



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 81/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: ---

Esecutato: --- + ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **09/01/2025**

Identificazione beni: Beni in Malo (VI) - Via Porto n. 12.

Dati Catastali: NCEU, Foglio 5, Particella 602 per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Esperto stimatore: **arch. Federico De Boni** - Via Cavour n. 46 - Costabissara (VI)

Mail [federico.deboni@virgilio.it](mailto:federico.deboni@virgilio.it) – tel. 339 4731271

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI)

Mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel. 0444 953553



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. **81/2024**, promossa da: --- contro --- e ---.

**Giudice:** dott.ssa Sonia Pantano.

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09/01/2025.

**Esperto stimatore:** arch. Federico De Boni.

**Diritto pignorato** (pag. 7): piena proprietà dell'interno (1/1) di una abitazione di corte.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 7): NO.

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): abitazione su tre livelli in contesto di corte urbana.

**Ubicazione** (pag. 7): Via Porto n. 12, 36034 Malo (VI).

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 13): Comune di Malo - NCEU - Foglio 5 - Particella 602 - A/4 (Abitazione di tipo popolare).

**Metri quadri** (pag. 7): locali di abitazione 172 m<sup>2</sup> ca.; soffitta 32 m<sup>2</sup> ca.

**Stato di manutenzione** (pag. 7): sufficiente/scarso.

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 14): nessuna.

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - Irregolarità/abusi** (pag. 17): presenza di difformità edilizie e catastali; la loro regolarizzazione (costo ca. 5.000,00 €) rimane a carico del futuro acquirente.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 24): 56.076,85.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 24): 1) 10/07/2024 = 1.198,90 €/mq; 2) 26/03/2024 = 1.132,29 €/mq; 3) 26/09/2024 = 1.182,36 €/mq.

**Valore di vendita forzata proposto** (25): 43.000,00 €.

**Valore debito:** € 76.883,13 oltre a spese ed interessi.

**Occupazione** (pag. 13): occupato da inquilino con contratto di locazione.

**Titolo di occupazione** (pag. 13): locazione.

**Oneri** (pag. 21): non sono state segnalate spese condominiali insolute.

**APE** (pag. 12): l'Attestato di Prestazione Energetica riporta Classe G (246,84 kWh/m<sup>2</sup> anno).



**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 26): Presenza di difformità urbanistico-edilizie e catastali con costi di regolarizzazione e sanatoria a carico del futuro acquirente - L'accesso avviene attraverso stradina/area di corte di proprietà di terzi - Sistema di scarico della fognatura (acque bianche e acqua nere) passante su proprietà di terzi.

**Lotti** (pag. 26): lotto unico (abitazione).

**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 sommario 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 e le aree scoperte, i perimetri e le consistenze derivano dai documenti catastali e/o edilizi 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 immobiliari 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 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica .....	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	13
4.1	Possesso .....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	13
5.	ASPETTI CATASTALE .....	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	13
5.2	Intestatari catastali storici .....	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	17
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	21
8.1	Oneri e vincoli .....	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	22



---

8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	23
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	24
12.1	Metodo di valutazione .....	24
12.2	Stima del valore di mercato .....	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	25
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	26
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	26
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	26
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	26
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	26
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	26
15.	LOTTE.....	26
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	27
17.	ELENCO ALLEGATI.....	28



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 10/05/2024 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 81/2024 dal sig. Giudice dott.ssa Sonia Pantano e in data 15/05/2024 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito relativo alla presente perizia. Riepilogo dei principali eventi di svolgimento delle operazioni peritali:

- Data Giuramento: 15/05/2024.
- Invio raccomandate / pec di avvio del procedimento alle parti: 12/06/2024.
- Ispezioni presso immobile: 08/07/2024 e 19/11/2024.
- Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 03/07/2024 e 12/09/2024
- Catasto (consultazioni telematiche): 21/05/2024, 06/09/2024 e 09/09/2024.
- Conservatoria (consultazioni telematiche): 21/05/2024, 22/05/2024 e 01/12/2024.
- Archivio notarile / ufficio notaio / Conservatoria, per atto di provenienza: 21/05/2024 e 22/05/2024.
- Richieste e ricerche anagrafiche: 22/05/2024 e 21/10/2024.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La procedura colpisce la quota dell'intero (1/1) di un'abitazione cielo terra, sviluppata su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), il tutto in Via Porto n. 12 a Malo (VI). L'unità (abitazione) non fa parte di un condominio e si trova all'interno di una corte urbana nel centro storico di Malo; il collegamento con la pubblica via (Via Porto) avviene attraverso area di corte di proprietà di terzi.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Quota dell'intero (1/1) di una abitazione a piano terra, primo e secondo, il tutto in Via Porto n. 12 a Malo (VI) e catastalmente così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Malo, Foglio 5:

- **Mappale 602, Cat. A/4**, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita 339,83 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di --- e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di ---;

Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza degli atti di acquisto trascritti in loro favore (cfr. Atto di Compravendita Rep. 7649 e Racc. 783 del Notaio Giovanni Muraro in data 15/03/2001 + Atto di Compravendita Rep. 100042 e Racc. 13247 del Notaio Giancarlo Muraro in data 30/01/2004 + Atto di Compravendita Rep. 167536 e Racc. 12646 del Notaio Massimo Carraro in data 05/04/2012). Il pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Schio in data 12/03/2024 ai nn. 2426 R.G. e 1924 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 e --- nato in --- il ---,



Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2, e insieme proprietari dell'intero (1/1) del bene sito in Malo (VI) catastalmente identificato al Foglio 5 Mappale 602

Date le caratteristiche e la consistenza del bene pignorato si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

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

Confini del Foglio 5 Mappale 602 C.F. (abitazione) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno, parete verso altre unità immobiliari di altre ditte (Mappali 603 e 591) su due lati, muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta (Mappale 595) e ancora muro perimetrale esterno a piano terra; muro perimetrale esterno, parete verso altre unità immobiliari di altre ditte (Mappali 603 e 591) su due lati, muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta (Mappale 595) e ancora muro perimetrale esterno a piano primo; muro perimetrale esterno su tre lati, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta (Mappale 595) e ancora muro perimetrale esterno su un lato a piano secondo; salvi i più precisi ed aggiornati.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di una abitazione cielo terra su tre piani, il tutto sito a Malo (VI) in Via Porto n. 12. L'abitazione si compone di ingresso/corridoio, camera, pranzo, cucina, ripostiglio e due bagni a piano terra; tre camere e corridoio a piano primo; soffitta a piano secondo. L'edificio è stato costruito ante 1967 e non pare aver subito manutenzioni significative negli ultimi decenni; di epoca recente sono solo alcune parti impiantistiche (caldaia installata nel 2001) e alcuni lavori di opere interne e sistemazione del tetto del periodo 2013/2014.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 205 mq (ca. 172 mq appartamento a piano terra e primo, e ca. 33 mq soffitta); la superficie commerciale è di ca. 192 mq. Le altezze interne sono variabili a seconda dei locali e sono ca. 2,45 ml a piano terra, variabili a seconda dei locali ca. 2,40 ml (camera centrale), ca. 2,25 ml (altezza media camera ovest) e ca. 2,75 ml (altezza media camera est) a piano primo, e ca. 1,60 ml (altezza media soffitta) a piano secondo.

L'edificio è stato costruito ante 1967 e da allora non è stato interessato da lavori di ristrutturazione o manutenzioni significative, a parte alcuni modesti interventi ai bagni, al tetto e all'impianto termico (caldaia); strutture, serramenti, impianti e finiture sono in generale ancora quelli della costruzione originaria. La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo e dell'epoca (edilizia civile), con murature in laterizio o pietrame, solai in legno e/o laterocemento, tetto a falde con copertura in tegole, e lattoneria in lamiera; le pareti interne sono intonacate, tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle; le pareti esterne sono intonacate e in parte tinteggiate.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con profili di modesto spessore e vetro semplice (solo un paio hanno vetrocamera); vi sono oscuri in legno alla vicentina solo in alcune finestre; il portoncino di ingresso dell'abitazione è in legno e vetro, di tipo non blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in marmo, ceramica o pvc a seconda dei locali; i bagni presentano pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle in cucina; la scala interna è in legno; vi sono impianto





elettrico, idrico e di riscaldamento; l'acqua calda viene prodotta da caldaia a gas metano; gli impianti sono da considerare non a norma e necessitano di essere revisionati.

Si evidenzia che la rete fognaria di scarico di bagni e cucina e quella delle acque meteoriche passa attraverso terreni di proprietà di terzi e posti sul fronte (Mappali 604, 2762 ed altri) e sul retro del fabbricato (Mappale 2761 ed altri); rimano a carico del futuro acquirente la gestione di tale servitù, compresi eventuali costi al momento non quantificabili.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione appena sufficienti; vi sono diversi segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio e con una mancata o scarsa manutenzione; alcuni elementi (serramenti, scala, infissi interni, parte dei pavimenti, ecc.) si presentano ormai vetusti e necessitano di essere sostituiti o rifatti. In alcuni punti si notano macchie di muffa per probabile ponte termico e mancata ventilazione. Il tutto necessita di essere adeguatamente mantenuto, ovvero soggetto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero ristrutturato.

Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare manutenzioni e riparazioni si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle relative pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata.



In blu le porzioni del mappale 602 C.T. che corrispondono ad altri immobili.

**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**





Figura 2. Estratto mappa catastale.



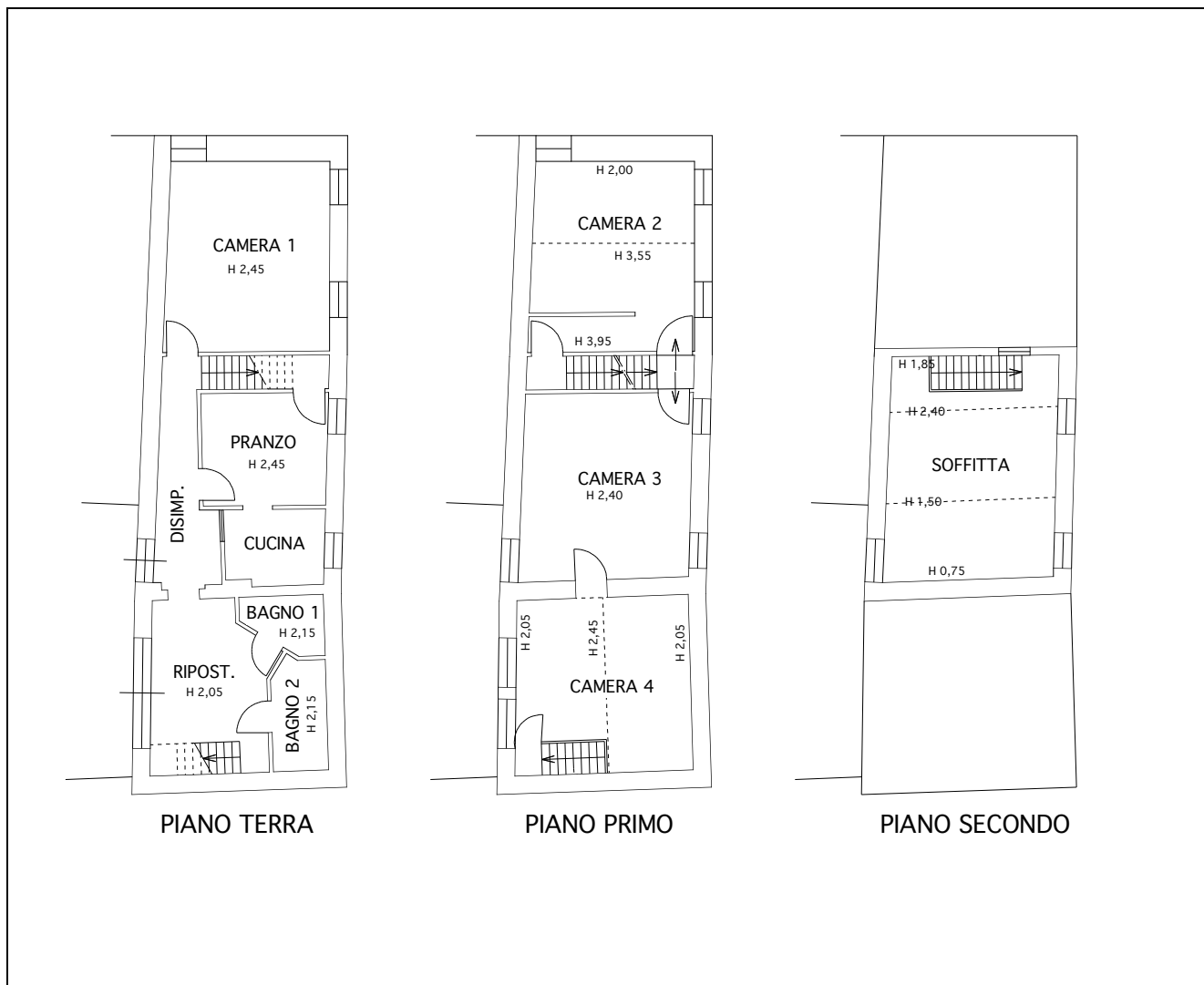
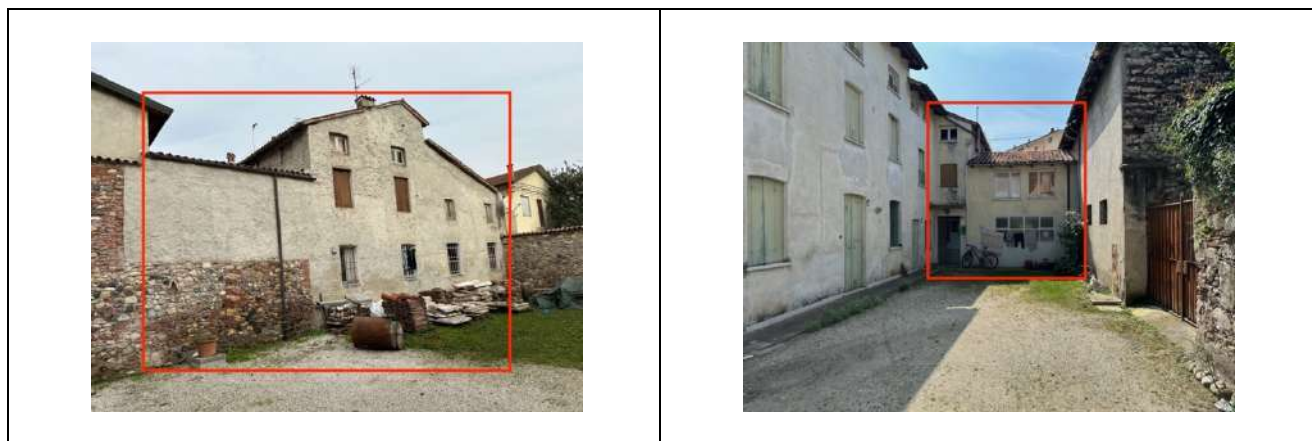


Figura 3. Planimetria immobile (non in scala).



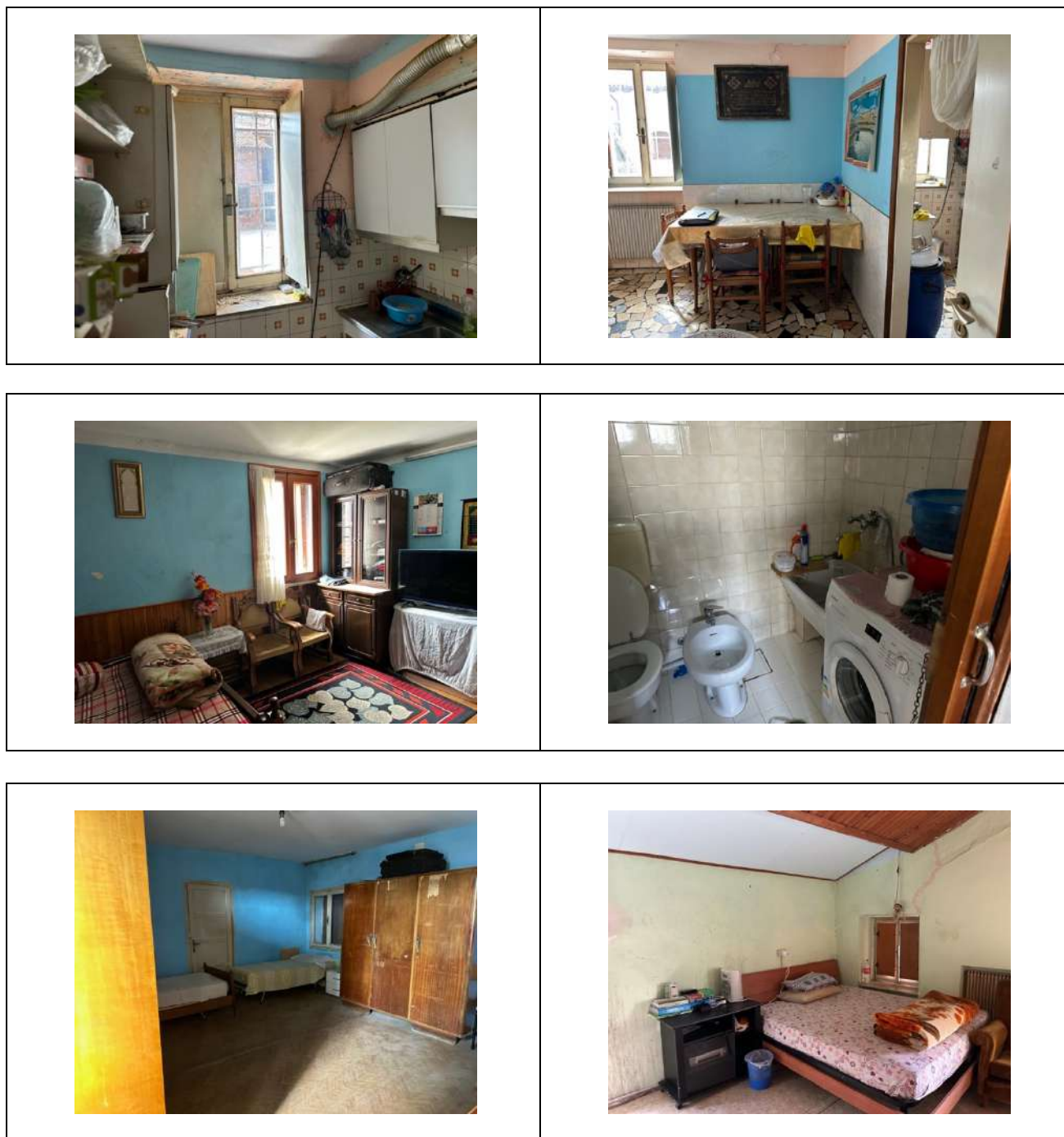


Figura 4. Foto immobile.

### 3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica, predisposto appositamente per la presente procedura e redatto in data 19/07/2024 dall'ing. Giuseppe Bassanello, riporta Classe energetica G (246,84 kWh/m<sup>2</sup> anno).



## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'abitazione risulta occupata da --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, che vi abita con la propria famiglia, in base a Contratto di locazione ad uso abitativo del 15/12/2020 e della durata di un anno (dal 15/12/2020 al 14/12/2021), registrato a Valdagno in data 15/12/2020 al n. 2864 serie 3T; la proroga del contratto fino al 13/12/2022 è stata registrata a Valdagno in data 10/01/2022; la proroga del contratto fino al 31/12/2024 è stata registrata a Valdagno in data 08/01/2024. Il canone di locazione è di 3.600,00 € annui (300,00 € al mese) e lo stesso è da ritenersi congruo, viste le caratteristiche del bene.

Il contratto di locazione, al punto 5, contiene una clausola di incremento della locazione di 50,00 € al mese "dal momento in cui l'immobile verrà occupato anche dai familiari del Conduttore il quale dovrà comunicare tale data al Locatore": non è chiaro se e quando sia intervenuta tale modifica del contratto; in base ai dati comunicati da Agenzia delle entrate in data 17/07/2024 la locazione è ancora di 3.600,00 € annui.

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

L'abitazione risulta occupata da --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, in base a contratto di locazione di cui al precedente punto 3.1.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 5 Mappale 602** è attualmente Ente Urbano di mq 91 e tale era all'impianto meccanografico del 30/06/1974.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 5 Mappale 602** è attualmente Categoria A/4 di Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita 339,83 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0012576 del 04/02/2015, da Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. VI0013964 del 04/02/2014 (con cui passa 4,5 vani a 7 vani di consistenza), da Variazione nel classamento n. VI0078323 del 26/03/2013, da Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. VI0059229 del 26/03/2012, da Variazione per modifica identificativo n. VI0222162 del 17/10/2006 e da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; all'impianto meccanografico del 30/06/1987 era Categoria A/4 di Classe 3, Consistenza 4,5 vani.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Il **Foglio 5 Mappale 602** presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 05/04/2012 ad oggi: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di --- e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in regime di ---;



- dal 17/10/2006 al 05/04/2012: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/6 in regime di --- fino al 05/04/2012, --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/3 fino al 05/04/2012, --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/6 in regime di --- fino al 05/04/2012 --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/3 fino al 05/04/2012;
- dal 30/01/2004 al 17/10/2006: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/6 in regime di --- fino al 17/10/2006 e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/6 in regime di --- fino al 17/10/2006;
- dal 15/03/2001 al 30/01/2004-17/10/2006: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/3 fino al 17/10/2006, --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di 1/3 fino al 17/10/2006 e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di 1/3 fino al 30/01/2004.
- da oltre il ventennio al 15/03/2001: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria fino al 15/03/2001.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati presenti in visura catastale, Malo - Foglio 5 - Mappale 602, corrispondono ai dati indicati nel Pignoramento, nella Nota di trascrizione del pignoramento e negli Atti di provenienza (Rep. 7619 e Racc. 783 del Notaio Giovanni Muraro in data 15/03/2001, Rep.100042 e Racc. 13247 del Notaio Giancarlo Muraro in data 30/01/2004 e Rep. 167536 e Racc. 12646 del Notaio Massimo Carraro).

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Nella documentazione catastale (estratto di mappa e planimetria catastale dell'immobile) si riscontrano le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali:

- il ripostiglio a piano terra presenta un'altezza di ca. 205 cm, inferiore ai 215 cm riportati nella planimetria;
- le altezze misurate a piano primo non sempre corrispondono a quelle indicate nella planimetria (240 cm invece 250 cm; 200 cm invece che 205 cm; ecc.);
- la sagoma del mappale 602 nella planimetria wegis (catasto terreni) appare più ampia del fabbricato in esame e sembra comprendere anche un edificio attiguo posto verso ovest e di proprietà di terzi;
- il mappale 602 in planimetria wegis non riporta la consueta retinatura grigia.

Le difformità riscontrate nella scheda urbana sono minime e non rilevanti ai fini della consistenza del bene, ma date le discrepanze nelle altezze e altre imprecisioni, nonché la difformità della sagoma del fabbricato al catasto terreni, si rende opportuna la presentazione di nuova planimetria al catasto fabbricati e l'aggiornamento del catasto terreni; per tali operazioni si stima un costo di ca. 2.000,00 € (al netto di oneri fiscali e diritti catastali).



DOCUMENTO NON PRESENTE IN BANCA DATI CATASTALE

Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni (non in scala).

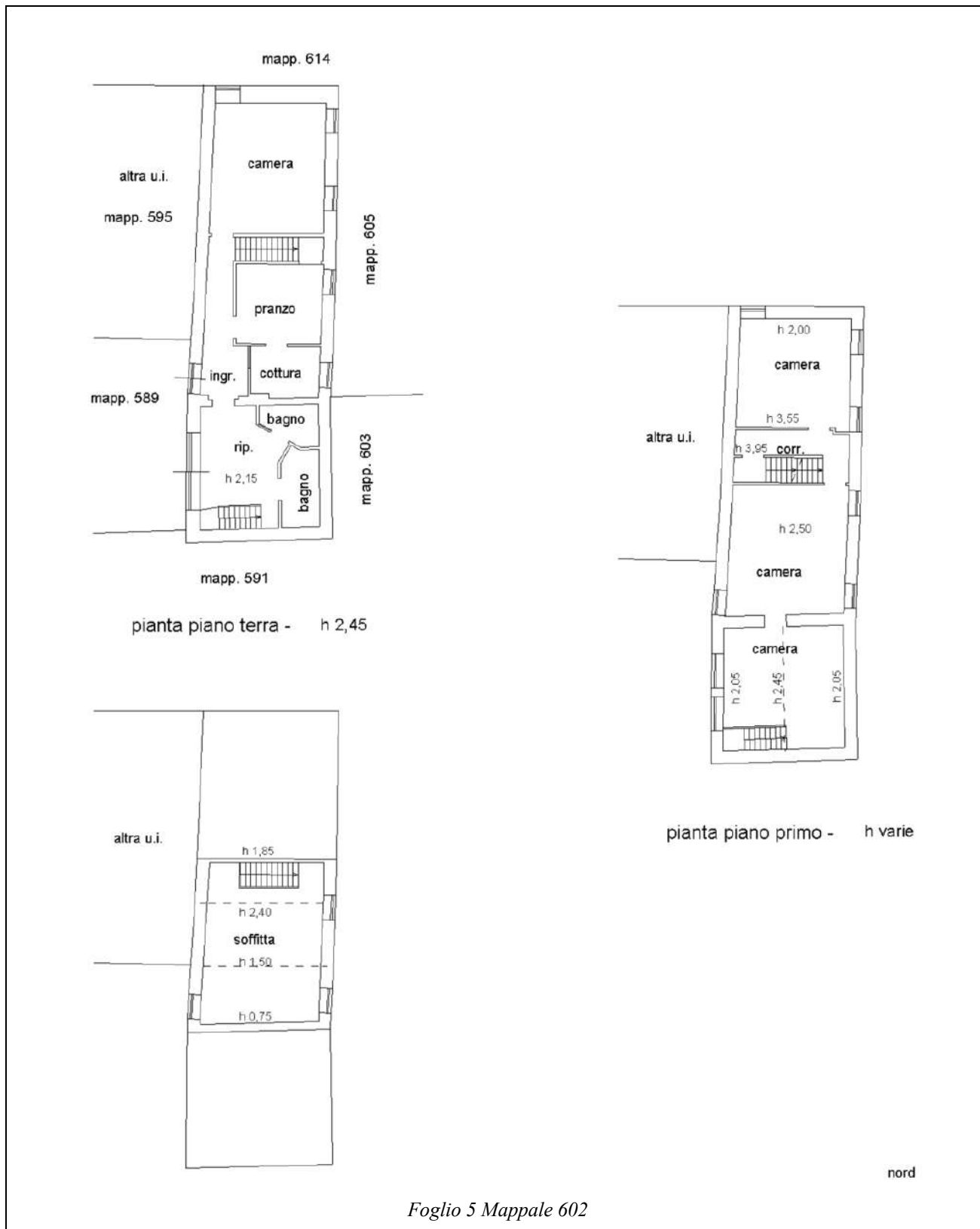


Figura 6. Planimetria catastali dei beni (non in scala).





Figura 5. Estratto mappa catastale (non in scala).



Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (non in scala).





## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Gli attuali intestatari hanno acquistato il bene oggetto di esecuzione nel seguente modo:

- --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/3 in forza di Atto di compravendita Rep. 7619 e Racc. 783 Notaio Giovanni Muraro in data 15/03/2001, registrato ad Arzignano in data 28/03/2001 al n. 181, e trascritto a Schio in data 28/03/2001 ai nn. 3523 R.G. e 2732 R.P. da potere di ---.
- --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/6 in forza di Atto di compravendita Rep. 100042 e Racc. 13247 Notaio Giancarlo Muraro in data 30/01/2004, registrato a Thiene in data 06/02/2004 al n. 174 serie 1T, e trascritto a Schio in data 09/02/2004 ai nn. 1614 R.G. e 1214 R.P. da potere di ---.
- --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in forza di Atto di compravendita Rep. 167536 e Racc. 12646 del Notaio Massimo Carraro in data 05/04/2012, registrato a Schio in data 12/04/2012 al n. 1360 serie 1T e trascritto a Schio in data 13/04/2012 ai nn. 3521 R.G. e 2656 R.P. da potere di ---.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Da oltre il ventennio (15/03/2001) al 30/01/2004: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota indivisa di 1/3 ciascuno in forza Atto di compravendita Rep. 7619 e Racc. 783 Notaio Giovanni Muraro in data 15/03/2001, registrato ad Arzignano in data 28/03/2001 al n. 181, e trascritto a Schio in data 28/03/2001 ai nn. 3523 R.G. e 2732 R.P. da potere di ---.
- Dal 30/01/2004 al 05/04/2012: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota indivisa di 1/6 ciascuno (e quindi complessivamente della quota indivisa di 1/2 ciascuno) in forza di Atto di compravendita Rep. 100042 e Racc. 13247 del Notaio Giancarlo Muraro in data 30/01/2004, registrato a Thiene in data 06/02/2004 al n. 174 serie 1T e trascritto a Schio in data 09/02/2004 ai nn. 1614 R.G. e 1214 R.P. da potere di ---.
- Dal 05/04/2012 ad oggi: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 in forza di Atto di compravendita Rep. 167536 e Racc. 12646 del Notaio Massimo Carraro in data 05/04/2012, registrato a Schio in data 12/04/2012 al n. 1360 serie 1T e trascritto a Schio in data 13/04/2012 ai nn. 3521 R.G. e 2656 R.P. da potere di ---.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

La costruzione del fabbricato è anteriore al 01/09/1967. A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti per pratiche edilizie, l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Malo ha fornito copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 13/P/077, codice pratica 13P08162 e prot. 16485 del 28/08/2013 per lavori di "Ampliamento per sopraelevazione di parte della copertura", cui ha fatto seguito Certificato di agibilità n. 14/AG/015 del 27/03/2014;



- Comunicazione di Attività edilizia libera prot. 12892 del 04/07/2014 per lavori di "Manutenzione straordinaria per demolizione di una parete interna a piano primo".

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi nell'immobile, sono state riscontrate difformità tra quanto approvato e quanto esistente sul posto; pertanto i beni non risultano pienamente conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Sono fatte salve le normali tolleranze ammesse dalla legislazione vigente (D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.).

Le principali difformità riscontrate ed evidenziate nell'elaborato grafico a seguire, sono le seguenti:

- nella camera a piano primo (Camera 2), interessata dalla sopraelevazione di cui alla pratica del 2013, si riscontra la presenza di un controsoffitto che rende impossibile verificare la altezza interne indicate nelle tavole di progetto; tale controsoffitto modifica le altezze interne e quindi conseguentemente anche i parametri di abitabilità;
- la pratica edilizia del 2014 prevedeva la demolizione di un divisorio tra la Camera 2 a piano primo e il corridoio attiguo; tale parete è invece ancora presente sul posto;
- il ripostiglio a piano terra presenta un'altezza diversa da quella indicata nel progetto approvato per presenza di un controsoffitto;
- anche la Camera 4 a piano primo e la soffitta a piano secondo presentano altezze difformi da quella indicate nel progetto, ma questo si ritiene imputabile in parte alla marcata irregolarità delle strutture edilizie.

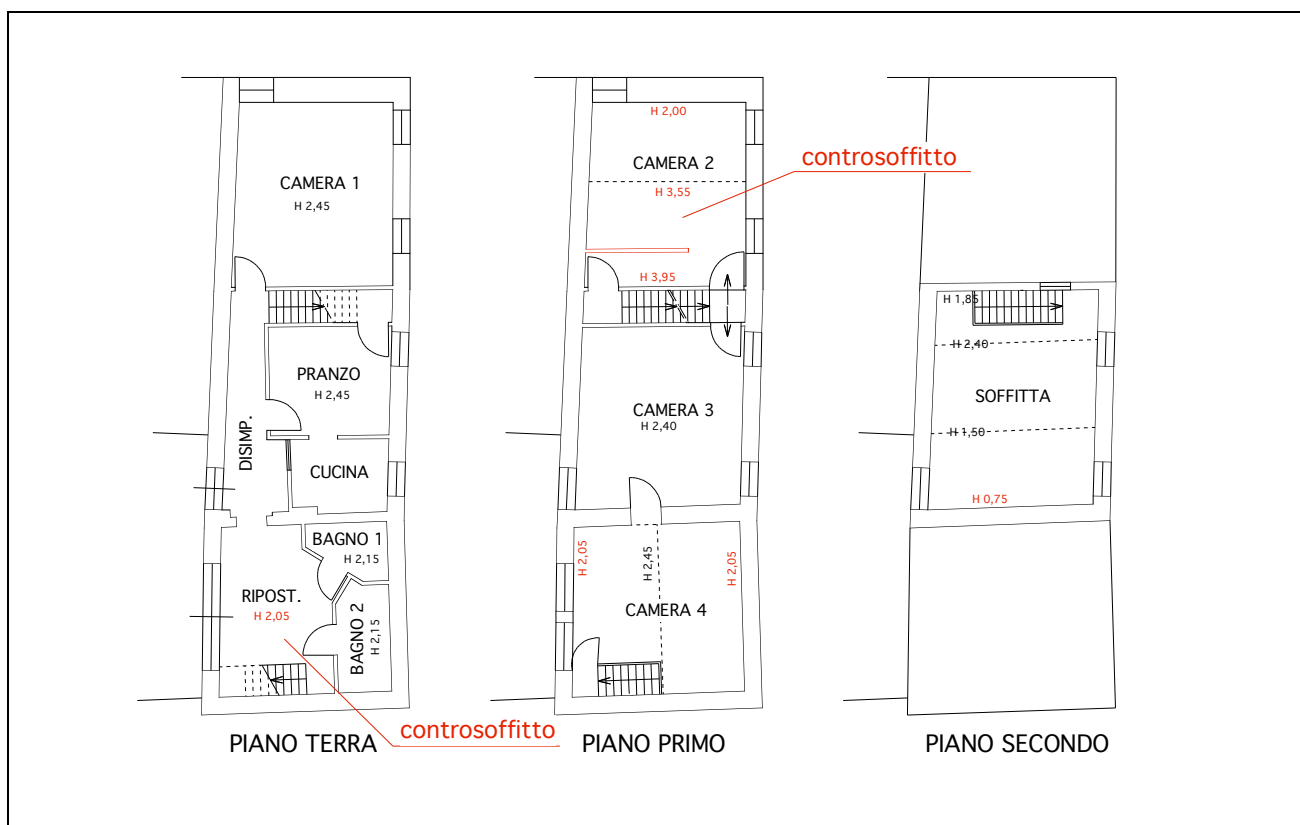


Figura 7. Comparazione stato approvato – stato rilevato (non in scala).





Figura 8. Stato approvato (non in scala).



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

Le difformità riscontrate risalgono presumibilmente al periodo 2013/2014, quindi contestuali al rilascio dei due provvedimenti edilizi di cui il Comune ha rilasciato copia (non sono pervenuti documenti relativi ad altre pratiche edilizie precedenti o successive). Pertanto, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di riordino/sanatoria delle difformità esistenti, o in alternativa la rimessione in pristino conformando lo stato dei luoghi a quanto autorizzato in precedenza. Sarà poi necessario l'ottenimento di un nuovo certificato di abitabilità/agibilità. Per tali pratiche si stima un costo di circa 3.000,00 € (al netto di oneri fiscali, diritti comunali, eventuali sanzioni, ecc.). Sono fatte salve le normali tolleranze previste dal D.P.R. 380/2021 come modificato dalla Legge 105/2024. Si evidenzia che la diversità di alcune misure sono in parte imputabili alla marcata irregolarità delle strutture edilizie (pareti storte, solai inclinati, ecc.).

Per la destinazione urbanistica dell'area di rinvia al Certificato di destinazione urbanistica (CDU) prot. 21775 rilasciato dal Comune di Malo in data 13/09/2024 (Zona Centro Storico - A1).

### 7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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

Sono stato individuati i seguenti vincoli ed oneri giuridici (e non) gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) l'abitazione non fa parte di condominio, ma non è chiaro se questa partecipa a costi similari per quanto riguarda la stradina di accesso e gli scarichi fognari;
- b) l'accesso all'abitazione avviene attraverso passaggio su area di corte di proprietà di terze parti catastalmente identificata al Foglio 5 Mappali 589, 604 e 2762; non sono state rinvenute trascrizioni di servitù.
- c) le finiture, e anche le parti strutturali del fabbricato, appaiono datate, trascurate e necessitano di essere rifatte; in particolare i serramenti sono vetusti e dovrebbero essere sostituiti; l'immobile necessita di ristrutturazione nel suo insieme;
- d) gli impianti non sono a norma e devono essere revisionati ed aggiornati, ovvero rifatti;
- e) la rete fognaria di scarico (acque bianche e acqua nere) passa attraverso terreni di proprietà di terzi posti sul retro e sul fronte del fabbricato (Mappale 2761 ed altri); non risultano servitù scritte o accordi di sorta per la gestione delle condotte;
- f) la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato, in modo indicativo e di massima, esclusivamente al fine 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 costi per tali regolarizzazioni



sono stati stimati in via presuntiva; il costo esatto, comprensivo di eventuali sanzioni, sarà conosciuto con precisione solo al momento della conclusione dell'iter di regolarizzazione e/o sanatoria;

- g) data l'epoca di realizzazione/manutenzione dell'edificio, non si può escludere la presenza di eternit o altro materiale contenete fibre di amianto; un'eventuale bonifica, con relativi costi, rimane a carico del futuro acquirente.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/08/2024)

La ricerca, condotta per via telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Schio in data 21/05/2024, 22/05/2024 ed aggiornata in data 01/12/2024, ha riscontrato la presenza delle seguenti note:

- **Iscrizione contro:** iscritta in data **28/03/2001** ai nn. 3524 R.G. e 490 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** Rep. 7620 del Notaio Giovanni Muraro in data 15/03/2001, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/3 ciascuno; capitale 220.000.000 Lire - ipoteca 440.000.000 Lire; gravante sul bene in Malo Foglio 5 Mappale 602 per l'intero; ipoteca oltre ventennio non rinnovata.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data **09/02/2004** ai nn. 1615 R.G. e 257 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 100043 e Racc. 13248 del Notaio Giancarlo Muraro in data 30/01/2004, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno; capitale 112.000,00 € - ipoteca 224.000,00 €; gravante sul bene in Malo Foglio 5 Mappale 602 per l'intero; ipoteca oltre ventennio rinnovata con iscrizione del 15/04/2024 ai nn. 3610 R.G. e 374 R.P.
- **Trascrizione contro:** trascritto in data **12/03/2024** ai nn. 2426 R.G. e 1924 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 771 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 08/02/2024, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 ciascuno; gravante sul bene in Malo Foglio 5 Mappale 602 per l'intero.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data **15/04/2024** ai nn. 3610 R.G. e 374 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 100043 e Racc. 13248 del Notaio Giancarlo Muraro in data 30/01/2004, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno; capitale 112.000,00 € - ipoteca 224.000,00 €; gravante sul bene in Malo Foglio 5 Mappale 602 per l'intero; trattasi di reinscrizione dell'ipoteca già iscritta in data 09/02/2004 ai nn. 1615 R.G. e 257 R.P. in quanto scaduta e rinnovata nei termini.

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

Di seguito si riportano gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **Iscrizione contro:** iscritta in data **28/03/2001** ai nn. 3524 R.G. e 490 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** Rep. 7620 del Notaio Giovanni Muraro in data 15/03/2001, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/3 ciascuno; capitale 220.000.000 Lire -



ipoteca 440.000.000 Lire; gravante sul bene in Malo Foglio 5 Mappale 602 per l'intero; ipoteca oltre ventennio non rinnovata.

- **Iscrizione contro:** iscritta in data **09/02/2004** ai nn. 1615 R.G. e 257 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 100043 e Racc. 13248 del Notaio Giancarlo Muraro in data 30/01/2004, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno; capitale 112.000,00 € - ipoteca 224.000,00 €; gravante sul bene in Malo Foglio 5 Mappale 602 per l'intero; ipoteca oltre ventennio rinnovata con iscrizione del 15/04/2024 ai nn. 3610 R.G. e 374 R.P.
- **Trascrizione contro:** trascritto in data **12/03/2024** ai nn. 2426 R.G. e 1924 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 771 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 08/02/2024, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. -- -, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 ciascuno; gravante sul bene in Malo Foglio 5 Mappale 602 per l'intero.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data **15/04/2024** ai nn. 3610 R.G. e 374 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 100043 e Racc. 13248 del Notaio Giancarlo Muraro in data 30/01/2004, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno; capitale 112.000,00 € - ipoteca 224.000,00 €; gravante sul bene in Malo Foglio 5 Mappale 602 per l'intero; trattasi di reiscrizione dell'ipoteca già iscritta in data 09/02/2004 ai nn. 1615 R.G. e 257 R.P. in quanto scaduta e rinnovata nei termini.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

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

L'abitazione non fa parte di condominio; non vi sono quindi spese condominiali. Non sono pervenute informazioni in merito ad eventuali spese per la manutenzione della rete fognaria di scarico di bagni e cucina e per la gestione dell'area di corte che dà accesso all'abitazione, entrambe su terreni di proprietà di terzi.



## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene 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 possono utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso 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 comuni coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini, ecc. Per le superficie accessorie (garage, poggioli, aree di corte esclusive, ecc.) vengono applicati opportuni coefficienti di adeguamento.

### 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% (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate (cfr. Allegato 8), il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente





rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 02/12/2024 risulti essere pari a:

**€ 56.076,85 (cinquantaseimilazerottantasei/85 €), pari a 293,60 €/m<sup>2</sup>.**

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.

Vedere in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

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

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

- |   |            |
|---|------------|
| • costi per la regolarizzazione catastale:                              | € 2.000,00 |
| • spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 3.000,00 |
| • spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:                    | € ---      |
| • altri costi/oneri:  | € ---      |

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni, pari a € 56.076,85 x 15% = € 8.411,53.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € (56.076,85 - 8.411,53 - 2.000,00 - 3.000,00) = € 42.665,32 arrotondabile a

**€ 43.000,00 (quarantatremila/00 €).**



## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto della presente esecuzione sono stati acquistati dagli esecutati in data 15/03/2001 al prezzo di Lire 50.000.000 pari a € 25.822,84 (venticinquemilaottocentoventidue/84 euro); in data 05/04/2012 la quota di 1/2 dello stesso bene è stata ceduta per il prezzo di € 43.734,46 (quarantatremilasettecentotrentaquattro/46 euro).

## 12.5 Giudizio di vendibilità

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La procedura colpisce l'intero di una abitazione cielo terra in capo a due proprietari, entrambi esecutati, e quindi la vendita si riferisce all'intero del bene oggetto della presenta perizia. Si evidenzia che, date le sue caratteristiche, il bene non è divisibile.

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

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

In base al certificato di residenza rilasciato dal Comune di Malo, presso l'abitazione oggetto della procedura sita in Via Porto n. 12 a Malo (VI), risulta residente l'inquilino di cui al contratto di locazione del 15/12/2020 ---, ivi presente con un nucleo familiare di complessive n. 7 persone (compreso lo stesso ---).

Per quanto riguarda i proprietari esecutati:

- ---, nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, risulta residente presso: 3 Findhorn Avenue - UB4 0DG Hayes - Regno Unito;
- ---, nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, risulta residente presso: 8B Marlborough Parade - Uxbridge Road - UB10 6LR Uxbridge - Regno Uunito.

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Nell'atto di acquisto di quota parte dei beni oggetto di esecuzione del 15/03/2001, l'esecutato --- ha dichiarato di essere di stato civile ---. Nell'atto di acquisto di quota parte dei beni oggetto di esecuzione del 30/01/2004, l'esecutato --- ha dichiarato di essere --- secondo la legge del --- e comunque di trovarsi in regime di ---. Nell'atto di acquisto di quota parte dei beni oggetto di esecuzione del 05/04/2012, l'esecutato --- ha dichiarato di essere --- in regime di ---.

## 15. LOTTI

Visti i beni colpiti dalla procedura, vale a dire un'abitazione terra cielo, in contesto di corte urbana e sviluppata su tre piani fuori terra, si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.



---

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla.

Vicenza, li 02/12/2024

Il Tecnico Incaricato  
arch. Federico De Boni  
(firma digitale)



---

**17. ELENCO ALLEGATI**

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

