



## TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURE NN. 159/2025 - 218/2025 RGE**

### ELABORATO PERITALE

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



*Giudice:* **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

*Creditore procedente:* \*\*\*\*\*

*Esecutato:* \*\*\*\*\*

*Data udienza ex art. 569 c.p.c.:* **2.3.2026 ore 11.30**

*Identificazione beni:* **Beni in Malo (VI), Liston San Gaetano civ. 13**

*Dati Catastali:*

**CF foglio 5°, pp. nn. 1958 subalterno 4 A/2, 1958 subalterno 37 C/6  
per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1**

*Esperto stimatore:* **Arch. Patrizia Jorio - Contrà della Fascina, civ.10 - Vicenza**

**Mail: [joriopatrizia@gmail.com](mailto:joriopatrizia@gmail.com) – tel: 392.1206820 - 0444.1497248**

*Custode Giudiziario:* **IVG VICENZA - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)**

**Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444.953915**



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedure es. imm. nn. **159/2025 - 218/2025**

promossa da: \*\*\*\*\*

contro: \*\*\*\*\*

**Giudice:** Dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 2.3.2026 ore 11.30  
**Esperto stimatore:** Arch. Patrizia Jorio

<b>Diritto pignorato</b> (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Eventuali comproprietari non esec.</b> (pag. 6)	nessuno
<b>Tipologia bene pignorato</b> (pag. 5)	appartamento con cantina e autorimessa esclusive in palazzina residenziale denominata "XXX"
<b>Ubicazione</b> (pag. 5)	Malo (VI) - Liston San Gaetano civ. 13
<b>Dati Catastali attuali</b> (pag. 6)	C.F. COMUNE DI MALO - foglio 5° particella n. <b>1958 subalterno 4 A/2</b> particella n. <b>1958 subalterno 37 C/6</b> L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI MALO - foglio 5° p. n. <b>1958 ENTE URBANO</b> sup. catastale mq 1.260
<b>Metri quadrati</b> (pag. 7)	appartamento 67 m <sup>2</sup> circa, terrazze 6,6 m <sup>2</sup> circa, cantina 8,4 m <sup>2</sup> circa, autorimessa 17 m <sup>2</sup> circa
<b>Differenze rispetto al pignoramento</b> (pag. 6)	nessuna
<b>Stato di manutenzione</b> (pag. 7)	discreto
<b>Problemi particolari informazioni utili criticità</b> (pag. 9)	-----
<b>Occupazione</b> (pag. 13)	occupato da terzi
<b>Titolo di occupazione</b> (pag. 13)	nessuno (contratto di comodato d'uso non opponibile)
<b>APE</b> (pag. 13)	Immobile in Classe <b>F</b> - scadenza <b>26.11.2035</b>
<b>Situazione urbanistica/edilizia/catastale-irregolarità/abusi</b> (pag. 15-20)	modeste difformità edilizie e/o catastali
<b>Oneri</b> (pag. 23)	costi regolarizzazione edilizia e catastale circa € 5.000,00 escluse imposte di legge
<b>Valore mutuo</b> (pag. 23)	Decreto ingiuntivo in data 19.12.2004 Mutuo del 19.3.2010 - ipoteca € 172.500,00
<b>Valore debito</b> (pag. 23)	<b>€ 2.892,79</b> oltre successivi interessi e spese come risulta da atto di pignoramento procedura portante <b>€ 78.391,25</b> oltre successivi interessi e spese come risulta da atto di pignoramento procedura riunita
<b>Valore lordo di mercato OMV</b> (pag. 28)	€ 84.500,00
<b>Valore di vendita forzata proposto</b> (pag. 28)	valore a base d'asta dei beni <b>€ 67.500,00</b> <b>offerta minima € 50.625,00</b>
<b>Valori medi aggiud. precedenti</b> (ALL. 7)	Prezzo medio di aggiudicazione anni 2020 - 2025 87,46 % del Valore di stima Esperimenti d'asta N. medio 1,74
<b>Date/valori Comparabili reperiti</b> (ALL. 7)	A 29.0.2023 € 93.000,00 - B 5.10.2022 € 100.000,00 C 19.12.2023 € 88.000,00 - D 15.9.2023 € 65.000,00 E 25.9.2025 € 93.000,00
<b>Lotti</b> (pag. 27)	UNICO



## **Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 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 a 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 e 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.

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.

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.



## SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3 Confini N-E-S-O .....	6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5 Certificazione energetica.....	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	13
4.1 Possesso .....	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione.....	13
5. ASPETTI CATASTALI.....	14
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	14
5.2 Intestatari catastali storici .....	14
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	15
5.4 Giudizio di conformità catastale .....	15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	18
7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI.....	19
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	20
7.2 Abusi/difformità riscontrati .....	20
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	22
8.1 Oneri e vincoli .....	22
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 06.05.2025) .....	23
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	24
9. SUOLO DEMANIALE.....	24
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	24
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	24
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	25
12.1 Metodo di valutazione .....	25
12.2 Stima del valore di mercato.....	25
12.3 Determinazione del valore a base d'asta .....	26
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi .....	26
12.5 Giudizio di vendibilità' .....	26
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	27
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	27
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato.....	27
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato .....	27
15. LOTTI.....	27
16. OSSERVAZIONI FINALI .....	27
17. ELENCO ALLEGATI .....	28



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 23.6.2025:** nomina Esperto nella presente Procedura (*inviata con pec in pari data*)
- 25.6.2025:** giuramento in forma telematica
- 18.7.2025:** deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza documentazione
- 6.8.2025:** primo accesso ai beni pignorati
- 15.10.2025:** provvedimento di riunione della Procedura n. 218/2025 R.G.
- 15.10.2025:** nomina Esperto nella Procedura n. 218/2025 R.G. (*inviata con pec del 22.10.2025*)
- 29.10.2025:** giuramento in forma telematica
- 30.12.2025:** deposito tramite PTC della Check List procedura riunita - verifica completezza documentazione.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza — Ufficio Provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **25.6.2025** e acquisito in data **27.6.2025**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Malo - Edilizia Privata inoltrata tramite *SUAP* in data **2.10.2025** e acquisita con invio dal *SUAP* in data **16.10.2025**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa, delle visure attuali e storiche e delle planimetrie relative all'immobile (**27.6.2025 - 9.7.2025**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (**14.7.2025 - 20.1.2026**);
- i certificati di stato di famiglia, residenza ed estratto matrimonio sono stati richiesti in data **27.6.2025** e acquisiti in data **14.07.2025**.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

**Appartamento al piano primo con cantina e autorimessa esclusive** in palazzina residenziale denominata "XXXX" e sita in Comune di Malo (VI), Liston S. Gaetano civ. 13.

L'immobile in oggetto è sito in zona centrale di Malo, Comune di circa 15.000 abitanti, sito a Nord - Ovest della Provincia di Vicenza a circa 20 km dal capoluogo.

Il complesso residenziale denominato "XXXX" è formato da una palazzina realizzata nella seconda metà degli anni 1970 e primi anni 1980, di 3 piani fuori terra e un piano interrato, accessi carraio e pedonale dalla pubblica via.

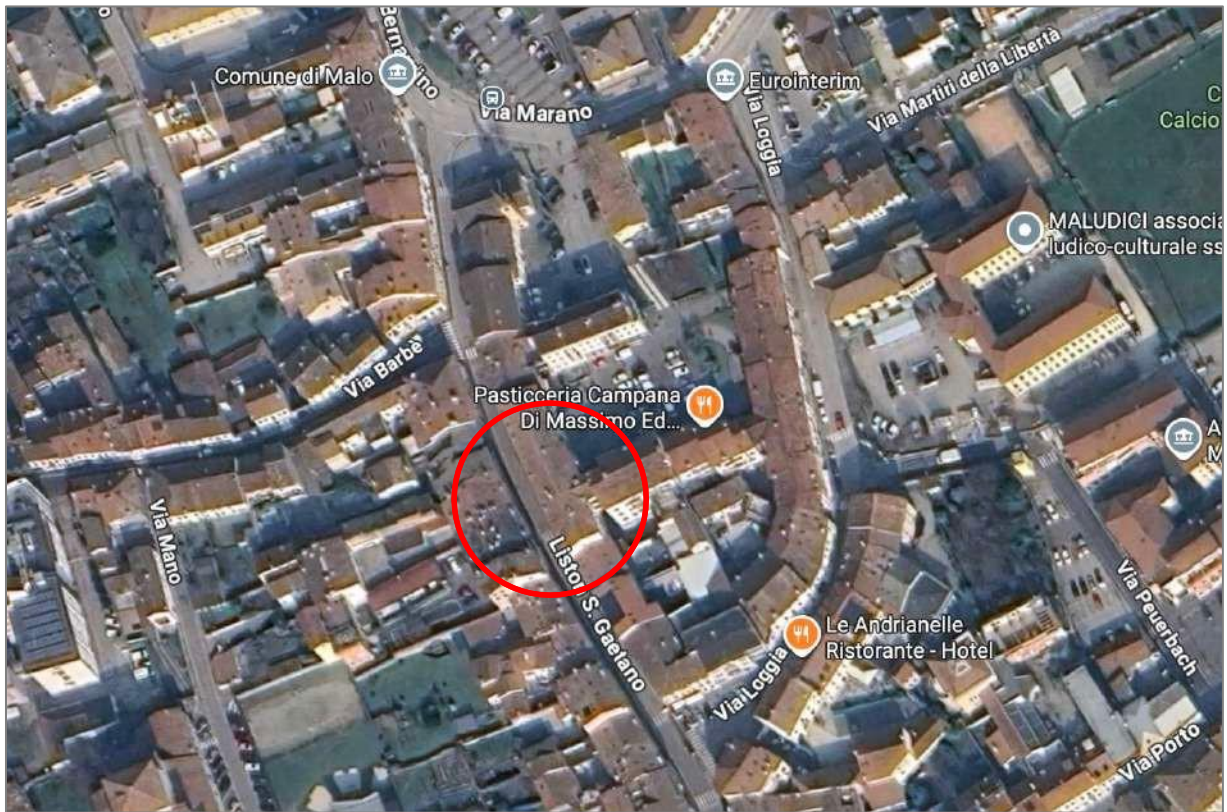
*Caratteristiche zona:* centrale con scarsa dotazione di parcheggi pubblici.

*Servizi della zona:* la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; buona dotazione dei principali servizi (supermercati, negozi, farmacia, asili e scuole primarie, centri sportivi) vista la posizione centrale.

*Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.

*Collegamenti pubblici (km):* autobus (0,5), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (17), Tangenziale Vicenza Sud (16), ferrovia Stazione di Vicenza (20).





Il contesto - vista da Google Earth

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

#### Diritto

Piena proprietà dell'intero.

#### Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero

nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

C.F. COMUNE DI MALO - foglio 5°

particella n. **1958 subalterno 4 A/2** Classe 2 Vani 4,5 mq 71 Rendita € 302,13

particella n. **1958 subalterno 37 C/6** Classe 2 mq 14 sup. mq 17 Rendita € 26,75

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI MALO - foglio 5°

particella n. **1958 ENTE URBANO** sup. catastale mq 1.260

**Corrispondenza dati:** VERIFICATA.

**Lotti:** UNICO

### 3.3 Confini N.E.S.O.

**Confini di proprietà** secondo la mappa Wegis della particella n. 1958 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 494, 2145, 2147, 512, 523, 532, 1753, 1754, 1960.

**Confini di proprietà** della particella n. 1958/4 (appartamento p.1°) in senso N.E.S.O.: altra U.I., muro perimetrale, altra U.I., muro perimetrale.

**Confini di proprietà** della particella n. 1958/4 (cantina p.S.) in senso N.E.S.O.: altra U.I., corridoio comune, altra U.I., muro perimetrale.

**Confini di proprietà** della particella n. 1958/37 (autorimessa p.S.) in senso N.E.S.O.: altra U.I., corridoio comune, altra U.I. su due lati.

Salvo i più precisi.



### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento si trova al piano primo, con accesso dalla scala condominiale che ha ingresso da Liston San Gaetano; esso è composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno zona notte con camera doppia, ripostiglio/c.t. e bagno finestrato; i locali hanno altezza di circa mt 2,77.

Dalla piazza retrostante si accede al piano interrato in cui troviamo box autorimessa e cantinola entrambi esclusivi; i locali hanno altezza di circa mt 2,55.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento sub 4	<b>64</b>	100%	<b>64</b>	E-O	discrete
terrazza sub 4	<b>6,6</b>	30%	<b>1,98</b>	E	discrete
cantina sub 4	<b>8,4</b>	50%	<b>4,2</b>	----	scarse
autorimessa sub 37	<b>17</b>	50%	<b>8,5</b>	----	scarse

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.

*Strutture verticali:* tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.

*Solai:* tipologia: laterocemento; condizioni: buone.

*Scala:* tipologia: c.a.; condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a padiglione, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente, materiale: legno tipo douglas con vetro semplice, protezione: tapparelle in pvc lato est, balconi in legno alla vicentina lato ovest; davanzali e soglie in marmo locale; condizioni: sufficienti.

*Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: legno, condizioni: discrete.

*Manto di cop.:* materiale: coppi, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: tinteggiatura con finitura tipo intonachino; coibentazione: no, condizioni: discrete.

*Pavim. interna:* materiale: ceramica; condizioni: discrete.

autorimessa/cantina - materiale: cemento liscio; condizioni: scarse.

*Pavim. esterna:* materiale: porfido, trachite in lastre, cemento; condizioni: discrete.

*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento al civile tinteggiato, condizioni: discrete.

*Rivestimento:* angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: discrete.

Note: bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca e rubinetteria cromata monocomando di fattura ordinaria; condizioni: discrete.

*Scala:* tipologia: a rampe, rivestimento: granito; condizioni: discrete; ascensore/montascale:

----

*Portone di ingr.:* tipologia: ad anta, materiale: legno; condizioni: buone.

##### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.

*Fognatura:* recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare

*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.

*Antenna:* tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia - impianto autonomo, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.

*Termico:* riscaldamento autonomo con caldaia murale collocata nel ripostiglio, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: da verificare

*Condizionamento:* ----.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente discreto sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, così come la parte condominiale.



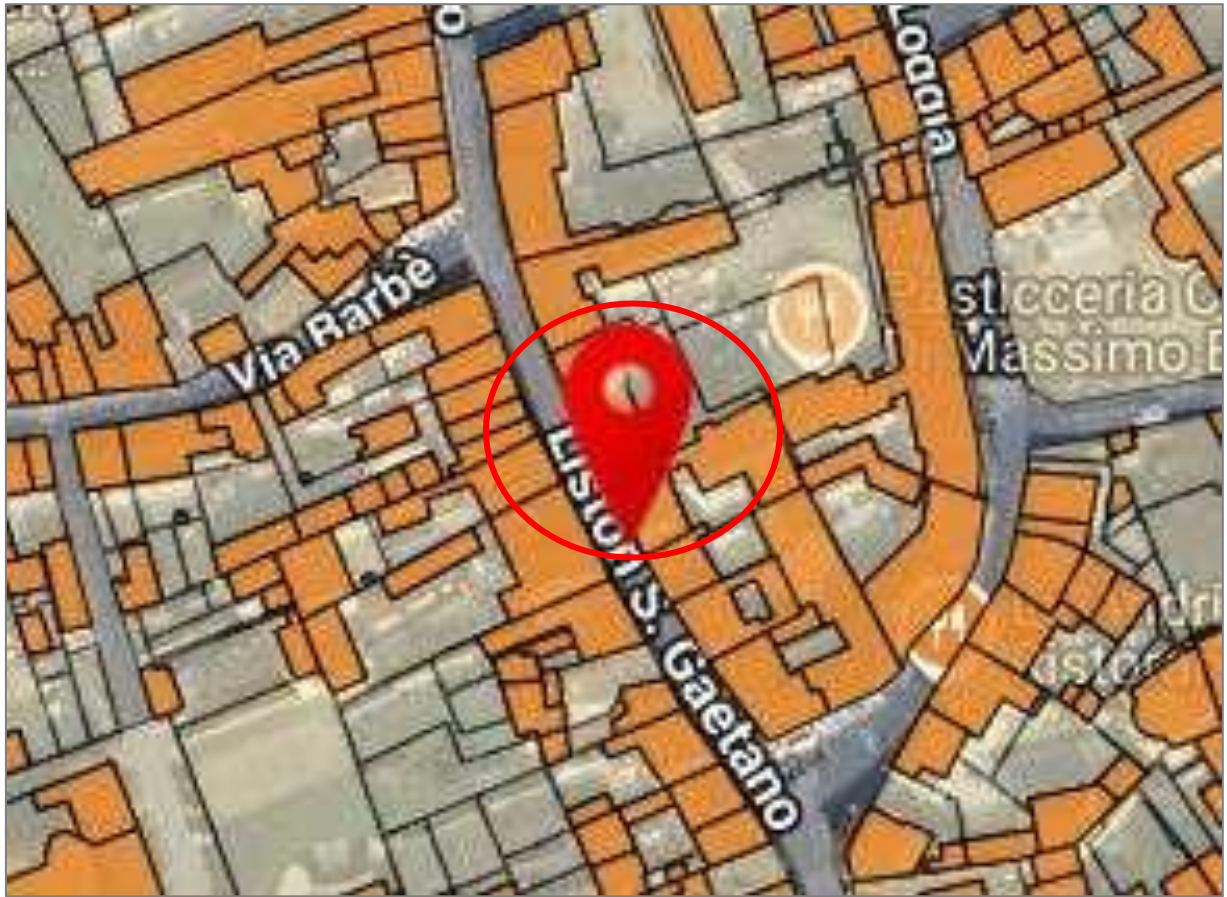


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

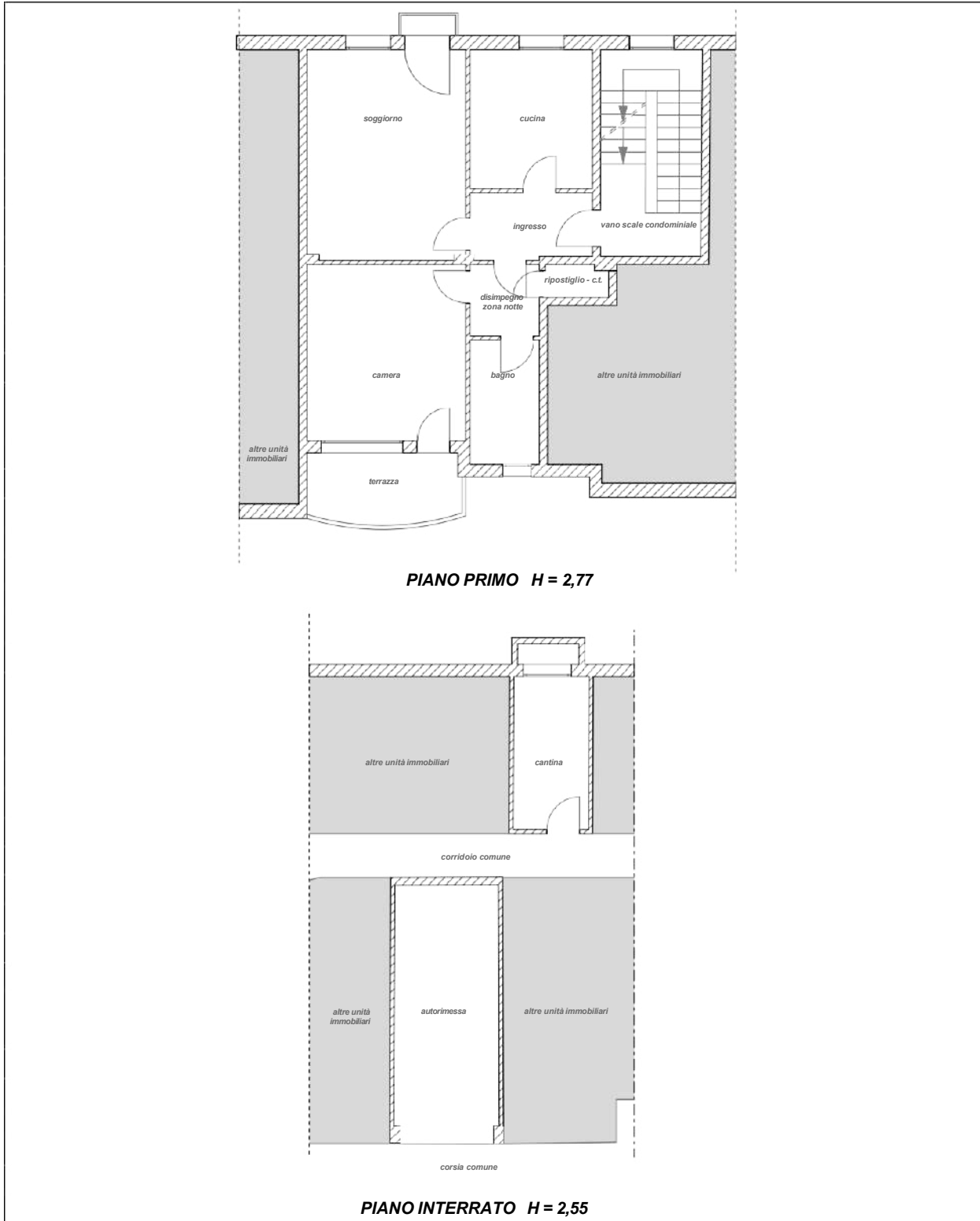


**Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):**

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Andranno verificate le certificazioni degli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione e, per quelle eventualmente mancanti/superate, i relativi impianti andranno verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

Non sono state eseguite indagini/analisi dei terreni per verificare la presenza di eventuali inquinanti, né rilievi strumentali di verifica dei confini.



**Figura 3. Planimetria immobili.**





*Il fronte principale su Liston San Gaetano*



*L'appartamento al piano primo*



*L'ingresso pedonale*



*Il fronte Ovest*



*Il fronte Nord e l'accesso al piano interrato*



*L'accesso carroia e la pertinenza comune*

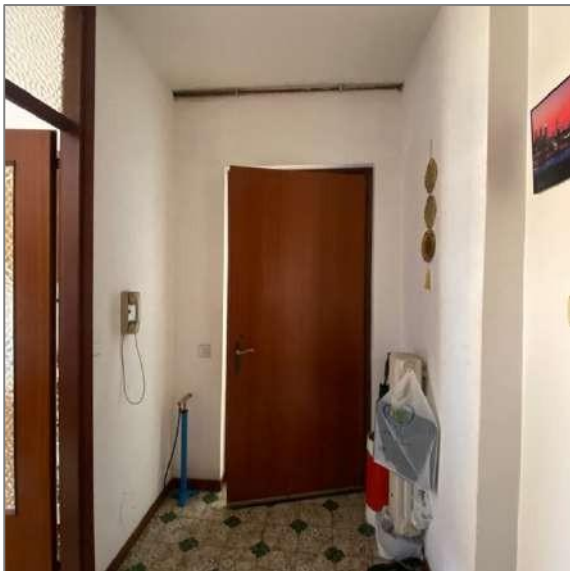




*Scala condominiale*



*Ingresso all'appartamento*



*Corridoio di ingresso*



*Cucina*



*Soggiorno*



*Disimpegno zona notte*





*Ripostiglio/C.T.*



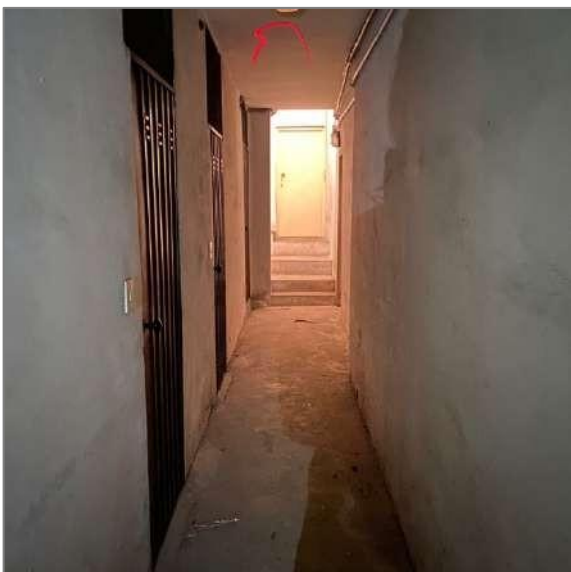
*Camera*



*Terrazza*



*Bagno*



*Corridoio delle cantine*



*Cantina esclusiva*





Accesso pedonale all'interrato



Accesso carraio all'interrato



Autorimessa esclusiva



Figura 4. Foto immobile

### 3.5 Certificazione energetica

E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, che classifica l'immobile in Classe F con validità fino al 26.11.2035.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Occupato da terzi.

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

Contratto di comodato d'uso gratuito in data 20.07.2023 del solo subalterno 4 (appartamento e cantina), registrato a Valdagno il 20.07.2023 al n. 000449 serie 3X - **non opponibile**.



## INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Il più probabile *Canone annuo lordo medio ordinario* può essere calcolato, in mancanza di comparabili, applicando la seguente formula:

Canone annuo lordo =	Vm x rL
----------------------	---------

Applicando i dati ricavati si ottiene il seguente importo:

*Canone annuo lordo* = Vm € 84.500,00 x rL 4,304% = €/anno 3.636,88 pari a €/mese 303,07.

La tabella esplicativa relativa alla rL (rendita lorda) adottata è riportata nell'allegato 7.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **1958 ENTE URBANO** di mq 1.260 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **TIPO MAPPALE n. 3127.1/1976 del 18.12.1976** Pratica n. **117538** in atti dall' **1.4.2003** protocollo approvazione n. **21149/03**.

Per la continuità storica dei fabbricati si precisa che:

- la particella n. **1958 subalterno 4** del **foglio 5°** è di tale consistenza:
  - da data anteriore al ventennio - impianto meccanografico del **30.6.1987** particella n. 1958 subalterno 4 del foglio 5° sezione A
  - successiva VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO n. 47224.1/2006 del 5.10.2006 Pratica n. VI0207227 in atti dal 05.10.2006 che ha determinato la consistenza attuale
- la particella n. **1958 subalterno 37** del **foglio 5°** è di tale consistenza:
  - da data anteriore al ventennio - impianto meccanografico del **30.6.1987** particella n. 1958 subalterno 37 del foglio 5° sezione A
  - successiva VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO n. 50422.1/2006 del 17.10.2006 Pratica n. VI0220795 in atti dal 17.10.2006 che ha determinato la consistenza attuale.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Beni identificati al C.F. COMUNE DI MALO sezione A foglio 5°

particella n. **1958 subalterno 4 A2**

particella n. **1958 subalterno 37 C6**

- Proprietaria dal **27.3.2003** al **10.3.2005**:  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
- Proprietaria dal **10.3.2005** al **3.5.2005**:  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
- Proprietaria dal **3.5.2005** al **5.10.2006** (sub 4) - dal  
**3.5.2005** al **17.10.2006** (sub 37):  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Beni identificati al C.F. COMUNE DI MALO foglio 5°

particella n. **1958 subalterno 4 A2**

particella n. **1958 subalterno 37 C6**

- Proprietaria dal **5.10.2006** al **28.11.2006** (sub 4) - dal **17.10.2006** al **28.11.2006** (sub 37):  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*



- Proprietaria dal **28.11.2006 al 19.3.2010**:  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
- Proprietario dal **19.3.2010** ad oggi:  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità prospettiche, la posizione di alcune tramezzature e l'altezza dichiarata dei piani.

#### Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle schede catastali aggiornate **in accordo con la regolarizzazione edilizia**.

**Costi: Oneri catastali € 140,00; Spese tecniche € 860,00 esclusi accessori di legge.**

Non sono state effettuate verifiche strumentali dei confini.

DATA PRESENTAZIONE: 18/12/1976 - DATA: 09/07/2025 - N. 171288 - RICHIEDENTE: JROPRZ60H54L840W

MINISTERO DELLE FINANZE  
L. 15  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enziale di .....  
Piani: .....  
Ditta: .....  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Enziale di .....  
VIA LISTON S. GAETANO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
DATA: .....  
PROF. N°: .....

Ultima planimetria  
Data presentazioni  
Totale schede: 1

Subalterno 37



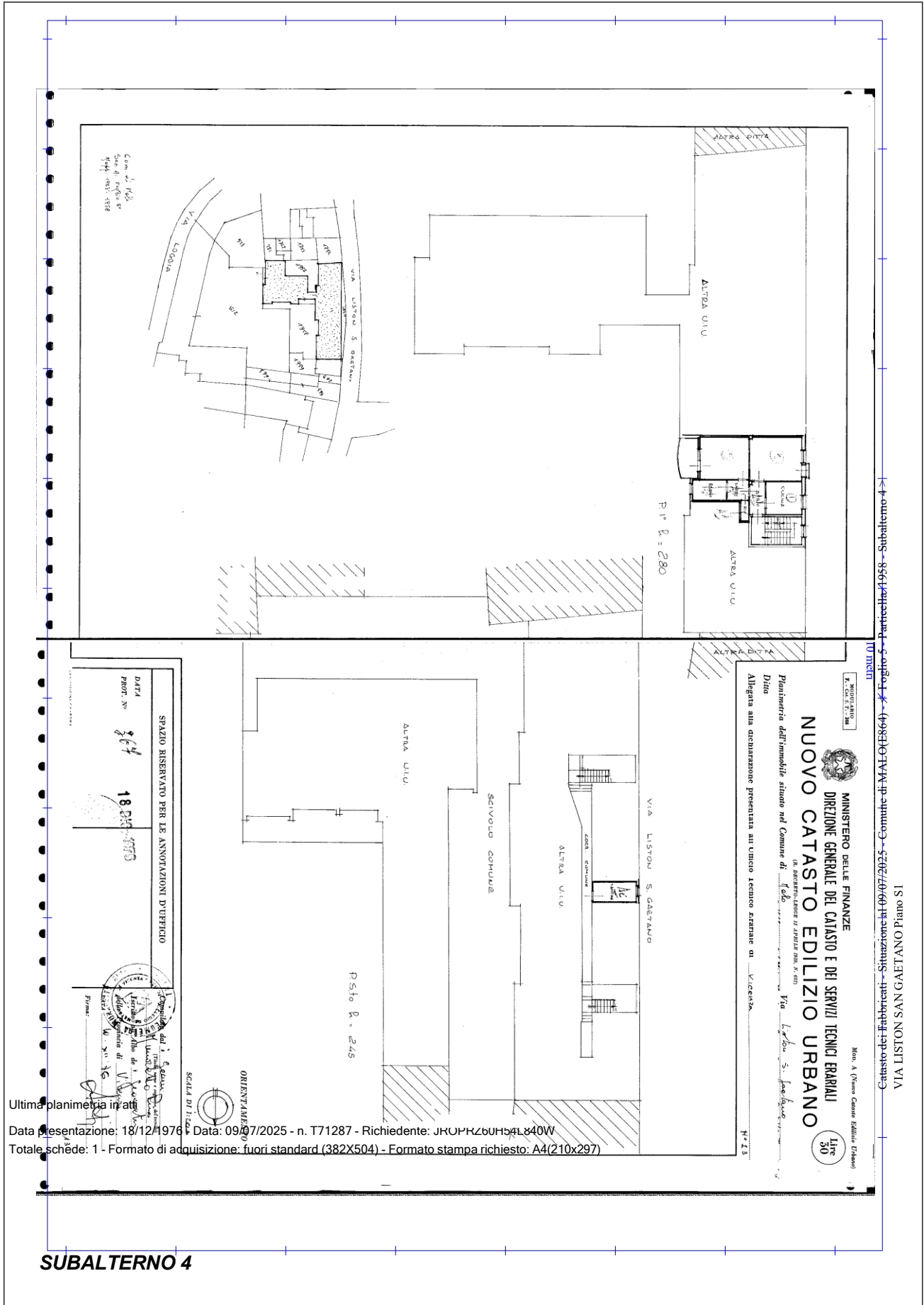
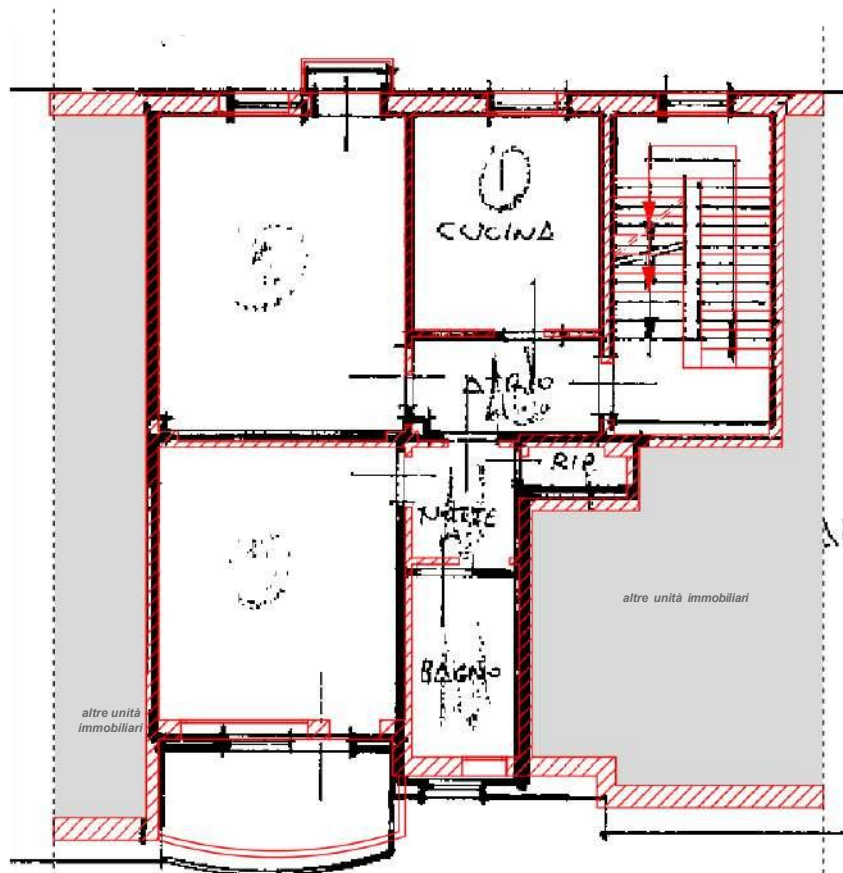


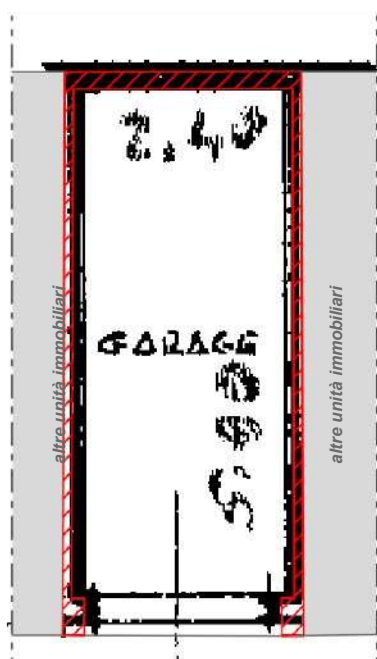
Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

LEGENDA

sagoma muratura realizzata



PIANO PRIMO H = 2,80 (H = 2,77)



PIANO INTERRATO H = 2,45 (H = 2,55)

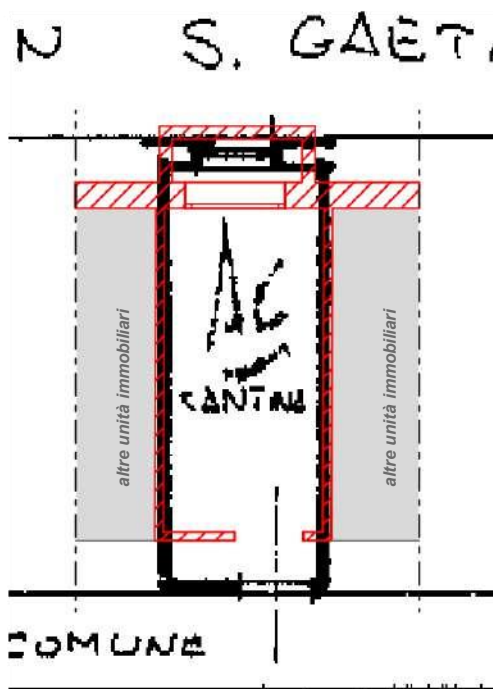


Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del debitore:

\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

proprietario dal **19.3.2010 ad oggi** in forza di:

- COMPRAVENDITA in data **19.3.2010**, a firma di Gianfranco Di Marco notaio in Vicenza, ai nn. 47276/16394 rep./racc.

- a carico di

\*\*\*\*\*

per la piena proprietà di 1/1

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* quale società di gestione del

\*\*\*\*\*

- trascritto a VICENZA - sezione di SCHIO in data **15.4.2010** ai nn. **3775/2660** RG/RP

Beni: C.F. COMUNE DI MALO - foglio 5°

particella n. **1958 subalterno 4** piano S-1, Cat. A/2, Classe 2, Vani 4,5, Rendita € 302,13

particella n. **1958 subalterno 37** piano S1, Cat. C/6, Classe 2, mq 14, Rendita € 26,75

**Regime patrimoniale:** l'esecutato ha contratto matrimonio in data 7.8.2000 in Bangladesh; il matrimonio è stato trascritto in Italia senza alcuna annotazione nel 2017, mentre l'atto di acquisto è del 19.3.2010. Trattasi di cittadino del Bangladesh che nell'atto di acquisto, peraltro, si dichiarava coniugato in regime di separazione dei beni.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

proprietaria **da data anteriore al ventennio (10.3.2005) al 3.5.2005** in forza di:

- COMPRAVENDITA in data **10.3.2005**, a firma di Pietro Sormani notaio in Milano, al n. 316944 rep.

- a carico di

\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- trascritto a VICENZA - sezione di SCHIO in data **26.3.2005** ai nn. **3766/2559** RG/RP

Beni (oltre ad altri): C.F. COMUNE DI MALO - foglio 5° - sezione A

particella n. **1958 subalterno 4** A/2, Vani 4,5

particella n. **1958 subalterno 37** C/6, mq 14

\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

proprietaria dal **3.5.2005 al 28.11.2006** in forza di:

- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE in data **3.5.2005**, a firma di Renato Maria Giacosa notaio in Milano, ai nn. 44562/6859 rep./racc.

- a carico di

\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero

con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- trascritto a VICENZA - sezione di SCHIO in data **22.7.2005** ai nn. **8733/5945** RG/RP

Beni (oltre ad altri): C.F. COMUNE DI MALO - foglio 5° - sezione A

particella n. **1958 subalterno 4** A/2, Vani 4,5

particella n. **1958 subalterno 37** C/6, mq 14



\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
proprietaria dal **28.11.2006** al **19.3.2010** in forza di:  
- COSTITUZIONE DI FONDO IMMOBILIARE CHIUSO in data **28.11.2006**, a firma di Carlo Marchetti notaio in Rho (MI), al n. 2385 rep.  
- a carico di  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
con sede a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
- trascritto a VICENZA - sezione di SCHIO in data **22.12.2006** ai nn. **16246/10640** RG/RP  
Beni (oltre ad altri): C.F. COMUNE DI MALO - foglio 5°  
particella n. **1958 subalterno 4 A/2**, Vani 4,5  
particella n. **1958 subalterno 37 C/6**, mq 14  
*ANNOTAZIONE* *trascritta a VICENZA - sezione di SCHIO in data 26.1.2009 ai nn. 937/117 RG/RP in seguito a MUTAMENTO DI RAPPORTO DI GESTIONE SU FONDO IMMOBILIARE CHIUSO, atto in data 26.9.2008, a firma di Carlo Marchetti notaio in Rho (MI), al n. 4568 rep.*

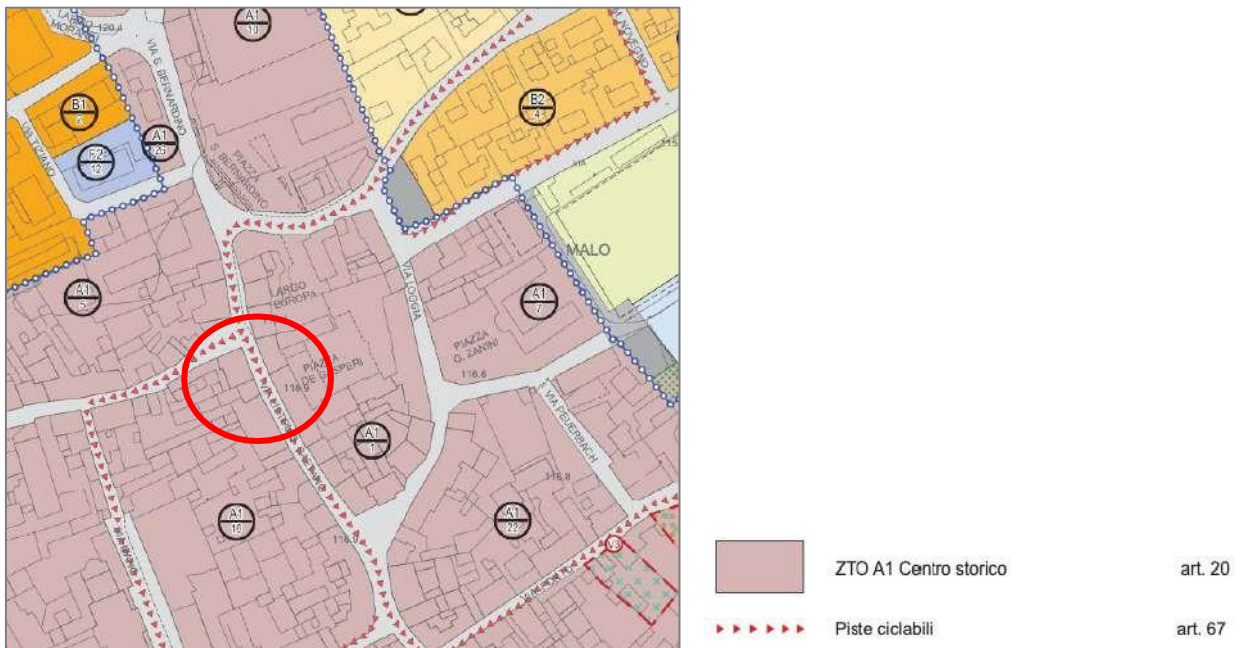
## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

#### Titoli urbanistici:

Il Comune di Malo è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 23.4.2004 n. 11 con deliberazione di G.R.V. n. 2549 del 2.11.2010 e successiva variante n. 1 per l'adeguamento alle disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 ai fini del contenimento del consumo di suolo, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 12.5.2020 e di Piano degli Interventi, vigente il Terzo Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 24 del 24.6.2021.

L'area è individuata come z.t.o. **A1/1** - "Centro storico" normata dall'Art. 20 delle N.T.O.  
Per ulteriori indicazioni si rimanda alle allegate N.T.O.



3° P.I. Vigente - Zonizzazione

Dalla documentazione inviata dai competenti Uffici comunali, risultano i seguenti titoli abilitativi:



- LICENZA EDILIZIA n. 1/202 rilasciata in data 22.5.1975 a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per VARIANTE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, NEGOZI E UFFICI. I lavori hanno avuto inizio in data 12.6.1975 e si sono conclusi il 14.5.1976.

- LICENZA DI ABITABILITA' rilasciata in data 24.8.1976 prot. n. 331 a \*\*\*\*\*.

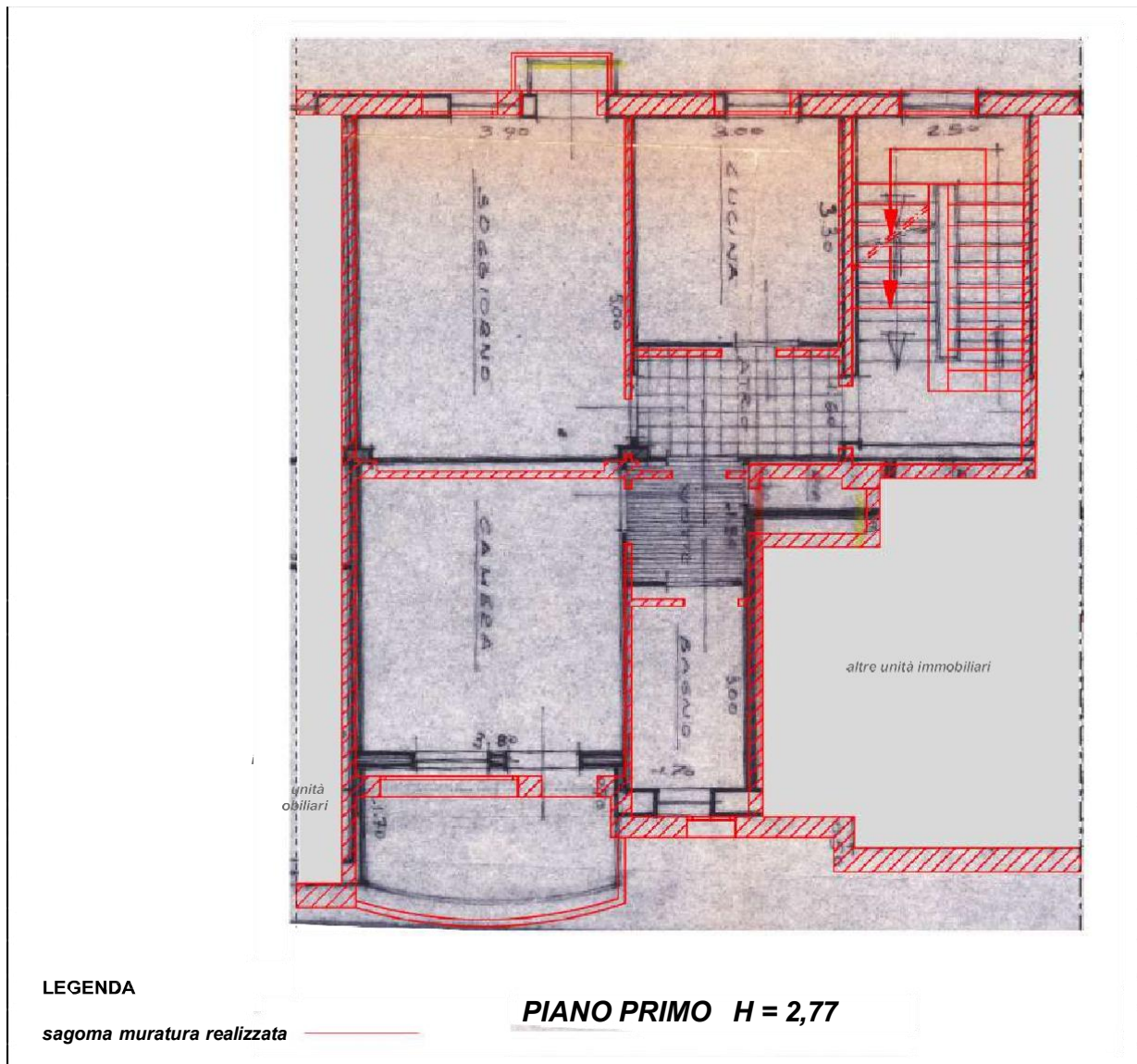
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 22/346 rilasciata in data 14.7.1981 a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E COMMERCIALE.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 16/351 rilasciata in data 20.11.1981 a \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per VARIANTE ALLA C.E. n. 22/346 DEL 14.7.1981 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, COMMERCIALE, DIREZIONALE E ARTIGIANALE.

- PERMESSO DI ABITABILITA': non riscontrato nella documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto autorizzato, tranne alcune difformità nelle altezze dichiarate dei piani e nella partizione delle tramezzature.



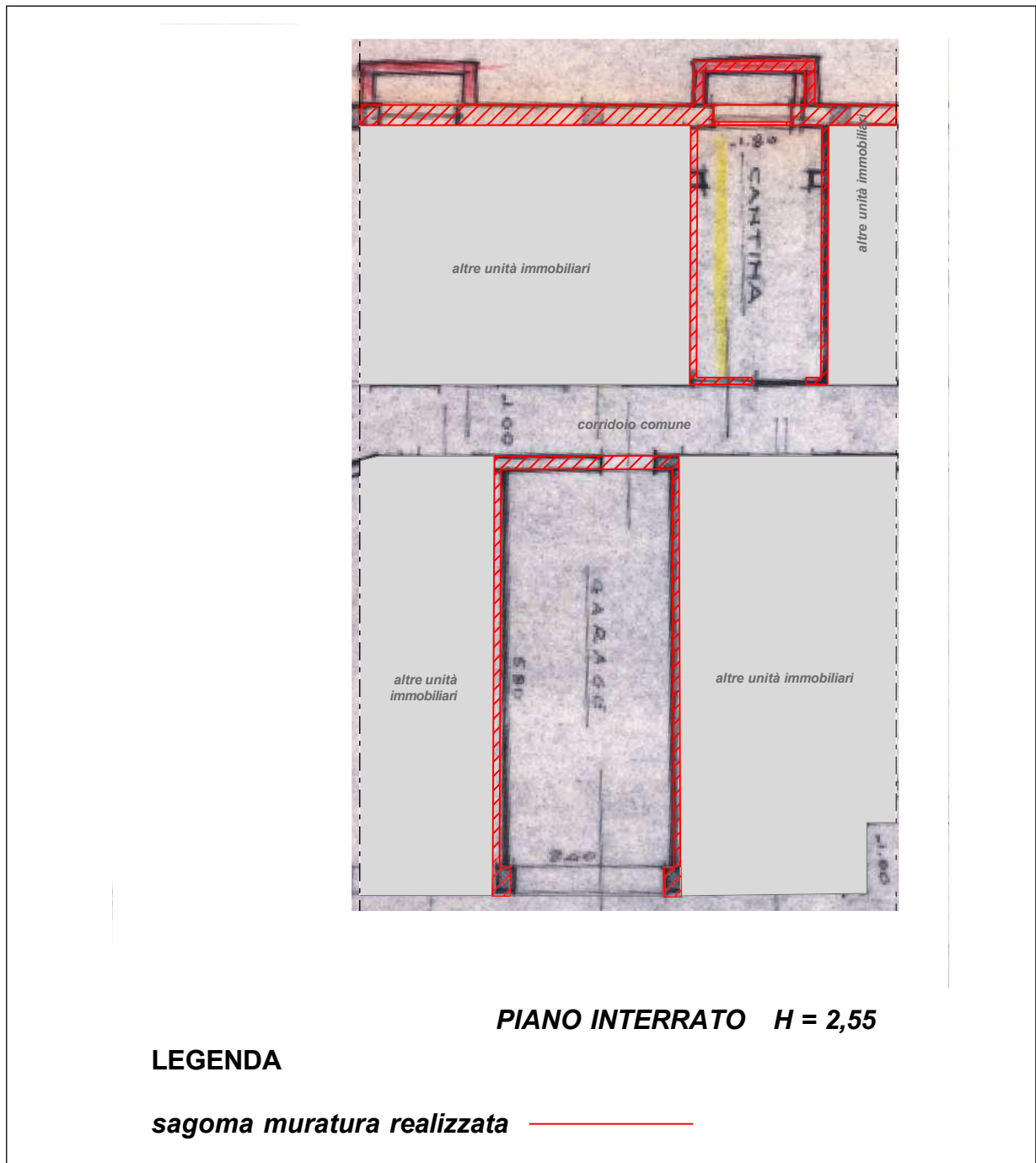


Figura 7. Comparazione stato approvato – stato rilevato.

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

Le difformità relative all'unità immobiliare oggetto della procedura possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e relativa pratica di agibilità conclusiva.

*Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 3.000,00 esclusi accessori di legge.*

*Le difformità prospettive andranno trattate con pratica che comprenda l'intero condominio i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%.*



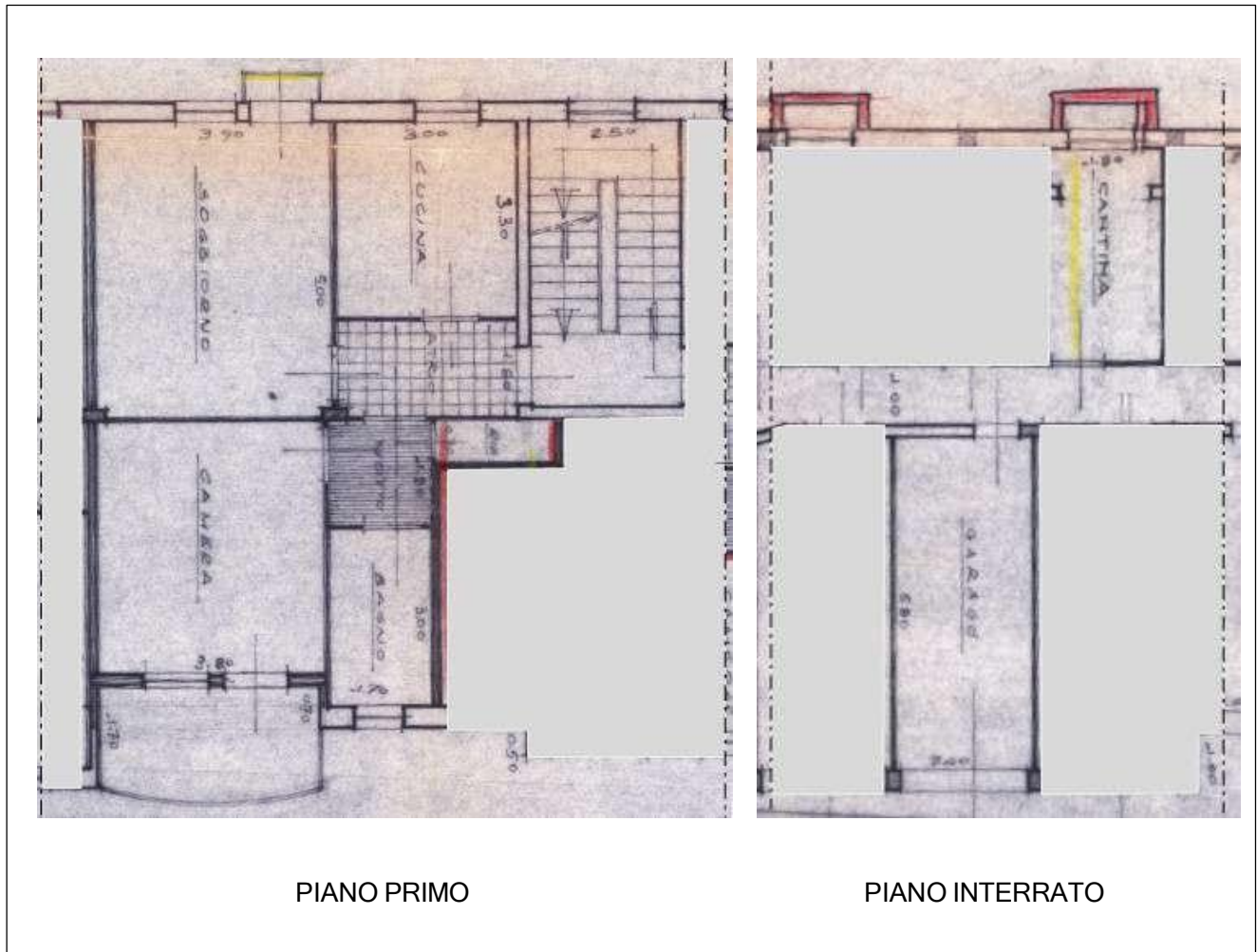


Figura 8. Stato approvato.

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale 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 servitù 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, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi 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, servitù, 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: **€ 5.000,00**
- 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:  
**spese condominiali ordinarie arretrate ultimo biennio e straordinarie già deliberate circa € 5.800,00 - N.B. Si evidenzia che il Condominio è il creditore procedente della procedura esecutiva**

Si deve evidenziare che l'eventuale 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.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 20.1.2026)

- ❖ Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 30
  - a favore di  
\*\*\*\*\*
  - con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
  - a carico di  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
  - atto a firma di Gianfranco Di Marco Notaio in Vicenza in data **19.3.2010** ai nn. **47277/16395** rep./racc.
  - iscritto a VICENZA - sezione di Schio in data **15.4.2010** ai nn. **3776/671** RG/RP  
Capitale € 115.000,00 - Ipoteca € 172.500,00.  
Beni per la piena proprietà:  
C.F. COMUNE DI TORRI DI MALO foglio 5°  
particella n. **1958 subalterno 4 A2**  
particella n. **1958 subalterno 37 C6**
- ❖ Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  - a favore di  
\*\*\*\*\*
  - con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
  - a carico di  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
  - atto a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data **30.4.2025** ai nn. **2227/2025** rep.
  - trascritto a VICENZA - sezione di Schio in data **14.5.2025** ai nn. **5045/3981** RG/RP  
Importo del debito: **€ 2.892,79** oltre a successivi interessi e spese.  
Beni per la piena proprietà:  
C.F. COMUNE DI MALO foglio 5°  
particella n. **1958 subalterno 4 A2**  
particella n. **1958 subalterno 37 C6**



- ❖ Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
- a favore di  
\*\*\*\*\*  
con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
- a carico di  
\*\*\*\*\* per la piena proprietà dell'intero  
nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
- atto a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 30.5.2025 ai nn. 2997 rep.  
- trascritto a VICENZA - sezione di Schio in data 3.7.2025 ai nn. 7015/5555 RG/RP  
Importo del debito: € 78.391,25 oltre a successivi interessi e spese.  
Beni per la piena proprietà:  
C.F. COMUNE DI MALO foglio 5°  
particella n. 1958 subalterno 4 A2  
particella n. 1958 subalterno 37 C6

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

1. ISCRIZIONE VICENZA - sezione di Schio in data 15.4.2010 ai nn. 3776/671 RG/RP
2. TRASCRIZIONE VICENZA - sezione di Schio in data 14.5.2025 ai nn. 5045/3981 RG/RP
3. TRASCRIZIONE VICENZA - sezione di Schio in data 3.7.2025 ai nn. 7015/5555 RG/RP

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

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

Studio XXXXXXXXXX

- |   |                             |          |
|---|-----------------------------|----------|
| a. Importo annuo delle spese fisse di gestione circa:   | €                           | 600,00   |
| b. eventuali spese straordinarie già deliberate circa:  | €                           | 50,00    |
| c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia circa: | €                           | 5.800,00 |
| <u>N.B. Si evidenzia che il Condominio è il creditore procedente della procedura esecutiva</u>                    |                             |          |
| d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:                                      | esecuzione immobiliare      |          |
| e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:  | allegato                    |          |
| f. dotazioni, impianti e servitù condominiali:  | imp. elettrico parti comuni |          |
| g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:   | 96,618                      |          |
| h. certificati di conformità degli impianti condominiali:   | n.p.                        |          |

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).



## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare e in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

*"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 e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e 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 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 e 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 a 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% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del **28.1.2026** risulti essere pari a:*



**€ 85.500,00 (euro ottantacinquemilacinquecento/00) pari a circa €/m<sup>2</sup> 1035,00 arr.** al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

### 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 circa:	<b>€ 1.000,00</b>
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	<b>€ 4.000,00</b>
- altri costi/oneri:	-----
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.000,00</b>

*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 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 e 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'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15 %** sul valore dei beni.*

*Quindi si otterranno i seguenti valori:*

- **prezzo ragguagliato effettuate le detrazioni pari a € 79.500,00 (euro settantanovemilacinquecento/00)**
- **prezzo a base d'asta pari a € 67.500,00 arr. (euro sessantasettemilacinquecento /00)**
- **offerta minima pari a € 50.625,00 (euro cinquantamilaseicentoventicinque/00).**

### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Raffronto con le seguenti compravendite:

A 29.0.2023 € 93.000,00 - B 5.10.2022 € 100.000,00 - C 19.12.2023 € 88.000,00 - D 15.9.2023 € 65.000,00 - E 25.9.2025 € 93.000,00

### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Buona.

Zona centrale ben servita, agevoli collegamenti con i principali assi viari, autorimessa e cantina esclusive.



### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

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

#### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La residenza attuale anagrafica così ricavata dai certificati rilasciati dall'Anagrafe del Comune di Malo risulta la seguente:

- debitore esecutato:

\*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\*

- occupante:

\*\*\*\*\* residente in \*\*\*\*\* - Liston San Gaetano civ. 13 interno 1.

#### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

\*\*\*\*\* coniugato in data 07.08.2000 - l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato da Comune di Malo non riporta annotazioni relative allo stato patrimoniale.

### 15. LOTTI

UNICO.

### 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, 30 gennaio 2026

L'Esperto Incaricato  
Arch. Patrizia Jorio  
(firma digitale)



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Estratto cartografia e N.T.O. - Pratiche edilizie
7. Tabelle di stima dei beni e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile del soggetto esegutato
9. Attestato di Prestazione Energetica
10. Ricevuta invio perizia all'esecutato e ai creditori

