



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 28/2025 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott. Sonia PANTANO**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **11/09/2025**

Identificazione beni: Beni in Schio (VI), Vico della Giasara, 14

Dati Catastali: C.F., fg. 14, p.la 54, sub. 10 (A/3)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Dott. e geom. Simone Bernardi** – Via Campagnola, 15/b – 36027 Rosà  
Mail: [info@simonebernardi.it](mailto:info@simonebernardi.it) – tel: 0424 581.902

Custode Giudiziario: **IVG di Vicenza** – Via Volto, 63 – 36023 Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444 953.915



## **1. SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura es. imm. n. **28/2025**,

**Giudice:** Dott. Sonia PANTANO

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 11.09.2025

**Esperto stimatore:** Dott. e Geom. Simone Bernardi

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1 (mappale 54 sub. 10)

**Eventuali comproprietari non esecutati** (pag. 8): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 8): appartamento in fabbricato con più unità (condominiale). Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

**Ubicazione** (pag. 8): Schio (VI), Vicolo della Giasara, 14

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 8):

Comune di Schio (I531Q) Sezione Schio – Foglio 14 (Catasto dei Fabbricati)

1. mappale 54 sub. 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catast. mq. 98 (tot. escl. aree scoperte mq. 93), rendita Euro 360,23, indirizzo catastale Vicolo della Giasara n. 14, Piano T-1-2,

**Metri quadri** (pag. 8): catastali circa mq. 86,95

**Stato di manutenzione** (pag. 8): in scarse/appena sufficienti condizioni di manutenzione (appartamento)

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 21): nessuna

**Situazione catastale - irregolarità** (pag. 24): vi sono difformità catastali, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / rimozione = € 1.000,00

**Situazione urbanistica/edilizia - irregolarità/abusi** (pag. 24): vi sono difformità edilizie, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / rimozione (salvo rimessione in pristino) = € 3.000,00

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 30): €. 90.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 30): comparabile A: 27.02.2025, € 103.000,00; comparabile B: 07.05.2025, € 30.000,00; comparabile C: 12.05.2025, € 75.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (31): € 73.000,00

**Valore debito:** €. 109.785,07 per capitale residuo, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 20): occupato dal debitore con familiari

**Titolo di occupazione** (pag. 20): occupato dal debitore con familiari

**Oneri** (pag. 28): nessuno noto

**APE** (pag. 13): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in Classe G (258,57 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con 91900/2025 VALIDO FINO AL: 05/08/2035

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 33): nessuno noto

Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

**Lotti** (pag. 33): unico (1)

**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 competrà 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

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	8
3.3	Confini N-E-S-O .....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	9
3.5	Certificazione energetica.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	20
4.1	Possesso .....	20
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	20
5.	ASPETTI CATASTALI.....	20
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	20
5.2	Intestatari catastali storici.....	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	21
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	24
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	24
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....	24
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	24
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	27
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	28
8.1	Oneri e vincoli.....	28
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/12/2024).....	28
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	29
9.	SUOLO DEMANIALE.....	29
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	29
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	29

---

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	29
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	30
12.1 Metodo di valutazione.....	30
12.2 Stima del valore di mercato.....	30
12.3 Determinazione del valore a base d'asta .....	31
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi .....	32
12.5 Giudizio di vendibilità' .....	32
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	32
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	33
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato.....	33
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	33
15. LOTTI .....	33
16. OSSERVAZIONI FINALI.....	33
17. ELENCO ALLEGATI .....	34

\* \* \*



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 07.04.2025, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott. Sonia PANTANO, il sottoscritto esperto, Dottore e Geometra Simone Bernardi, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), per ottenere l'Atto di provenienza del bene;
- richiesta telematica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arcugnano (VI) con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi, e con richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici e Stato Civile del Comune di Vicenza (VI), per ottenere il Certificato di Residenza storico dell'esecutato;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione del bene.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata del 16.04.2025, il sottoscritto ha fissato per il giorno 12.05.2025 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (dovendo differire al 13.06.2025 per consentire l'acceso ai luoghi), dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed inoltre era presente preposto (fratello) di parte debitrice, che consentiva l'accesso all'immobile.

È stato, quindi, verificato lo stato dei luoghi, eseguito i rilievi sommari del bene ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

\* \* \*

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona centrale del Comune di Schio, a poca distanza dal centro cittadino.

Più precisamente è inserito in un fabbricato condominiale a più unità con destinazione mista, costruito (impianto originario) in data immemorabile (antecedente il 1967, come dichiarato in atto di provenienza), e posizionato lungo la strada Vico della Giasara al civico 14.

La zona è in prevalenza mista, con presenza però nelle vicinanze di vari edifici residenziali, direzionali e commerciali.

Più precisamente il fabbricato nel quale è inserito il bene in oggetto, è sviluppato su quattro piani fuori terra, e composto da diverse unità (tutte con accesso dalle varie parti condominiali).

**In particolare il bene oggetto di pignoramento è composto dall'appartamento a Sud del piano Secondo (mappale 54 sub. 10),** costruito/risalente in epoca immemorabile (antecedente il 1967, come dichiarato in atto di provenienza) e successivamente regolarizzato con Sanatorie Edilizie nell'anno 1991 e DIA del 2003.

Inoltre l'appartamento (mapp. 54 sub. 10) ha in comune:

- un ripostiglio ricavato al Piano Terra e le scale condominiale oltre a vicolo/percorso pedonale di accesso;

Il fabbricato è privo di posti auto comuni o esclusivi.

L'edificio ha muratura portante di tipo misto (laterizio/c.a.), solaio intermedio e di copertura in laterocemento, manto di copertura in tegole, lattonerie in lamiera, muri esterni intonacati e tinteggiati.

\* \* \*

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

##### Diritto:

**A. piena Proprietà per la quota di 1/1 () di APPARTAMENTO** ubicato in Comune di Schio (VI) in Vico della Giasara n. 14, situato al piano Secondo di un edificio sviluppato su quattro piano fuori terra e senza interrato.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio ([si veda allegato 4.a](#)):

- Comune di Schio (sez. Schio) **Foglio 14 mappale 54 sub. 10** (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catast. mq. 98 (tot. escl. aree scoperte mq. 93), rendita Euro 360,23, indirizzo catastale Vico della Giasara n. 14, Piano T-1-2, il tutto intestato a , con diritti ed oneri reali quali “*Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

**Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 25.02.2025 rep. 164 a firma UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA, trascritto il 06.03.2025 a Vicenza – S.P.I. Schio ai nn. R.G. 2221 R.P. 1715, a favore di con sede a , contro , riguardante i beni così descritti nella trascrizione:

*in piena proprietà per la quota di 1/1,*

*COMUNE DI SCHIO (SEZ. SCHIO) - CATASTO FABBRICATI*

- *Foglio 14 – Particella 54 - Subalterno 10 - Natura A/3 abitazione di tipo economico - Consistenza 4,5 vani – Indirizzo VICOLO DELLA GIASARA - N. civico 14 – Piano 1 2 T.*

**- Atto di Acquisto:**

atto di compravendita stipulato il 11.05.2010 rep. 19963/10079 a firma notaio Alberto Bonato di Schio ([allegato 5](#)), trascritto il 14.05.2010 l'Agenzia del Territorio di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. R.G. 4929 R.P. 3490, con il quale vendeva a gli immobili così letteralmente descritti:

*acquista ed acquista, ogni e qualsiasi diritto al cedente spettante sulla seguente unità immobiliare costituita da appartamento al piano secondo così descritta all'UTE di Vicenza: in Comune di Schio – Catasto Fabbricati – foglio 14 - Particella 54 - Sub 10 - Vicolo Della Giasara N. 14, piano T-1-2 – cat. A/3 – cl. 2 cons. vani 4,5 – rendita € 360,23, meglio evidenziata nella planimetria che si allega sotto la lettera A).*

\* \* \*

### 3.3 Confini N-E-S-O

- dell'intera particella identificata in Comune di Schio Fg. 14 mappale 54 sono: lato Nord con mappale 51, lato Est con mappali 55-1589, lato Sud con mappale roggia, lato Ovest con mappale 1822.
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Chiampo Fg. 7 mapp. 512 sub. 5 (Appartamento p. T) sono: lato Nord con scale condominiali e altro sub. mappale 54, lato Est con muri perimetrali, lato Sud con muri perimetrali, lato Ovest con muri perimetrali.

\* \* \*

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

In particolare gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

- A. **appartamento mapp. 54 sub. 10:** è disposto interamente nel piano Secondo, con orientamento principale verso i lati Nord e Sud, ed è composto da ingresso, cucina, due camere, un bagno (con vasca) ed il relativo corridoio di collegamento, due balconi e un terrazzo.

L'abitazione oggetto di pignoramento non è dotata di posti auto di pertinenza.

L'unità abitativa nel piano Secondo ha:

- altezza utile interna di circa ml. 2,90/2,95 (ad eccezione del bagno (h. 2.18);
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. \*\*\*;
- superficie linda (convenzionale) complessiva di circa mq. 86,95;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

**La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva, è quindi pari a mq. 86,95 (mq. 85,09 x 1,00 + mq. 9,32 x 0,20).**

L'unità ha tutti i locali con pavimento in terrazzo alla veneziana. La porta d'ingresso è in legno, i serramenti (porte) sono in legno di tipo tamburato, ed i serramenti esterni sono con profilo in legno a vetro/singolo e/o vetro/camera e l'oscuramento è dato da oscuri battenti in legno. Locali accessori/pertinenziali al piano interrato con pavimentazione in cemento lisciato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti presenti in ogni stanza, alimentati da caldaia autonoma a gas metano, posizionata sul terrazzo dell'appartamento; impianto elettrico sottotraccia con prese ed interruttori. (*si veda quanto descritto nel cap. 7.3*).

**L'alloggio complessivamente risulta in stato scarso di manutenzione.**

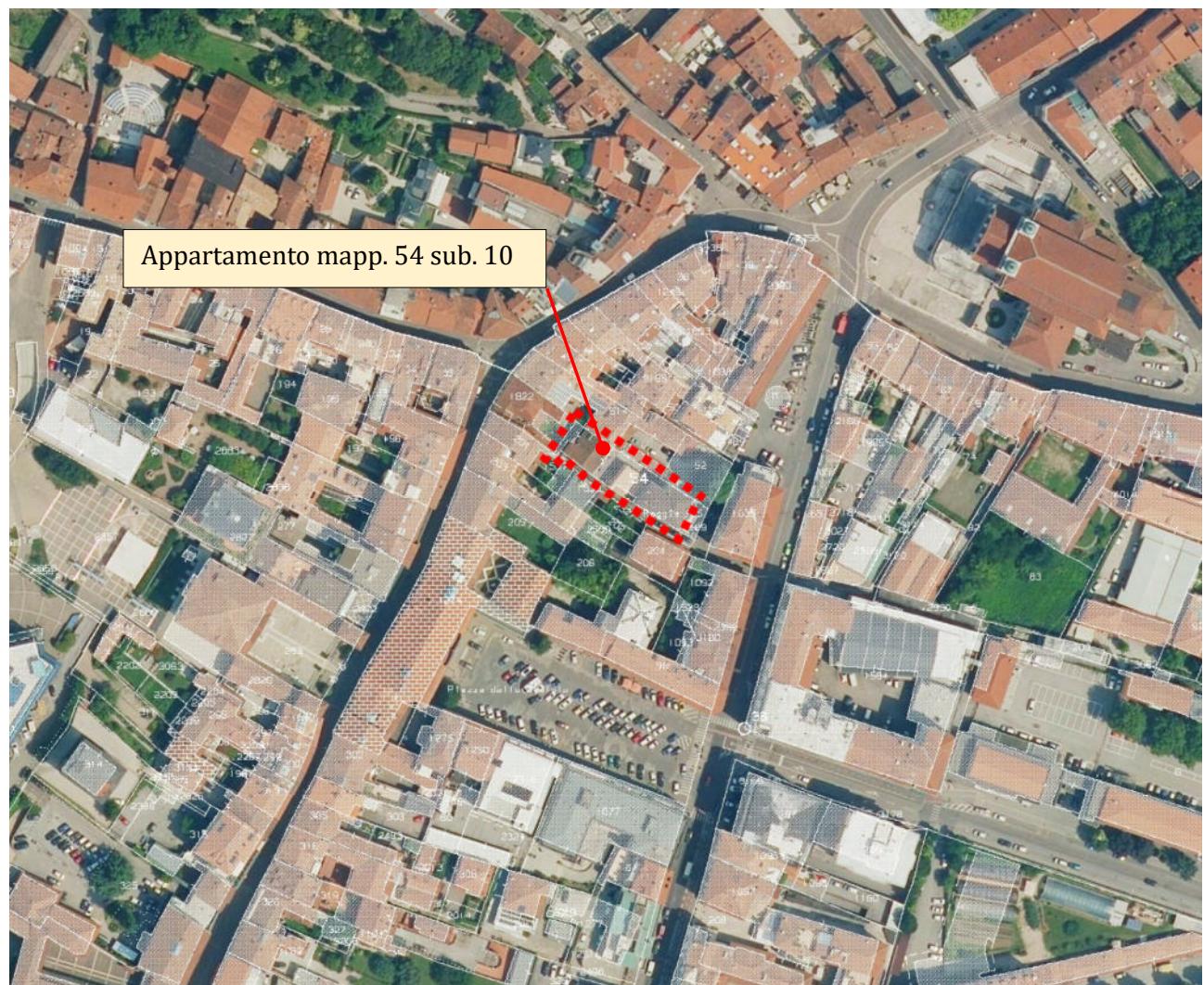
#### **Rispondenza degli impianti alla vigente normativa**

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, non avendo trovato, né presso il Comune né durante il sopralluogo, le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte, e vista l'epoca di costruzione dell'immobile (ante 1967) e le varie pratiche amministrative successive, il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

#### **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Vista la situazione del bene pignorato, non si riscontrano manutenzioni urgenti da effettuare (sono presenti – come segnalato dall'occupante – alcune fessurazioni diffuse su pareti e pavimento, riconducibili anche alla risalenza temporale della costruzione). Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

\* \* \*

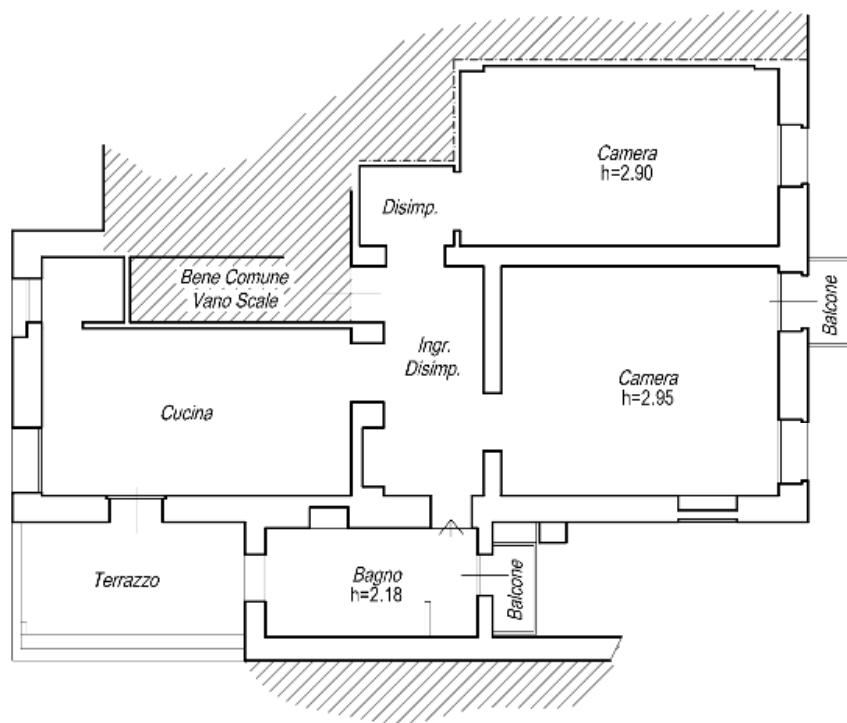


**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.  
Comune di Schio – Fg. 14 - mapp. 54**



**Figura 2. Estratto mappa catastale.  
Comune di Schio – Fg. 14 - mapp. 54**

\* \* \*



PIANTA PIANO SECONDO

**Figura 3. Planimetria immobile – Piano Secondo.**

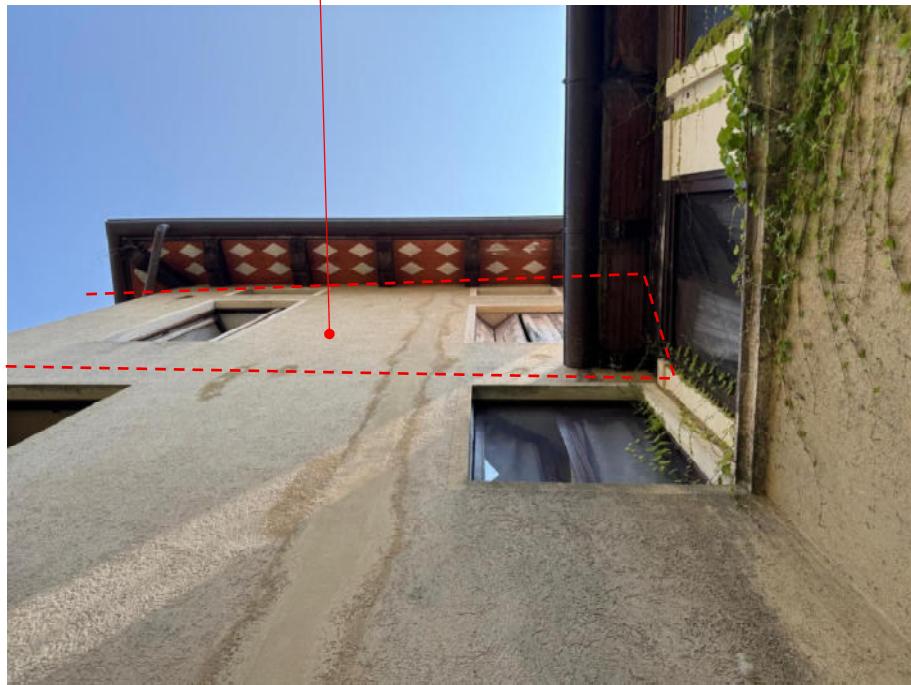
\* \* \*

Appartamento sub 10



1. – vista panoramica lato Sud

Appartamento sub 10



2. – vista panoramica nord

Ingresso pedonale al condominio



3. - Fabbricato Fg. 14 mappale 54 – ingresso pedonale

Ingresso pedonale



4. – Ingresso pedonale



5. – Appartamento sub 10: ingresso/disimpegno

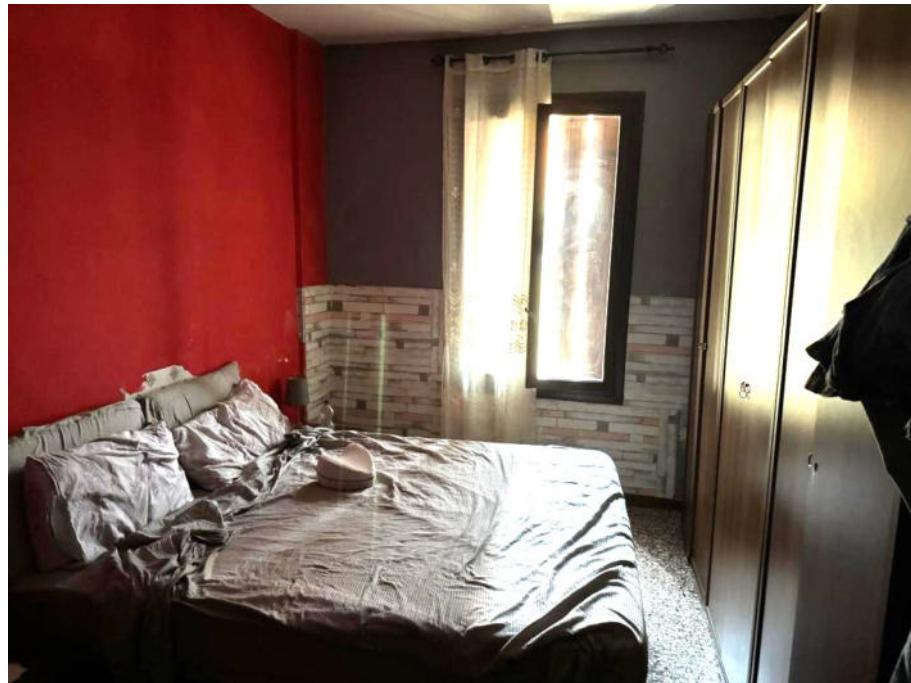


6. - Appartamento sub 10: cucina





7. - Appartamento sub 10: camera m.

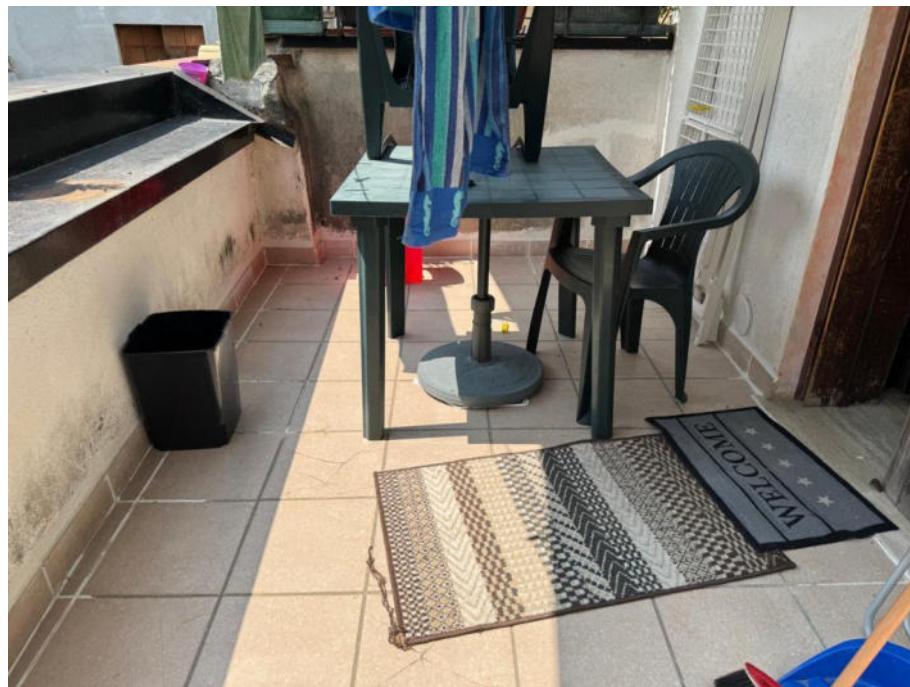


8. - Appartamento sub 10: camera





9. – Appartamento sub 10: bagno

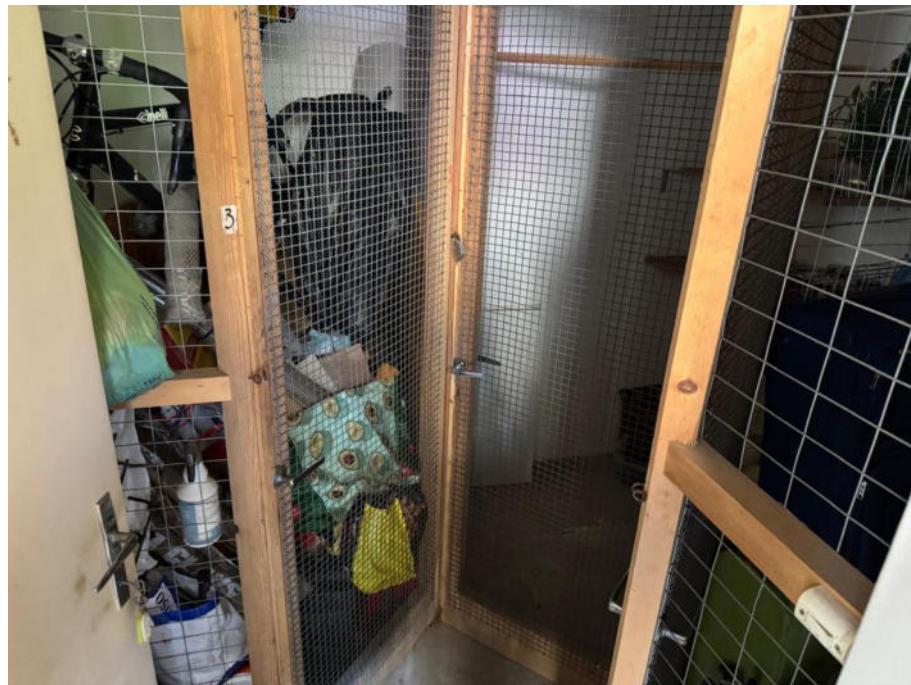


10. – Appartamento sub 10: terrazza





11. – Appartamento sub 10: terrazza e caldaia



12. – ripostiglio comune a p.terra

**Figura 4. Foto immobili.**

\* \* \*



### 3.5 Certificazione energetica

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e, pertanto, si è proceduto alla sua redazione. L'unità immobiliare rientra nella **Classe Energetica G** (258,57 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con 91900/2025 VALIDO FINO AL: 05/08/2035 presso il portale della Regione Veneto (*si veda allegato I*).

\* \* \*

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato occupato dal debitore con la propria famiglia (*allegato 10*).

\* \* \*

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

#### Presenza Contratto di Locazione:

È stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Territoriale di Vicenza, di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che “*In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che – da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio).*” (*allegato 10*).

\* \* \*

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

#### Foglio 14 mappale 54 sub. 10:

- con FRAZIONAMENTO del 27/10/1986 in atti dal 30/05/1990 (n. 16708B/1986), veniva accatastato il bene con l'identificativo mappale 54 sub. 10 (senza dati di classamento)
- con VARIAZIONE del 27/10/1986 Pratica n. 21321 in atti dal 17/03/2000 FRAZIONAMENTO (n. 16708B.1/1986), veniva accatastato il bene con l'identificativo mappale 54 sub. 10 cat. A/3, classe 2, vani 4,5;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

\* \* \*

### 5.2 Intestatari catastali storici

#### Foglio 1 mappale 173 sub. 71:

Alla data del 07.04.1985 l'unità era intestata a:

- – proprietà 1/1

In data 27.10.1986 l'unità veniva trasferita a:

- – proprietà 1/3
- – proprietà 1/3
- – proprietà 1/3

In data 05.12.2003 gli immobili venivano trasferiti:

- – proprietà 1/1

In data 11.05.2010 gli immobili venivano trasferiti:

- – proprietà 1/1

\* \* \*

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

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

\* \* \*

### **5.4 Giudizio di conformità catastale**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in banca dati, si è verificato che l'appartamento sub 10 presenta lievi difformità catastali. Allo stato, pertanto, risultano da aggiornare le planimetrie catastali stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi che comportano la necessità di correzione/variazione catastale con pratica Docfa (fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica) – costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

Costi di regolarizzazione: le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione della relativa pratica Docfa ed i diritti di bollo e di segreteria, comportano una cifra presumibile di circa **Euro 1.000,00**.



Data presentazione: 27/10/1986 - Data: 10/04/2025 - n. T99730 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

<p><b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI <b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1979, N. 62)</p> <p>MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 150</p> <p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Schio Via Vicolo della Giarsara 14 Ditta Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA</p> <p><b>PIANO PRIMO</b></p> <p><b>PIANO SECONDO</b> H: 2.90</p> <p><b>PIANO TERRA</b></p> <p><b>COMUNE DI SCHIO</b> FG. 14 M.N. 54 sub 10 ESTR. 1:1000</p> <p><b>ORIENTAMENTO</b> SCALA DI 1:200</p> <p><b>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</b></p> <p><b>Compilata dal Geom. SANTACATTERINA</b> (Nome, cognome del tecnico) PIERO</p> <p><b>Iscritto all'Albo dei Geometri</b> della Provincia di VICENZA</p> <p><b>DATA</b> Al 10/86 <b>Firma:</b> </p>		
--	--	--

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/10/1986 - Data: 10/04/2025 - n. T99730 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (254X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/04/2025 - Comune di SCHIO(1531Q) - < Foglio 14 - Particella 54 - Subalterno 10 >  
VICOLO DELLA GIARSARA n. 14 Piano T-1 - 2  
mappa 01

**Figura 4.b. Planimetria catastale del bene – Foglio 14 mappale 54 sub. 10.**

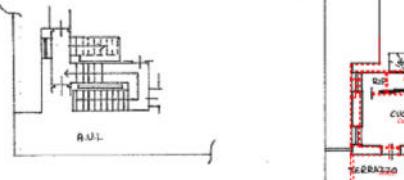
Data presentazione: 27/10/1986 - Data: 10/04/2025 - n. T99730 - Richiedente: BRNSMN74S08A703G

 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGE 13 APRILE 1939, N. 62)

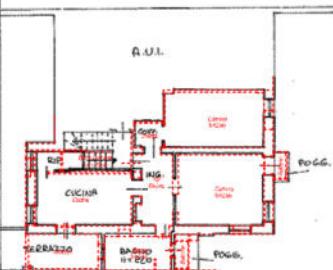
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Schio Via Vicolo della Giasara 14  
 Ditta  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

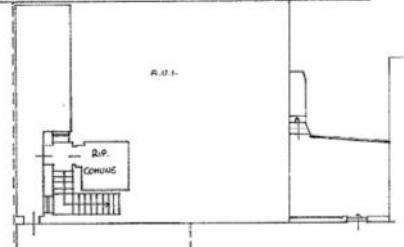
**PIANO PRIMO**



**PIANO SECONDO**  
H: 2.90



**PIANO TERRA**



**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

DATA	
PROT. N°	

Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geom. SANTACATERINA  
(Nome, nome e cognome del compilante)  
 PIERO  
 Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Vicenza  
 DATA 10/04/2025  
 Firma:   
Regolamento  
CATASTO EDILIZIO URBANO

Foglio 14 - Particella 54 - Subalterno 10 >

VICOLO DELLA GIASARA n. 14 Piano T-1-2

**Figura 3.c. Sovrapp. planimetria catastale del bene – Foglio 14 mappale 54 sub. 10.**

\* \* \*

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

#### **Titolo di acquisto dei debitori:**

- atto di compravendita stipulato il **11.05.2010** rep. 19963/10079 a firma notaio Alberto Bonato di Schio ([allegato 5](#)), trascritto il 14.05.2010 l'Agenzia del Territorio di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. R.G. 4929 R.P. 3490, con il quale vendeva a gli immobili così letteralmente descritti:

*acquista ed acquista, ogni e qualsiasi diritto al cedente spettante sulla seguente unità immobiliare costituita da appartamento al piano secondo così descritta all'UTE di Vicenza: in Comune di Schio – Catasto Fabbricati – foglio 14 - Particella 54 - Sub 10 - Vico Della Giasara N. 14, piano T-1-2 – cat. A/3 – cl. 2 cons. vani 4,5 – rendita € 360,23, meglio evidenziata nella planimetria che si allega sotto la lettera A)*

#### **Precedenti proprietari nel ventennio:**

- Originariamente di proprietà di: , per la piena proprietà, per essere ad esso pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Carraro Giulio, Notaio in Schio, del 05/12/2003 rep. 158532, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 15/12/2003 al n. 9627 di formalità.

\* \* \*

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Schio, lo stesso ha inoltrato le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui è compresa l'unità oggetto di esecuzione ([allegato 7](#)):

- Concessione Edilizia in Sanatoria -Condono Edilizio- reg. n. 1197 del 31.07.1991 -prot. n. 17812, intestata al precedente proprietario per esecuzione di costruzione al piano primo di un magazzino con adiacente w.c. e di tre poggioli; al piano secondo costruzione di un terrazzo e di altri tre poggioli ([allegato 7.c](#));
- Concessione Edilizia in Sanatoria -Condono Edilizio- reg. n. 1199 del 31.07.1991 -prot. n. 17812, intestata al precedente proprietario per esecuzione di modifiche prospettiche in un fabbricato a più unità immobiliari nonché ristrutturazione del piano primo e secondo ([allegato 7.c](#));
- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. prot. n. 47411 del 23.12.2003, intestata al precedente proprietario per manutenzione ordinaria in un fabbricato ad uso residenziale ([allegato 7.c](#)).

\* \* \*

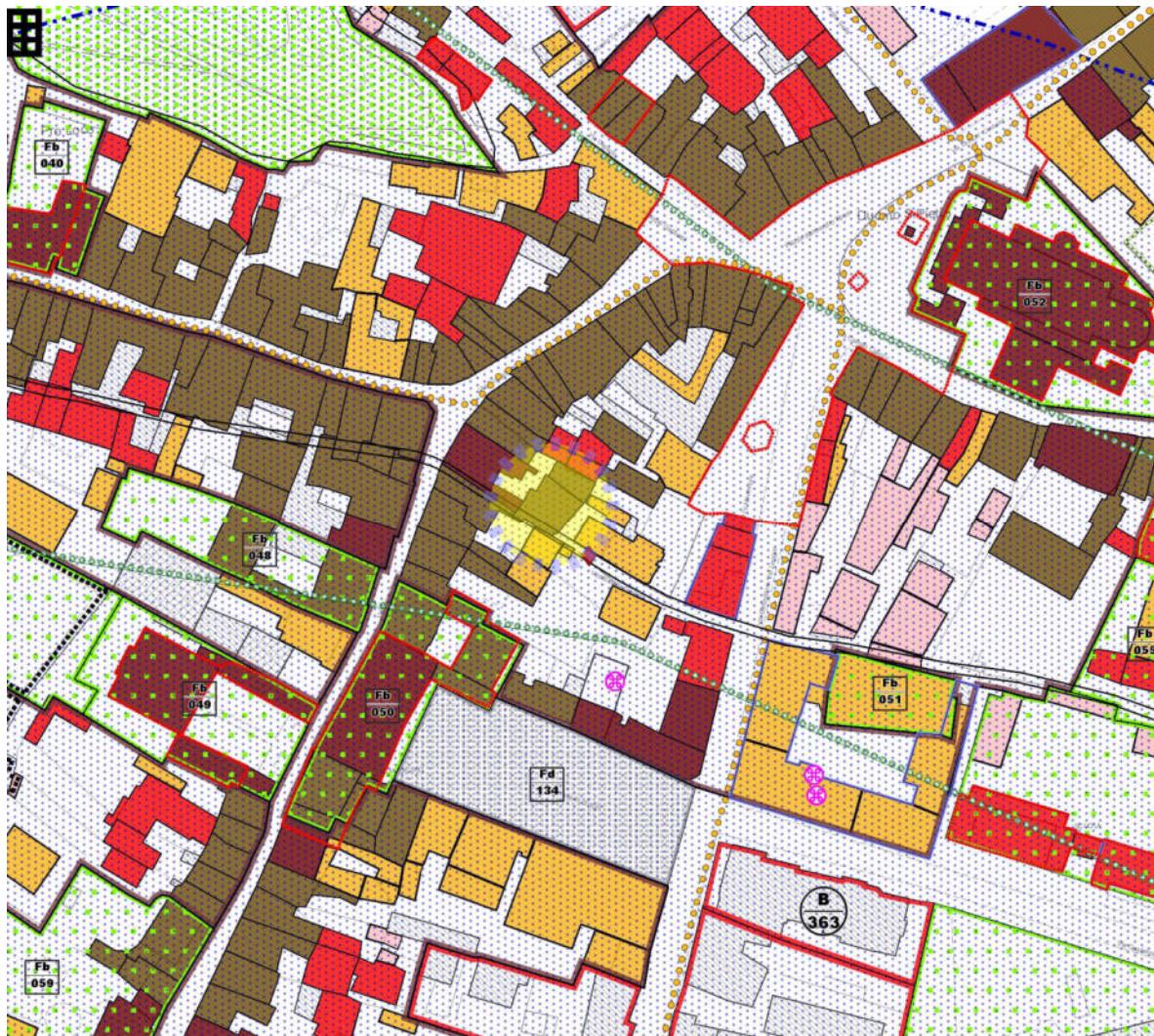
#### **Situazione urbanistica:**

Gli immobili sono così classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Schio:

#### Foglio 14 mappale 54:

in ZTO A – Storica, Edifici di interesse storico-architettonico-ambientale. Categorie di intervento: Cat. 2 - Restauro e Risanamento Conservativo.

(si veda [estratto strumento urbanistico 7.a](#)).



**Figura 7. Estratto Piano Interventi – Comune di Schio**

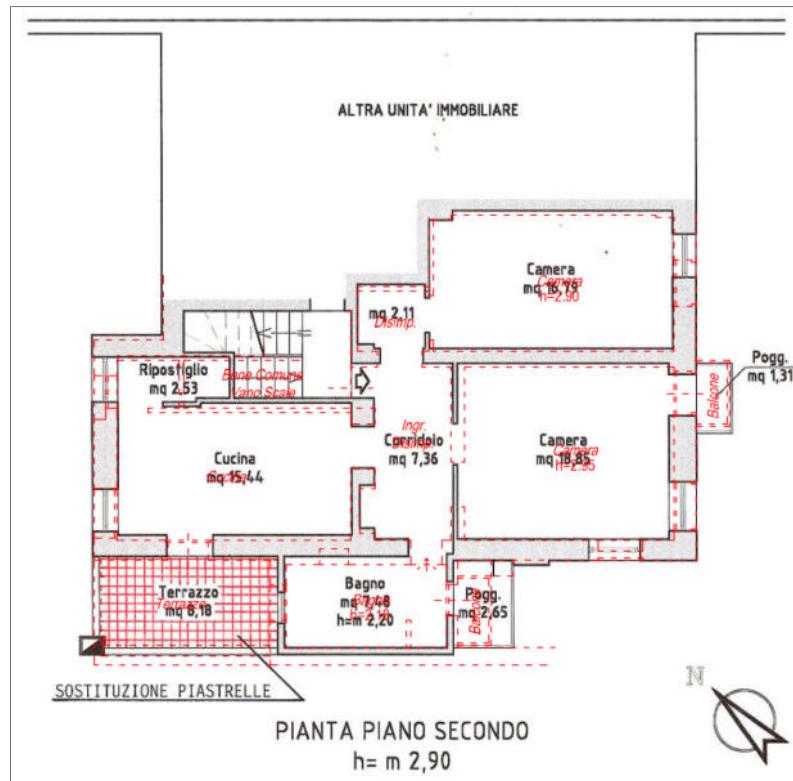
\* \* \*

## 7.2

### Abusi/difformità riscontrati

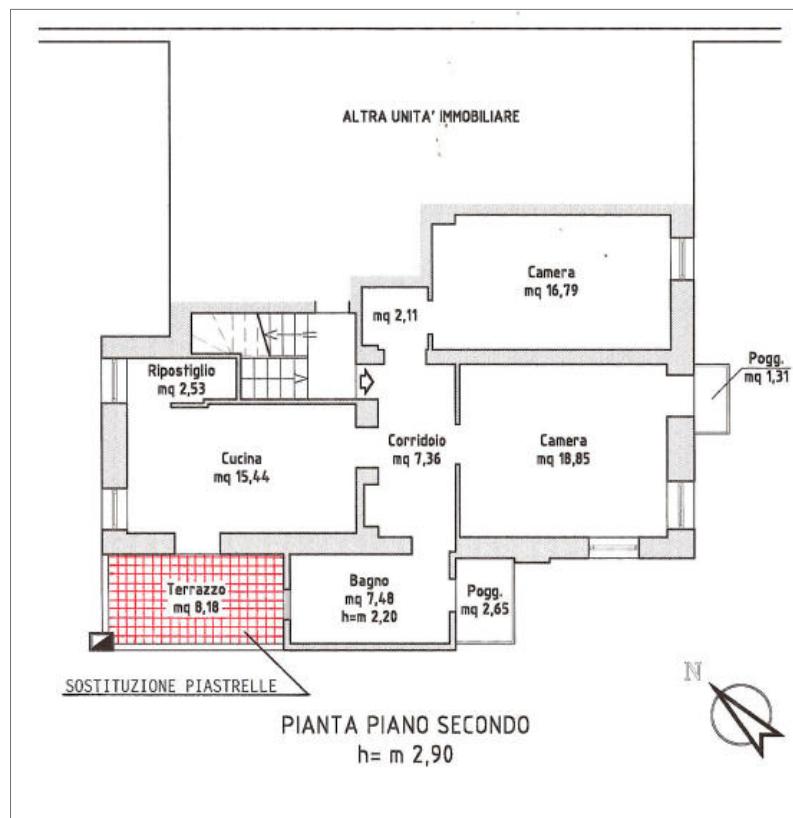
Per quanto riguarda il bene pignorato mappale 54 sub. 10, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

- 1) diversa disposizione di alcune pareti interne dei locali;
- 2) diversa altezza utile di alcuni locali;
- 3) modifiche prospettiche.



**Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato (Sub 10 - p. Secondo).**

\*\*\*



**Figura 9.a. Stato approvato: Pianta Piano Secondo  
(D.I.A. prot. n. 47411 del 23.12.2003).**

\* \* \*

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dopo analisi della documentazione amministrativa inoltrata dal competente ufficio, si è verificato che:

- le difformità elencate ai punti 1) e 2) e 3) – differenze di posizione di alcune pareti interne, altezze utili interne, modifiche prospettiche (anche in riferimento ai diritti condominiali) – possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto “Salva Casa” del 29.04.2024), per quanto ancora in corso di modifiche, stabiliscono una sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume possa venire utilizzata per le minime difformità rilevate nell’unità (salvo diverse disposizioni comunali). Il tutto oltre alla eventuale ratifica condominiale per le porzioni di rilevanza in tal senso (fermo restando – eventuale – sanatoria di rilevanza condominiale tutta)

Fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica, costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria: spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, oblazione, salva rimessione in pristino, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**.

\* \* \*

### 7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

Nessuno noto, eccetto:

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni, come determinati nei precedenti capitoli. Si evidenzia che la eventuale regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- i vizi di carattere "edilizio" per lo stato di manutenzione delle finiture ed impianti del bene oggetto di pignoramento.

\* \* \*

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13.08.2025 e segg.)

#### Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** (IPOTECA VOLONTARIA – derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO), stipulata il 11.05.2010 a firma Notaio Alberto Bonato di Schio n. 19964/10080 di

Rep., iscritta in data 14.05.20210 a Vicenza – S.P.I. Schio ai n.ri R.G. 4930 R.P. 891, a favore di con sede a e contro l'esecutato , per la quota di 1/1 del bene in Comune di Schio (I531Q) Sezione Schio, Catasto Fabbricati, Foglio 14, mappale 54 sub. 10. Importo ipoteca: Euro 204.000,00, Importo capitale: Euro 102.236,40, Interessi: /, Spese: Euro /. Durata ipoteca: 25 anni (*allegato 6.1*).

**Pignoramenti:**

- **Atto di Pignoramento** (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) del 25.02.2025 rep. 164 a firma UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA, trascritto il 06.03.2025 a Vicenza – S.P.I. Schio ai nn. R.G. 2221 R.P. 1715, a favore di , contro , che colpisce quota di 1/1 del bene in Comune di Schio (I531Q) Sezione Schio, Catasto Fabbricati, Foglio 14, mappale 54 sub. 10 (*allegato 6.1*).

\* \* \*

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellati l'iscrizione ipotecaria (iscritta in data 14.05.20210 a Vicenza – S.P.I. Schio ai n.ri R.G. 4930 R.P. 891) ed il pignoramento (il 20.05.2024 a Vicenza – S.P.I. Schio ai nn. R.G. 2221 R.P. 1715).

\* \* \*

**9. SUOLO DEMANIALE**

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

\* \* \*

**10. USO CIVICO O LIVELLO**

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

\* \* \*

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

**11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

Il fabbricato, anche se composto da più unità e provvisto di parti comuni (corte, sottoscala esterno, tetto dell'edificio, ecc.), non risulta gestito da amministratore.

\* \* \*

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

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

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell’immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

\* \* \*

### 12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\text{--}10\%$ ).



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale (appartamento) sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 11.12.2024 risulti essere pari a:

**€ 90.000,00 (diconsiEuronovantamila/00)**  
**pari a 1.035,08 €/m<sup>2</sup>. (€. 90.000,00 / mq. 86,95)**

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

(*Si veda la valutazione estimativa adottata nelle tabelle esplicative in allegato 8*).

**N.B.:** nulla da osservare.

\* \* \*

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale	Euro 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	Euro 3.000,00
- costi per la rimozione di opere non sanabili	Euro 0,00
	-----
	Totale detrazioni = <b>Euro 4.000,00</b>

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato del bene pignorato secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 90.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 4.000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà del bene pignorato (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 90.000,00 - € 4.000,00 =

**€ 86.000,00 (diconsiEuroottantaseimila/00).**

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Sig. Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Sig. Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 86.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 86.000,00 = € 12.900,00

Il **prezzo a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:

€ 86.000,00 - € 12.900,00 = **€ 73.000,00 (arrotondato)**

**(1) arrotondato ad €. 73.000,00 (diconsi Eurosettantatremila/00).**

\* \* \*

#### **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita stipulato il 11.05.2010 rep. 19963/10079 a firma notaio Alberto Bonato di Schio), i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati con il prezzo di Euro 96.000,00.

\* \* \*

#### **12.5 Giudizio di vendibilità'**

Considerate le condizioni di manutenzione e la posizione, si ritiene scarsa e/o appena sufficiente la sua possibilità di vendita.

\* \* \*

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'**

Nell'esecuzione in oggetto risulta pignorata l'intera proprietà del bene (appartamento mappale 54 sub. 10).

\* \* \*

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai Certificati Storici di Residenza richiesti presso l’Ufficio Servizi Demografici del Comune di Schio ([allegato 9](#)), risulta che

- è residente in VICOLO DELLA GIASARA N. 14 - Interno: 3 del Comune SCHIO (VI).

\* \* \*

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Schio ([allegato 9](#)), risulta quanto segue:

- risulta Coniugato/a con ma non risulta alcuna informazione riguardante lo stato civile dell’esecutato; si precisa che nell’atto di provenienza, l’esecutato ha dichiarato *il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni secondo il regime vigente in Marocco*);

\* \* \*

## 15. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**. In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto il bene consiste in un appartamento disposto su unico piano e con unico accesso, e dotato dei minimi locali per una residenza.

\* \* \*

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione rilevante.

\* \* \*

Rosà, li

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



## ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
  - 3.a - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
  - 3.b - Planimetria comparazione stato attuale – stato approvato
  - 3.c - Planimetria comparazione stato attuale – stato banca dati catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
  - 4.a - Visure
  - 4.b - Planimetria catastale ed elaborato planimetrico
  - 4.c - Estratto mappa catastale
  - 4.d - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
5. Titolo di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Estratto norme Piano Interventi comunale, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
  - 7.a – Estratto strumento urbanistico e NTO Piano Interventi comunale
  - 7.b – Provvedimenti edilizi
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio – NON PRESENTE
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed al creditore

### Note finali <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Note conclusive e inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.

3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).

4. Non è stato possibile accettare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, ...)

5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.

6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, ...)

8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico o altro, competrà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. Il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).

9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura...); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti).

10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servizi, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

\*\*\*

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima. Rimarranno a carico dell'acquirente vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio: a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati; b) procedure espropriative per pubblica utilità; c) provvedimenti giudiziari di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) atti impositivi di serviti sul bene pignorato; g) provvedimenti di sequestro penale; h) domande giudiziali; i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; j) convenzioni urbanistiche; k) convenzioni matrimoniali; l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; m) i diritti d'uso, abitazione, serviti ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente; n) il fondo patrimoniale e di negozio di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.; o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile; p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, serviti, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo; r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati; t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.