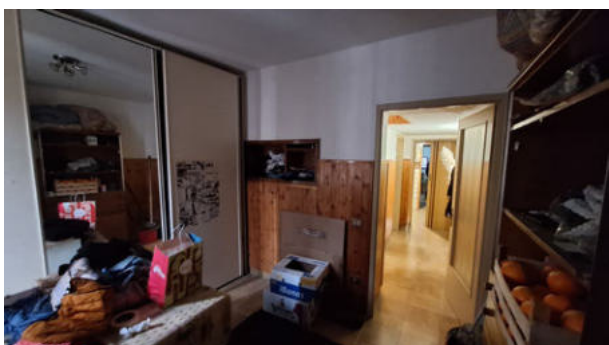
VISTA LOCALE CUCINA



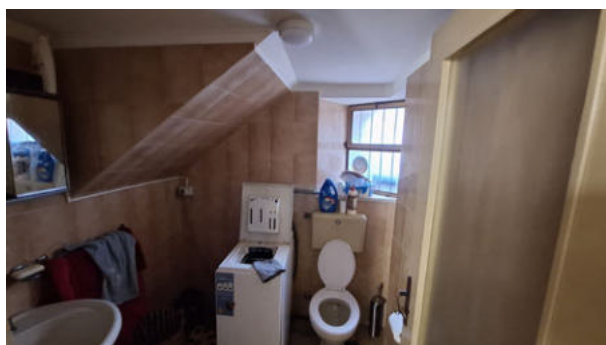
VISTA INGRESSO P.T.



VISTA CORRIDOIO P.T.



VISTA LOCALE SOGGIORNO



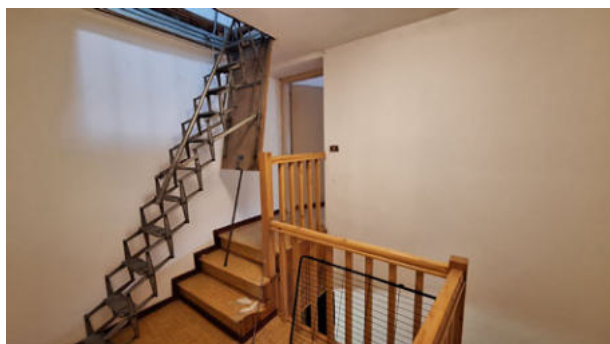
VISTA WC P.T.



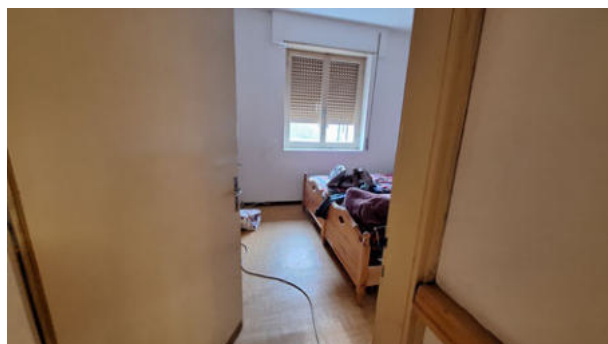
VISTA SCALE AL P.1°



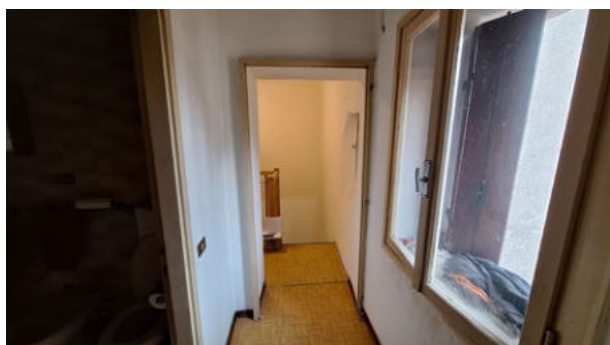
VISTA SCALE DAL P.1°



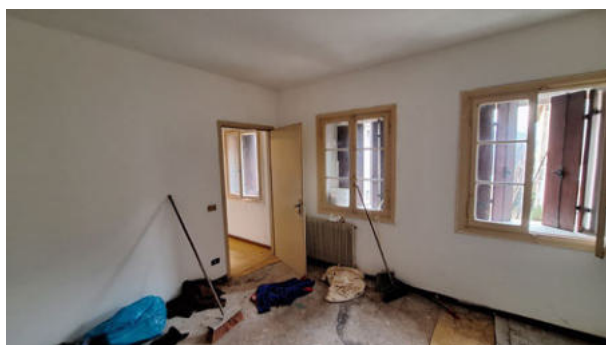
VISTA SCALA VERSO P. 2°



VISTA CAMERA 1



VISTA CORRIDOIO



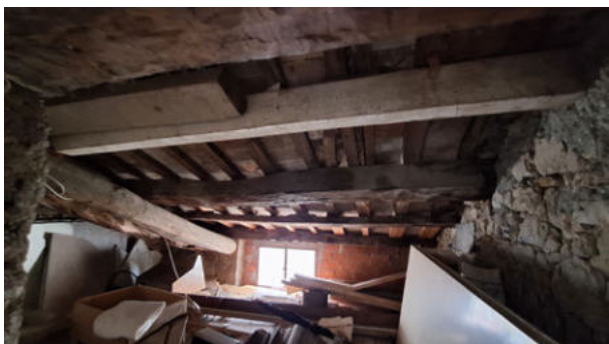
VISTA CAMERA 2



VISTA BAGNO P. 1°



VISTA BAGNO P. 1°



VISTA SOFFITTA P. 2°



VISTA SOFFITTA P. 2°



VISTA SOFFITTA P. 2°



VISTA SOFFITTA P. 2°



VISTA ESTERNA FIANCO OVEST



VISTA ESTERNA FRONTE SUD

Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati

L'intero fabbricato risulta di vecchia costruzione, esternamente non presenta segni evidenti di lesioni o cedimenti tuttavia si manifesta in tutta la sua vetustà con il prospetto ovest solo parzialmente intonacato, la presenza di locali interventi di riparazione negli intonaci, ed un aspetto generale in declino.

L'intero fabbricato verte in SCARSO stato manutentivo.

Gli ambienti si caratterizzano per un generale aspetto di compromesso e degradato stato manutentivo, non sono stati presentati certificati di conformità ai sensi della Ex L. 46/90 ora 37/2008. La qualità delle finiture presenti, come rilevabile nelle foto, appare scadente. Per quanto sopra esposto, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente **SUFFICIENTE**.

Necessità di interventi manutentivi

Non si segnalano urgenti interventi manutentivi necessari alla conservazione delle unità immobiliari.

Certificazione energetica

Nel corso del sopralluogo presso l'unità abitativa, non è stata rinvenuta la presenza del generatore atto a produrre il riscaldamento dell'immobile, l'atto di compravendita possiede tra gli allegati l'attestato di prestazione energetica emesso in data 16/05/2018, questi esplicita che il calcolo è stato effettuato in forma simulata per quanto attiene la climatizzazione invernale data l'assenza del generatore.

L'attestato fornisce quindi il seguente dato di prestazione energetica globale collocando l'edificio in classe **"G" – 304,13 kWh/m² anno**

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE

Diritto piena proprietà al sig.

-

per i beni:

C.F. Schio Sez. Tretto F. 6 mapp. 821 A/3 cl. 4, 6 vani Sup cat.le 133 mq. R.C. 291.28

Dati catastali attuali ([cfr. all. 4](#))

- Unità abitativa censita come segue:

Comune di Schio - C.F. Sez. Tretto Fg. 6 mapp. 821 - Categoria A/3 - classe 4 - consistenza 6,0 vani - superficie catastale mq 133 e mq 133 con esclusione delle aree scoperte - rendita € 291,28 - piani T, 1°, 2° – C.trà S. Ulderico

Confini

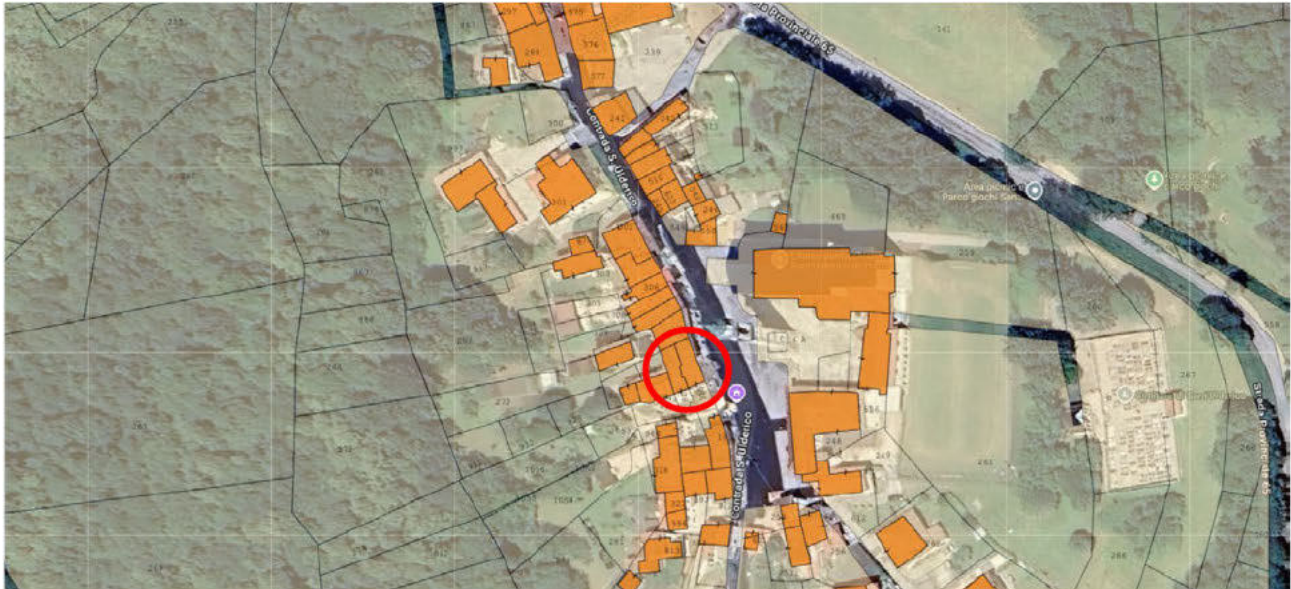
Unità abitativa: in senso N.E.S.O. matt. 757, 315, 319, 314, 930, 311.

Variazioni storiche

F. 6° Mappale n. 821 - Unità abitativa

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Variazione del 14/08/1991 in atti dal 01/10/1999 VAR. INT.

Sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio dove sono ubicati i beni della ditta eseguita, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

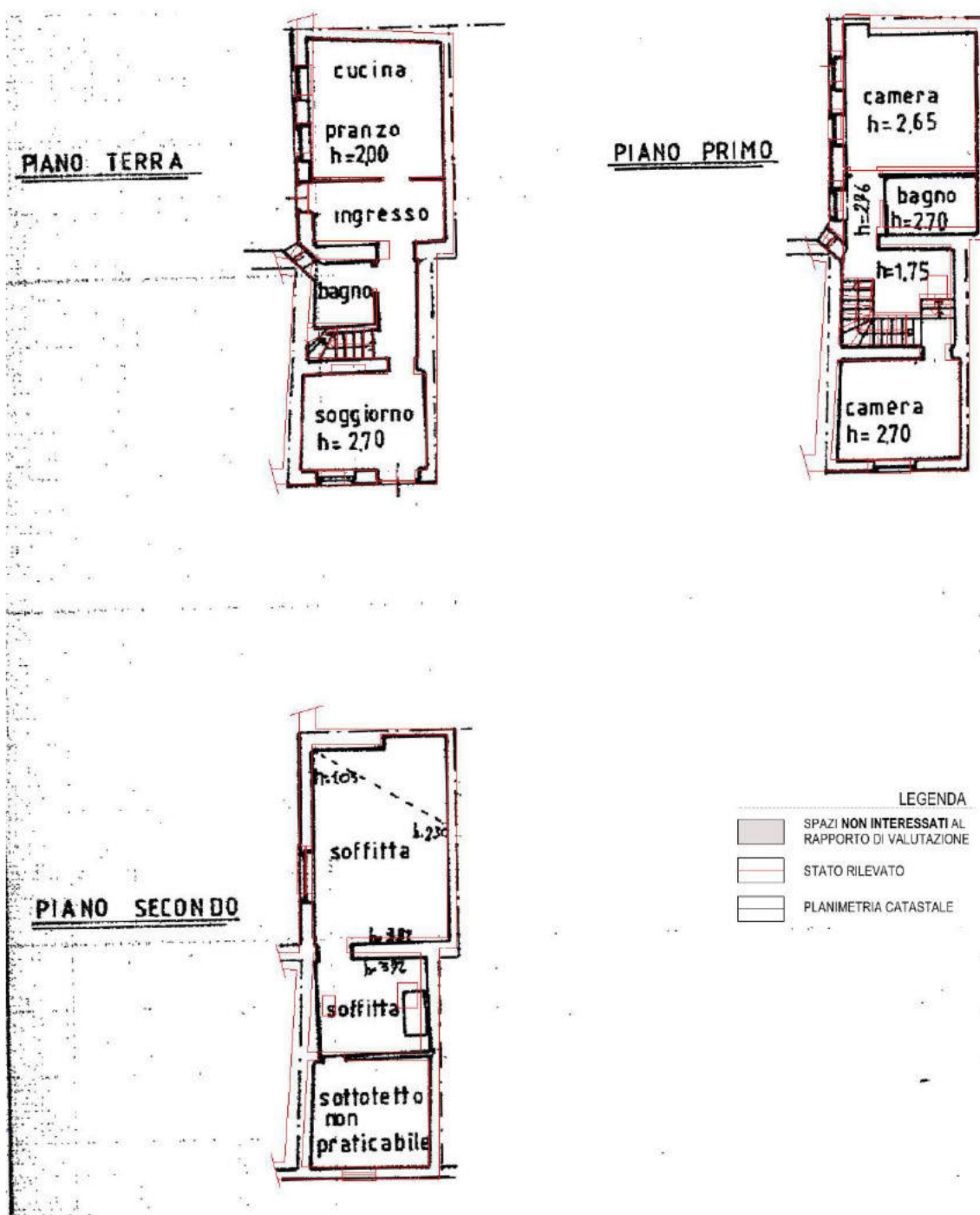
I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto rispetto alle risultanze catastali attuali e all'atto di provenienza.

Giudizio di regolarità / DOCFA

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi come rilevata e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate, per l'unità immobiliare oggetto di procedura si riscontrano alcune lievi discrepanze riguardanti l'inclinazione delle murature, queste difformità non pregiudicano la sostanza della rappresentazione ma costituiscono piccole imperfezioni che andrebbero rettifiche con una adeguata variazione catastale.

I costi della variazione DOCFA comprensivi delle prestazioni tecniche si quantificano in circa € 470,00 compresa c.p.g., Iva, e spese catastali.

SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIE CATASTALI e STATO RILEVATO



PLANIMETRIA F. 6 mapp. 821

STATO DI POSSESSO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Stato di possesso

Debitore: **SI**

Locazione: NO

Comodato: NO

Assegnazione al coniuge: NO

Affitto azienda: NO

Altro:

Sine titolo: NO (vedi punto precedente)

Opponibilità (art. 2923 c.c.): NO

Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: NESSUNO

Servitù: **SI**, - passiva sullo scoperto di corte pertinente al mappale 821 riguardante passaggio e posa sottoservizi Rep. 141.994 del 5.11.2001 Rep. 141.994 Notaio Carraro Giulio di Schio trascritta il 29.11.2001 ai nn. 12152/9129 a favore dei mapp. 275 e 276.

Convenzioni edilizio-urbanistico: NO

Vincoli storico-artistici: NO

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: NESSUNO

Prelazione agraria: NESSUNA

Suolo demaniale: gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale

Altri vincoli (usi civici, livelli, ecc.) o oneri: NESSUNO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

NESSUNO

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**Iscrizioni** ([cfr. all. 6](#))

- iscrizione del 06/06/2018 - Registro Particolare 745 Registro Generale 5873 Pubblico ufficiale NOTO FABRIZIO Repertorio 1176/956 del 28/05/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Beni colpiti:

Comune di Schio (VI), Sez. Tretto C. F. Foglio 6° mappale n. 821.

Trascrizioni ([cfr. all. 6](#))

- TRASCRIZIONE del 07/11/2025 - Registro Particolare 9026 Registro Generale 11580 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6146/2025 del 20/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni colpiti:

Comune di Schio (VI), Sez. Tretto C. F. Foglio 6° mappale n. 821.

Elenco delle formalità che verranno cancellate: Le iscrizioni e la trascrizione indicate nei paragrafi precedenti, saranno cancellate nel contesto della procedura.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto

Atto di compravendita in data 28.05.2018 a firma del Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino, rep. n. 1.175, racc. n. 955, trascritto a Schio in data 06.06.2018 ai nn. 5.866 R.G. 4.348 R.P., mediante il quale i Sigg. [REDACTED] vendevano per la quota indivisa del 100% e quindi per l'intero al sig. [REDACTED] la piena proprietà dei beni contraddistinti in Comune di Schio, Sez. Tretto C. F. Foglio 6, mappale n. 821 e C.T. Foglio 6 mappale 931 Si specifica che il terreno identificato al mappale 931 non è bene interessato dal pignoramento. ([cfr. all. 7](#))

Trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

Atto Notarile di Accettazione tacita eredità del 28/05/2018 Notaio Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino rep. 1175, racc. 955 trascritto a Schio il 06/06/2018 R.G. 5867 R.P. 4349

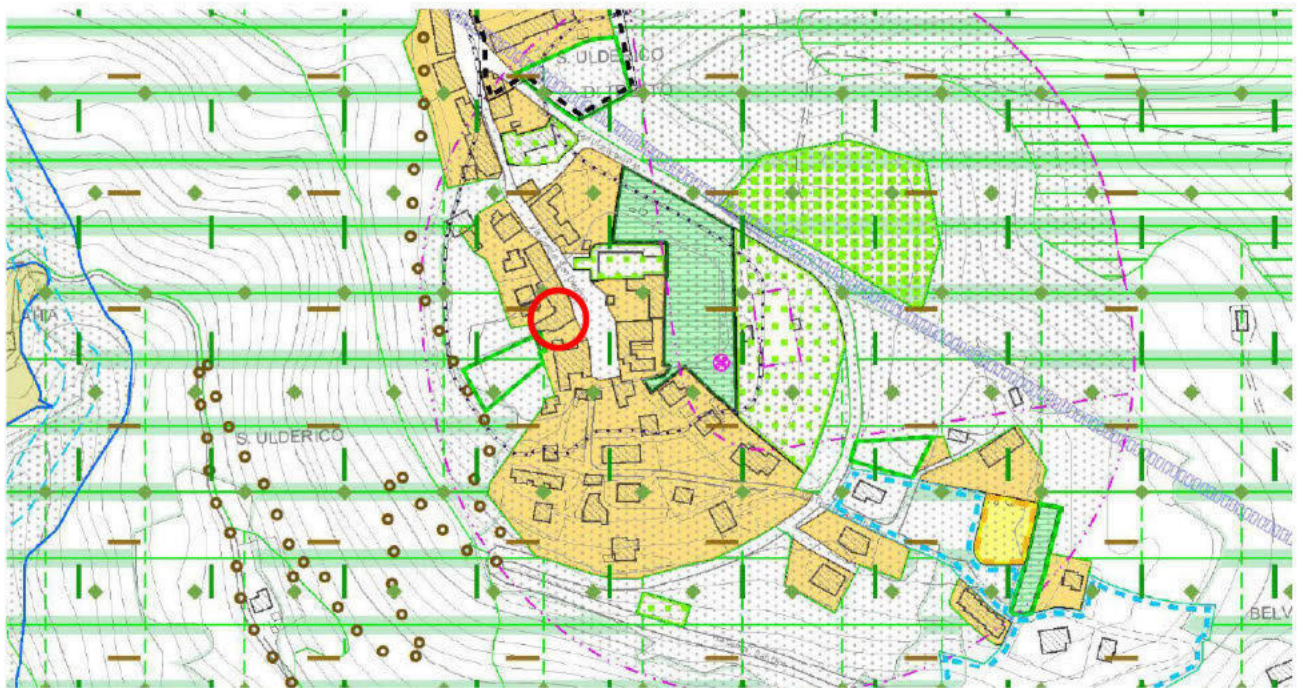
Denuncia di Successione a causa morte [REDACTED] deceduta il [REDACTED] presentata in data 30/11/2016 e registrata a Vicenza al nn. 842 volume 9990.

Atto notarile di compravendita del 10/04/1992 rep. 23922 Notaio Carraro Massimo di Schio trascritto il 08/08/1992 R.G. 6156 R.P. 4645.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Inquadramento urbanistico

L'individuazione urbanistica dei beni è avvenuta consultando sul portale istituzionale del Comune di Schio la documentazione disponibile e acquisendo gli elaborati grafici costituenti il Piano degli Interventi Vigente. Secondo il contenuto del Piano degli Interventi Vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 27/01/2025 il fabbricato su cui sono inseriti i beni oggetto di Esecuzione, si trova in Z.T.O. "C1 residenziale" la zona inoltre risulta interessata da fascia di rispetto cimiteriale



P.I. VIGENTE

Titoli abilitativi edilizi

A seguito dell'accesso agli atti richiesto con istanza a mezzo PEC datata 27.11.2025 sono stati forniti i seguenti documenti riguardanti l'unità immobiliare oggetto di procedura di esecuzione:

- CILA Superbonus prot. 0036248 del 05/07/2022 completa di tutta la documentazione allegata compreso lo stato attuale dell'immobile.

Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

Il fabbricato è certamente di vecchia costruzione tanto da comparire nella mappa catastale d'impianto (vedi immagine a lato) risalente ai primi del 1900. L'ufficio tecnico del Comune di Schio non ha fornito alcun titolo edilizio riguardante l'immobile, eccezion fatta per la Cila Superbonus, intervento peraltro non attuato infatti l'immobile è apparso privo di tutte le riqualifiche previste dalla Scia stessa, tuttavia si evidenzia come la tavola rappresentante lo stato di fatto allegata alla Scia raffiguri l'immobile sostanzialmente conforme allo stato rilevato nel corso dell'ispezione, la stessa tavola non è stata oggetto di contestazione da parte dell'amministrazione comunale in quanto non vi sono ulteriori documenti presso l'archivio che possano essere comparati. In buona sostanza la rappresentazione dello stato di fatto come disegnata nella tavola allegata alla Scia, ad oggi è l'unico documento ufficiale presente utile al raffronto. Vista la conformazione di alcuni fori finestra è verosimile immaginare che il prospetto possa avere subito modifiche successive alla realizzazione del fabbricato, non c'è modo di accertare se tali modifiche siano state effettuate in epoca in cui vigeva l'obbligo di richiedere titoli edilizi, ulteriore verifica in questo senso è stata effettuata ricercando eventuali planimetrie catastali storiche dell'immobile, ma la ricerca non ha dato frutti in quanto l'unica planimetria presente è quella del 1991 utilizzata per il raffronto del precedente punto "Giudizio di regolarità DOCFA".



In conclusione si può ritenere che riguardo lo stato attuale dell'immobile rilevato non sia possibile rilevare alcuna irregolarità edilizia in quanto non si sono disponibili documenti atti a rappresentare uno stato autorizzato precedente diverso dall'esistente.

Come riportato nei precedenti passi descrittivi, sono state rilevate due protezioni precarie ad uso sporto poste sopra i due ingressi, gli stessi, di natura precaria e non comparendo nella planimetria catastale e nemmeno nelle foto street view di google datata 2011, si presumono realizzati direttamente dall'esecutato in assenza di titoli autorizzativi, gli stessi potranno essere facilmente rimossi e smaltiti con una spesa stimata di € 400,00 che saranno decurtati dal calcolo del valore a base d'asta.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

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 di calpestio (pavimento)”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) 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:

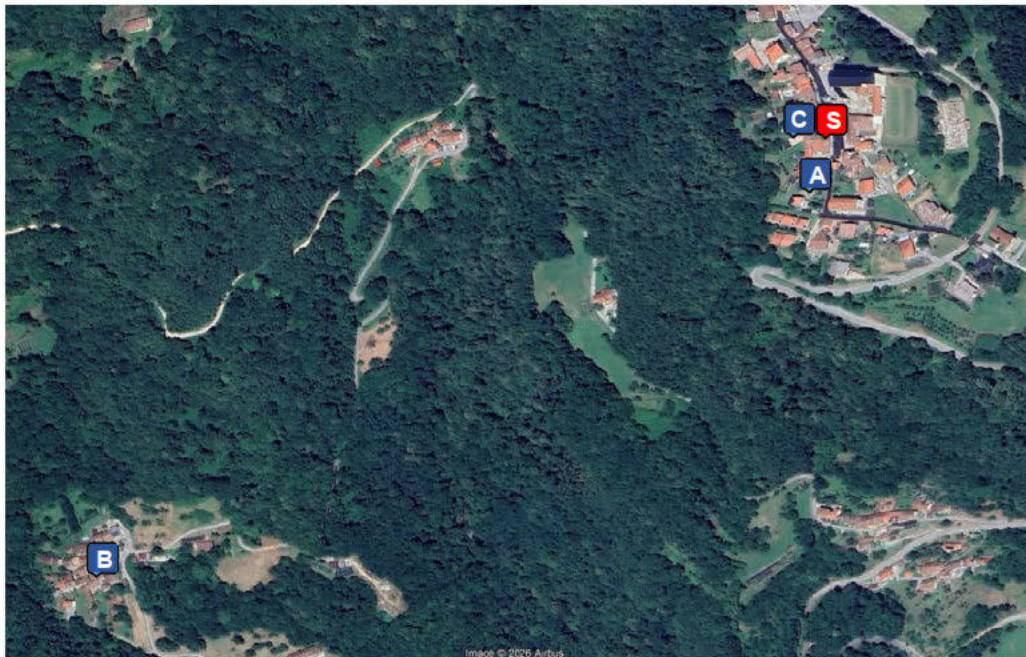
- le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per i poggioli è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

Si premette che la zona commerciale d'interesse si caratterizza per scarsità di transazioni immobiliari di compravendita e per una percettibile stagnazione del mercato, la ricerca infatti ha prodotto prevalentemente titoli di successione i cui valori non possono essere attendibilmente utilizzati per la ricerca del valore di mercato con il metodo MCA. Per tale ragione la ricerca è stata effettuata ampliando la forbice temporale della selezione e tra i valori di riferimento utilizzati è stato considerato anche il prezzo pagato dello stesso bene oggetto di esecuzione (comparabile C). Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle immediate vicinanze o in zone commercialmente analoghe, e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

INDIVIDUAZIONE COMPARABILI

**Comparabile A** ([cfr. all. 9](#))

Comune di Schio (VI), immobile ubicato in Contrà S. Ulderico 35, abitazione piano terra e primo, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 6 m.n. 990 sub. 7 (abitazione) e sub 7 (autorimessa).

Unità abitativa con superficie principale (SEL) di mq 61,31 stato di manutenzione medio.

Atto di compravendita in data 22/09/2021 a firma del Notaio Carraro Giovanna, rep. n. 5.194 racc. 3.958, Prezzo di vendita € 50.000,00.

Comparabile B ([cfr. all. 9](#))

Comune di Schio (VI), immobile ubicato in C.tà Aquasaliente n. 3, abitazione di corte posta ai piani terra, piano e secondocensito al Catasto Fabbricati, Foglio 6 m.n. 1039 sub. 1 (abitazione) sub 2 (locali di deposito).

Unità abitativa con superficie principale (SEL) di mq 128,90 stato di manutenzione scarso.

Atto di compravendita in data 06/02/2024 a firma del Notaio Santamaria Amato Carlo, rep. n. 26.547 racc. 17.121, Prezzo di vendita € 34.710,00.

Comparabile C (cfr. all. 9)

Comune di Schio (VI), immobile ubicato in Contrà S. Ulderico, abitazione di corte sviluppata ai piani terra, primo e secondo, censito al C. F. Foglio 6 m.n. 821 (abitazione).

Abitazione con superficie principale (SEL) di mq 140.43 stato di manutenzione sufficiente.

Atto di compravendita in data 28/05/2018 a firma del Notaio Fabrizio Noto, rep. n. 1.175, racc. 955.

Prezzo di vendita € 50.000,00.

**** N.B.: le due tabelle riepilogative successive, sono formate da dati desunti dall'allegato n. 9 al quale si rimanda per il dettaglio della valutazione.**

Verifica attendibilità del valore di stima

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}}$	x 100 < 5%	d% =	$\frac{59.619,16 - 57.823,38}{57.823,38}$	x 100 =	3,1% < 5,00%
------	--	------------	------	---	---------	--------------

Sintesi di stima (reconciliation)

Calcolo del valore atteso del Subject (**più probabile valore di mercato**) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto (v. tabella dei prezzi corretti) [€]	59.619,16	59.391,06	57.823,38	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	19.873,05	19.797,02	19.274,46	
Valore atteso Subject [€]	19.873,05 + 19.797,02 + 19.274,46 =			€ 58.944,53
	Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)			€ 59.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

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:

- costi per la regolarizzazione catastale
- costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio

- altri costi per rimessa in pristino

Le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, sono desumibili negli allegati analitici del metodo M.C.A..

Considerato inoltre:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- 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”*;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo);
 - a) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - b) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - c) nell'incertezza riguardo i criteri valutativi da parte degli uffici comunali circa lo stato legittimo dell'unità immobiliare e le conseguenti proposte di regolarizzazione rispetto le difformità con particolare riguardo all'applicazione della richiamata normativa “art. 34 bis del T.U. 380/01.”
 - d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione;
 - e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

il sottoscritto Esperto, propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo di vendita forzata (a base d'asta), la riduzione del **15%** sul valore di mercato.

Calcolo del valore di vendita forzata (a base d'asta)

TABELLA

Descrizione	Valore
Valore di mercato stimato (più probabile)	€ 59.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 470,00
Oneri di regolarizzazione edilizia	€ 400,00
Spese condominiali non corrisposte	€
Spese per adeguamento edilizio e impiantistico	€
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) - 15%	€ 8.850,00
Totale valore a base d'asta	€ 49.640,00
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 50.000,00

Determinazione dell'incidenza per metro quadrato del valore di vendita forzata

L'incidenza del valore di mercato a metro quadrato, in condizione di vendita forzata, riferito ai beni immobili oggetto di Esecuzione la cui SEL consiste in mq. 140,43 è pari ad € **357,00** (Euro trecentocinquantesette).

Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato ha acquistato il bene pignorato in data 28.05.2018 per il prezzo di € 50.000,00 .

Valori medi aggiudicazioni precedenti

Si riporta di seguito tabella contenente i dati forniti da Astalegale, in riferimento alle ultime aggiudicazioni intervenute alle aste giudiziarie nel biennio 2021-2024. I valori medio, minimo e massimo recuperati, riguardano beni siti nel Comune di Schio (VI) località Tretto e dintorni, simili per categoria al bene oggetto del presente Rapporto di Valutazione sono reperibili nella sottostante tabella.

COMUNE DI SCHIO Sez. Tretto ASTE AGGIUDICATE RESIDENZIALI DATI AGGIORNATI AL 2024												
Ipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Prezzo Aggiudicazione	Mq	€ mq
FALL	109/2009	2	Frazione Tretto - V a del Progresso,1	Casa unifamiliare: il fabbricato di sviluppo su quattro piani di cui tre fuori terra ed è composto al piano interrato di ampi locali accessori, ripostigli o e bagno, al piano terra di zona giorno con cucina e soggiorno ripostiglio e terrazza, al piano primo di tre camere e bagno e al piano secondo so fitta.	167 500.00 €	5	2 /05/2016 11:20	€ 9 500.00				
R.G.E.	651/2010	Unico	Local ta' Sant'Ulderigo di Tretto, Via dei Ci ing	Casa a schiera di mq.78,79 su 2 piani più 1 soppalco. P.internato: locale ripostiglio, avanderaia/autorimessa; PT: soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e scala a chiocciola per P.1 (soppa co); camera da letto.	110 306.00 €	5	08/03/2016 10:05	€ 35 500.00		€ 31 000.00	80	€ 387.50
R.G.E.	2 3/2007	2	Via Pozzani di Sotto,anc	Alloggio di ca. mq 301,58 con al p. semint. cucina, disimpegno con vano scala e bagno, al p.1 ingr. accessibile da portico ad uso escl.; 2 locali abitabili, disimpegno con vano sca a, al p.1 2 camere e disimpegno con vano scala, al p.2 soffitta accessibile; area scoperta di ca. mq 76 di uso escl. adibita ad orto.	79 9 6.07 €	8	12/01/2017 17:00	€ 1 3 3.75	€ 10 757.61	€ 10 757.00	301	€ 35.7
R.G.E.	56/2017	2	Local ta' Piane, Via Costalta,22	Appartamento di mq 77 al p2 con ingresso, soggiorno, angolo cottura, zona notte e bagno.	21 250.00 €	1	25/02/2020 15:00	€ 21 250.00	€ 15 938.00	€ 15 938.00	77	€ 206.99
R.G.E.	2 /200	1	Local ta' Tretto, in Via Contrà de le Pal e,9	Treatasi di rustico ristrutturato composto di abitazione (sup. lorda complessiva di circa mq. 1), autorimessa (sup. lorda complessiva di circa mq. 18), accessorio e terreni agricoli adiacenti.	13 810.00 €	9	11/12/2020 12:10	€ 132 900.00	€ 99 675.00	€ 99 700.00	1	€ 692.36
R.G.E.	376/2019	1	Local ta' Festaro,2	Treatasi di appartamento al p. T-1 di fabbricato disposto a schiera con adiacente appezzamento di terreno agricolo a destinazione prevalentemente boschiva. L'abitazione risulta composta da al p.T. ingesso e locale soggiorno/cucina; al p. 1 camera e piccolo bagno, oltre relativo corridoio di collegamento. I due piani sono collegati da sca a interna in legno.	36 000.00 €	2	30/03/2021 10: 5	€ 27 000.00	€ 20 250.00	€ 20 250.00		
R.G.E.	376/2019	2	Local ta' Festaro,2A	Treatasi di appartamento al p. 1-2/sottotetto con cantina al p. T di fabbricato disposto a schiera così composto: al p.1 monolocale (a lo stato suddiviso in cucina e camera) tra le pareti divisorie, sca e ad uso ripostiglio e piccolo bagno, oltre relativo corridoio di collegamento, al p. 2/sottotetto: soffitta accessibile tramite botola con scala retrattile incorporata d'ficilmente utilizzabile.	5 000.00 €	2	30/03/2021 10: 5	€ 0 500.00	€ 30 375.00	€ 30 375.00		
											VALORE MASSIMO	€ 692.36
											VALORE MINIMO	€ 35.74
											VALORE MEDIO	€ 339.65

Giudizio di vendibilità

Scarsa la possibilità di vendita del bene pignorato in quanto abitazione di vecchia edificazione insistente su aree di corte con promiscuità, lo stato conservativo generale è scarso e vetusto sia riguardo le finiture che gli impianti.

Forme di pubblicità

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

LOTTO UNICO

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Si esprime GIUDIZIO NEGATIVO in ordine alla opportunità di divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione.

Separazione quota

NON necessaria.

Divisione totale

NON necessaria.

Valore quota

Intera quota oggetto di esecuzione, il cui valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € **50.000,00** (Euro cinquantamila/00)

OSSERVAZIONI FINALI

Si richiama quanto riportato al punto “Varie e Criticità” di pagina 3

Isola Vicentina (VI), lì 11 febbraio 2026

F.to

l'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Borgo Francesco

ALLEGATI

1. Certificati anagrafici di residenza storici e di matrimonio
2. Planimetria unità immobiliari - stato attuale
3. Attestato di Prestazione Energetica
4. Documentazione catastale (visure storiche immobili, planimetrie ed elaborato planimetrico)
5. Verbale sopralluogo
6. Documentazione ipotecaria
7. Atto di provenienza
8. Titoli edilizi
9. Schede/tabelle per calcolo valore subject