



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 62/2022 RGE (proc. Riunita RGE 366/2022)

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 3



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Malo (VI), Via Fondo Muri

Dati Catastali: NCEU, foglio 30, p.la 256 sub. 1 graff. 263 (A6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 2/3

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)

Mail: geomannaparise@gmail.com – tel: 338 6531684

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **62/2022 (proc. riunita RG 366/2022)**, promossa da:

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2024

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

Diritto pignorato (pag. 8):

di 1/3 di piena proprietà

per la quota

1/3 di piena proprietà

per la quota di

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 15):

di 1/3 di piena proprietà

per la quota

Tipologia bene pignorato (pag. 10): Unità a destinazione abitativa (diruto), distribuita al piano terra/primo/secondo

Ubicazione (pag. 10): Comune di Malo, via Fondo Muri n. 25

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): Comune di Malo C.F. foglio 30 – Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

Metri quadri (pag. 11): superficie commerciale SEL abitazione con accessori mq. 348,06

Stato di manutenzione (pag. 13): scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): Difformità catastali da sanare.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 33): quota di 2/3 – 32.646,78 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 31): comparabile A: 24/06/2021, 50.000 €; comparabile B: 15/07/2023, 71.100,00 €; comparabile C: 15/11/2023, 110.000,00 €; D: 15/12/2022, 134.959,00 €; comparabile E: 15/04/2022, 105.000,00 €; comparabile F: 15/02/2022, 52.500,00 €; comparabile G: 15/12/2022, 85.000,00 €; comparabile H: 15/10/2022, 50.000,00 €, comparabile I: 15/08/2022, 68.000,00 €; comparabile J: 15/02/2023, 68.000,00 € .

Valore di vendita forzata proposto (pag. 33): quota di 2/3 – 22.720,00 €



Valore debito: € 71.587,71 oltre IVA, spese generali 15% e CPA, spese di notifica e successivi interessi maturati e maturandi dal 02/08/2016, come da atto di pignoramento. Inoltre, per il creditore intervenuto, € 1.058.075,33 + € 909.670,98 + € 916.703,83 comprensivi di interessi a tasso legale dal 21/12/2000 al 20/05/2022 oltre a spese per € 76.495,94 che andranno maggiorate di ulteriori interessi dal 21/05/2022 sino al saldo, spese di notifica e oneri successivi di procedura.

Occupazione (pag. 15): Al momento del sopralluogo – edificio abbandonato (diruto), nella disponibilità dei debitori

Titolo di occupazione (pag. 15): comproprietà

Oneri (pag. 26): rimangono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e vincoli gravanti sull'immobile oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

APE (pag. 15): trattandosi di immobile privo di impianti/serramenti e pertanto da considerare rientrante nella categoria "INAGIBILI O COLLABENTI", l'APE non viene redatto.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 35): Difformità catastali da sanare. Fabbricato diruto.

Lotti (pag. 35): LOTTO 3

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 24): vedi capitolo 7.4



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.2	Formazione dei lotti	9
3.3	Confini N-E-S-O	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5	Certificazione energetica	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1	Possesso.....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5.	ASPETTI CATASTALI	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2	Intestatari catastali storici	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	17
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
7.4	Perimetro del "mandato"	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	26
8.1	Oneri e vincoli.....	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/10/2024).....	26
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	29
9.	SUOLO DEMANIALE	29



10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	29
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	29
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	29
11.2	Eventuali procedimenti in corso	29
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	29
12.1	Metodo di valutazione	29
12.2	Stima del valore di mercato	30
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	33
12.4	Giudizio di vendibilità'	34
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	34
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	34
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	34
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	34
15.	LOTTI	35
16.	OSSERVAZIONI FINALI	35
17.	ELENCO ALLEGATI	35



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 26/04/2022, prestando giuramento in data 02/05/2022.

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

- in data 06/05/2022 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in data 22/06/2022 in PCT, la relativa check list;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo; in data 13/06/2022 – 15/06/2022 – 12/08/2022 l'UTC del Comune di Malo ha inviato all'esperto la documentazione conservata all'interno degli archivi e reperita dall'Ufficio;
- richiesto il CDU attraverso puntuale richiesta al Comune di Malo e al Comune di San Vito di Leguzzano in data 04/07/2022;
- in data 08/06/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo (parziale) e San Vito di Leguzzano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 13/07/2022 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati;
- in data 20/07/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo, a completamento del precedente;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 12/09/2022 fissato colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;
- in data 21/01/2023 eseguite ispezioni ipotecarie di verifica sui beni oggetto di pignoramento;
- in data 05/06/2024 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo e in San Vito di Leguzzano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico delle autorimesse site in Malo così come un rilievo fotografico;

- in data 22/06-21/07/2024 eseguite visure catastali di verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali) per gli immobili oggetto di pignoramento;
- in data 15/07/2024 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati;
- in data 26/07/2024 colloquio presso UTC San Vito di Leguzzano al fine di discutere delle possibili criticità in merito ai terreni pignorati;
- in data 10/07/2024 colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;



- in data 10/10/2024 colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;
- In data 17/07/2024 – 29/07/2024 – 20/08/2024 – 10/09/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 20/10/2024 controllo telematico, presso l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- in data 23/10/2024 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'atto di pignoramento, risultano identificati con:

A) NCEU Comune di Malo (VI) Via Vicenza n. 120 – foglio 29 – particella 328

- Sub. 2, categoria A/3, vani 16, piano S1-T-1
- Sub. 3, categoria C/6, mq. 40, piano S1
- Sub. 5, cat. A/10, vani 1,5, piano T
- Sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 2-3-5

Ivi inclusi i 4 garage sotterranei di circa mq. 12 ciascuno posti nel sottosuolo nel lato ovest in corpo adiacente al fabbricato sito in via Vicenza n. 120, non censiti né denunciati al NCEU

NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 52, cat. T, are 22 centiare 85
- Particella 145, cat. T, are 3 centiare 28
- Particella 401, cat. T, are 9 centiare 27

Contro:

– per la quota di 2/4 di nuda proprietà

la quota di 1/4 di nuda proprietà

per la quota di 1/1 di usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

NOTA: si precisa che per l'immobile censito in Malo, fg. 29, part. 328 sub. 5, in data 02/03/2024 è stata disposta la sospensione della procedura esecutiva; per tale motivo, nel proseguo dell'attività peritale e nella formazione dei lotti non se ne terrà conto.

B) NCEU Comune di Malo (VI) Via Fondo Muri n. 25 – foglio 30

- Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

Contro:

– per la quota di 1/3 di piena proprietà

la quota di 1/3 di piena proprietà



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

C) NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 804, cat. T, are 54 centiare 88
- Particella 812, cat. T, centiare 31
- Particella 1355, cat. T, are 9 centiare 95
- Particella 594 – porzione AA seminativo, AB bosco ceduo – cat. T, are 3 centiare 98

Contro:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- esaminata l'eventuale esistenza di rapporti di pertinenzialità tra i beni pignorati;

il sottoscritto esperto ritiene che- i beni pignorati debbano essere venduti separatamente con la formazione di **CINQUE LOTTI** così composti:

LOTTO 1: NCEU Comune di Malo (VI) Via Vicenza n. 120 – foglio 29 – particella 328

- Sub. 2, categoria A/3, vani 16, piano S1-T-1
- Sub. 3, categoria C/6, mq. 40, piano S1
- Sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 2-3-5

Ivi inclusi i 4 garage sotterranei di circa mq. 12 ciascuno posti nel sottosuolo nel lato ovest in corpo adiacente al fabbricato sito in via Vicenza n. 120, non censiti né denunciati al NCEU

NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 401, cat. T, are 9 centiare 27

LOTTO 2: NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 52, cat. T, are 22 centiare 85
- Particella 145, cat. T, are 3 centiare 28

LOTTO 3: NCEU Comune di Malo (VI) Via Fondo Muri n. 25 – foglio 30

- Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

LOTTO 4: NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6



- Particella 812, cat. T, centiare 31

LOTTO 5: NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 804, cat. T, are 54 centiare 88
- Particella 1355, cat. T, are 9 centiare 95
- Particella 594 – porzione AA seminativo, AB bosco ceduo – cat. T, are 3 centiare 98

Ai fini della presente relazione - che prosegue di seguito per il solo **LOTTO 3** - si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del **LOTTO 3 - particella 256 sub.1**: **N** particella 257, 272, **E** via Fondo Muri, **S** particella 263, 198, **O** particella 188, salvi i più precisi.

Particella 263: **N** particella 256, **E** via Fondo Muri, **S** via Fondo Muri, **O** particella 198, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile si trova a Malo, in via Fondo Muri n. 25; la zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata a circa 6,00 chilometri dal centro di Malo, dove a pochi minuti si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, scuole, negozi, bar, trasposto pubblico, ecc.

Trattasi di abitazione di tipo rurale a destinazione abitativa, in pessimo stato di manutenzione. Non è stato possibile rilevare l'immobile, in quanto pericolante; nel luglio 2023 veniva segnalato il crollo parziale della copertura, a cui è seguito un intervento urgente di conservazione e messa in sicurezza ad opera della procedura. Ha pareti interne e strutture portanti in cattivo stato, i solai interni sono parzialmente crollati.

Per quanto visionato dall'esterno, l'immobile ha le finestre in parte sprovviste di serramenti, dotate di griglie in ferro, mentre alcune si presentano con serramenti/balconi in legno.

Con riferimento allo stato attuale dell'immobile, si segnala che l'annesso prospiciente l'immobile abitativo (presente nella scheda catastale) è crollato già da tempo, così come riferito dall'esecutato e come verificato sul posto al momento del sopralluogo.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto, non essendo stato possibile effettuare un rilievo metrico, l'esperto si richiama allo stato attuale riportato in un progetto depositato in Comune di Malo, collegato alla Concessione Edilizia 02/C/036 rilasciata in data 14/03/2002:

- l'**ABITAZIONE**, si sviluppa:
 - al piano terra, cantina, due salotti, due cucine, sala pranzo, corte esclusiva.
 - al piano primo, cinque camere, un ripostiglio, un bagno.

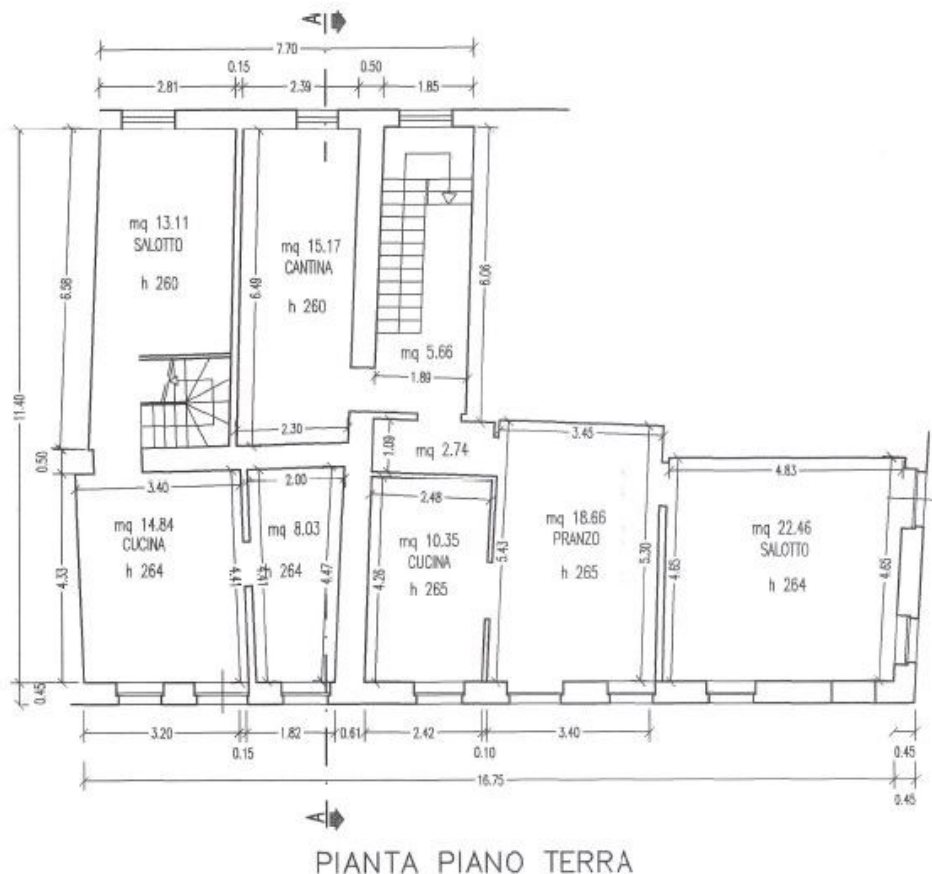


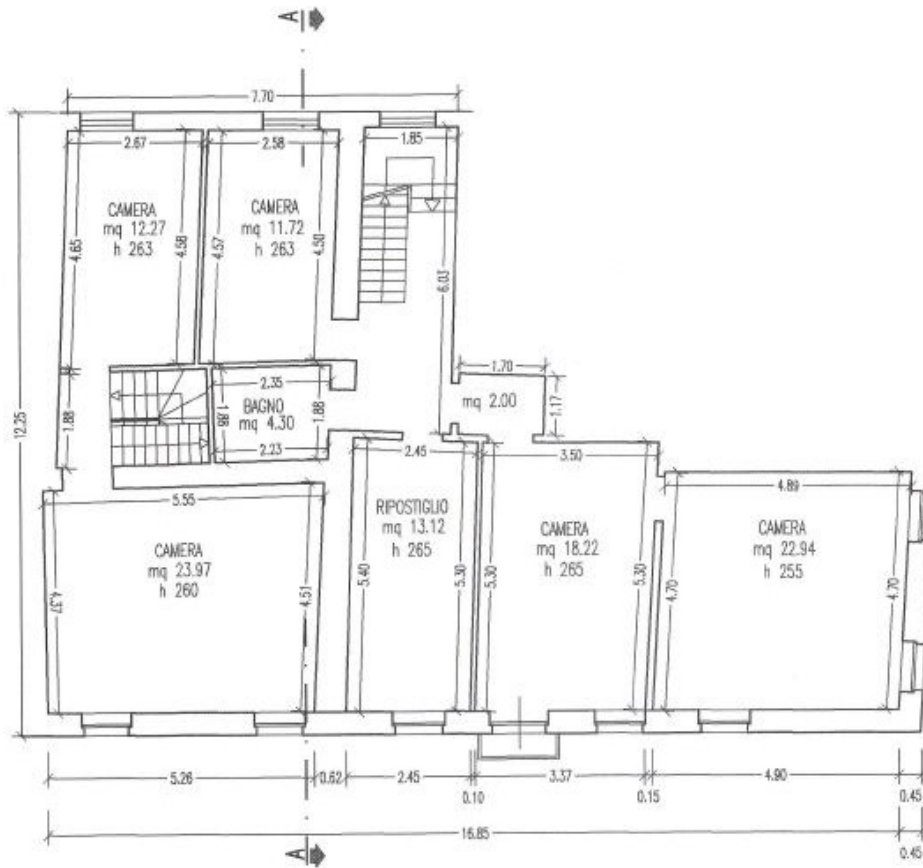
- al piano secondo, soffitta.

- Superficie commerciale complessiva (SEL) di circa mq. 348,06 INDICATIVI
- Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 220,00 INDICATIVI (esclusi vano scala)
- Superficie netta per SOFFITTA di circa mq. 126,65 INDICATIVI (esclusi vano scala)
- Superficie netta per BALCONI di circa mq. 2,00 INDICATIVI
- Altezza per ABITAZIONE di circa m. 2.55/2,65 INDICATIVI
- Altezza per CANTINA di circa m. 2,60 INDICATIVI
- Area scoperta ESCLUSIVA circa mq. 410 INDICATIVI (non rilevata, ricavata da mappa catastale

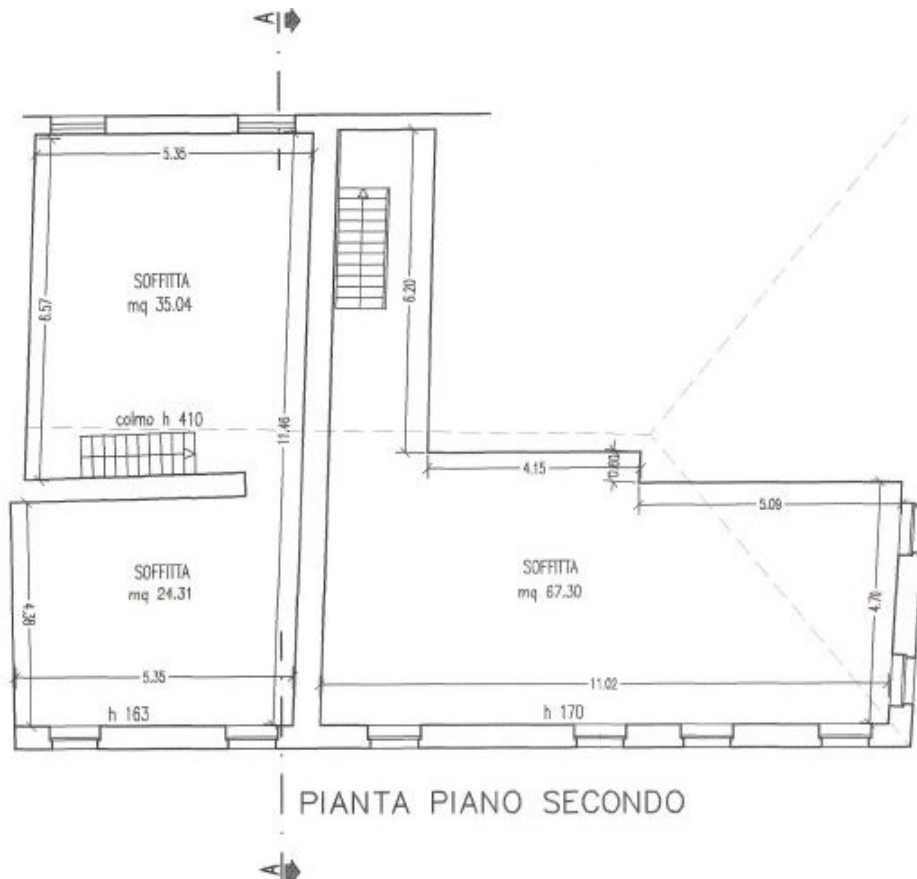
wegis)

Planimetria immobile
(planimetria tratta dallo stato attuale CE 02/C/036 rilasciata il 14/03/2002)





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente scarse.

L'esperto non è a conoscenza di impianti esistenti nell'immobile. In seguito al sopralluogo eseguito e alle informazioni ottenute durante l'accesso agli atti, al sottoscritto esperto non è stata fornita alcuna documentazione inerente le dichiarazioni di conformità di eventuali impianti e si ritiene quindi che gli stessi debbano, se del caso, essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale.



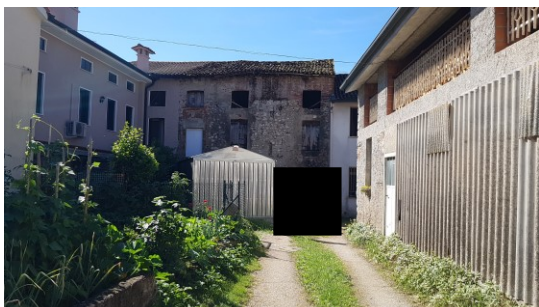
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PROSPETTO SUD-EST 2022



FOTO INTERNA 2022



PROSPETTO NORD 2022



PROSPETTO NORD 2024 (post intervento)



PROSPETTO SUD-EST 2024



3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Lo stesso NON VIENE REDATTO/FORNITO non essendo obbligatorio sulla base dell'Art. 3 del D. Lgs. 192/2005 comma c-bis trattandosi di immobile privo di impianti/serramenti e pertanto da considerare rientrante nella categoria "INAGIBILI O COLLABENTI".

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultano in stato di abbandono, nella disponibilità degli esecutati.

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata.

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

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo/indennità di occupazione.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

A) COMUNE DI MALO:

Catasto Fabbricati, foglio 30

- Particella 256 sub. 1 graff. particella 263, categoria A/6, cl. 2, vani 12,5, s.c. mq. 399, piano T, r.c. 710,13 €

il tutto intestato a:

- _____ per la quota di
1/1 di piena proprietà

In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, con la quale si dichiara la simulazione assoluta degli atti di compravendita nei confronti della pignorante, i beni devono considerarsi in ditta ai signori:
_____ per la quota

di 1/3 di piena proprietà



per la quota di

1/3 di piena proprietà

per la quota di 1/3 di piena proprietà

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 256 del fg. 30 Comune di Malo deriva dai seguenti:

A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974 risulta essere particella 256, Comune di Malo – ENTE URBANO – di mq. 131.

La particella attuale n. 263 del fg. 30 Comune di Malo deriva dai seguenti:

A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974 risulta essere particella 263, Comune di Malo – ENTE URBANO – di mq. 152.

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Malo foglio 30 particella 256 sub. 1 graff. particella 263

A) U.I. iniziale identificata in Comune di Malo sez. D fg. 5 particella 256 sub. 1 graff. part. 263 – categoria A/6 di cl. 3 – vani 12,5 – r.c. L. 775 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

B) A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 la stessa risulta essere censita in Comune di Malo sez. D fg. 5 particella 256 sub. 1 graff. part. 263 – categoria A/6 di cl. 3 – vani 12,5 – r.c. euro 710,13;

C) A seguito di Variazione Bonifica identificativo del 29/01/2013 particella VI0032941 (n. 23680.1/2013) la stessa risulta essere censita Comune di Malo fg. 30 particella 256 sub. 1 graff. part. 263 – categoria A/6 di cl. 3 – vani 12,5 – r.c. euro 710,13;

D) A seguito di Aggiornamento planimetrico (n. 425.1/1939) del 20/09/2022 pratica n. VI0108968, la stessa risulta essere censita Comune di Malo fg. 30 particella 256 sub. 1 graff. part. 263 – categoria A/6 di cl. 3 – vani 12,5 – s.c. mq. 399 – r.c. euro 710,13.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulle particelle omonime 263-256; da controlli effettuati dall'esperto, si precisa che vi sono tuttavia delle incongruenze, per cui si rimanda alla lettura del capitolo 5.4).



5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Malo – foglio 30 particella 256 sub. 1 graff. 263

A) DAL 30/06/1987 (MECCANOGRAFICO)

quota di 1/3 di proprietà

di 1/3 di proprietà

per la quota di 1/3 di proprietà

B) DAL 11/08/2000 (COMPRAVENDITA)

piena proprietà.

C) DAL 15/11/2000 (COMPRAVENDITA)

di 1/1 piena proprietà.

per la

per la quota

per la quota di 1/1

per la quota

5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Non essendo stato possibile rilevare l'immobile, non si è proceduto con il confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale; tuttavia l'esperto dalla lettura della scheda catastale, effettuato il sopralluogo e verificate le mappe catastali attuali e storiche, rileva quanto segue:

- Con riferimento all'immobile oggetto di perizia, dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari (con particolare riguardo al crollo dell'annesso sito sulla particella 263) di conseguenza verrà detratto il costo della variazione catastale comprensivo di variazione al C.T. per demolizione, stimato in **euro 2.600,00 oltre accessori e spese.**

- con riguardo alla porzione di fabbricato censita al C.F. alla particella 256, si rileva che la mappa del C.F. storica riporta una estensione della particella 256 diversa rispetto al C.T. e all'attuale wegis. Infatti, nella mappa del C.F. la particella 256 risulta fusa con la adiacente particella 188. Anche osservando la planimetria catastale si vede che la sagoma del fabbricato oggetto di pignoramento è



diversa rispetto alla sagoma della particella 256 riportata in wegis; si desume quindi che vi sia un disallineamento tra la mappa al C.T. storica e la conseguente wegis attuale e la mappa al C.F. storica che riporta consistenze della particella 256 diverse.

Trattandosi di fabbricato censito all'urbano alla particella 256, il riferimento è alla mappa del C.F. storica per cui, rispetto alla wegis attuale, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato sulla particella 256 e porzione della adiacente particella 188 non pignorata (ente urbano privo di intestazione).

estratto mappa C.F. (storica)



estratto mappa C.T. (storica)



estratto mappa d'impianto



estratto mappa wegis (attuale)



- con riguardo alla porzione di fabbricato censita al C.F. sulla particella 263, si rileva che la mappa del C.F. storica riporta una estensione della particella 263 diversa rispetto al C.T. e all'attuale wegis. Infatti, nella mappa del C.F. la particella 263 risulta fusa con la adiacente particella 198, mentre nella mappa wegis risultano ancora distinte tra loro. Anche osservando la planimetria catastale si vede che la sagoma del fabbricato oggetto di pignoramento ha una sagoma che comprende il fabbricato insistente sia sulla particella 263 che sulla particella 198; si desume quindi che vi sia un disallineamento tra la mappa al C.T. storica e la conseguente wegis attuale e la mappa al C.F. storica che riporta consistenze della particella 263 diverse.

Trattandosi di fabbricato censito all'urbano alla particella 263, il riferimento è alla mappa del C.F. storica per cui, rispetto alla wegis attuale, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta edificato sulla particella 263 e porzione della adiacente particella 198 non pignorata (ente urbano privo di intestazione).

La situazione catastale relativa all'immobile pignorato censito alla particella 256 sub. 1 graff. 263 richiede quindi l'intervento di un'attività tecnica di allineamento tra C.T. e C.F. per la quale, ad oggi, non è stato possibile definire in modo esatto né i costi né le modalità, data anche la scarsa documentazione reperita ai mod. 58; per tali motivi, **i costi da sostenere per l'allineamento della mappa catastale verranno ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.**

L'attività di allineamento dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 23/07/1974 n. 29.163 di Rep. Notaio Umberto Ferrigato, trascritto a Schio il 23/08/1974 ai nn. 4596/4105 RG/RP;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Malo – sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. part. 263.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 15/11/2000 n. 22472 di Rep. Notaio Agostini Roberto, trascritto a Schio il 22/11/2000 ai nn. 10734/7792 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Malo, sez. D fg. 5 particella 256 sub. 1 graff. part. 263, oltre ad altre non oggetto di perizia.

N.B. Annotazione a trascrizione n. 382 del 23/04/2001 – trascrizione di domanda giudiziale



Annotazione a trascrizione n. 10420/949 del 30/12/2014 – nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012
In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, è stata dichiarata la simulazione assoluta dell’atto di compravendita nei confronti della pignorante.

B) Soggetto: (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 11/08/2000 n. 72098 di Rep. Notaio Franco Roberto, trascritto a Schio il 17/08/2000 ai nn. 7761/5567 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA’ delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Malo, sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. part. 263, oltre ad altre non oggetto di perizia.

N.B. Annotazione a trascrizione n. 10416/945 del 30/12/2014 – nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012

In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, è stata dichiarata la simulazione assoluta dell’atto di compravendita nei confronti della pignorante.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell’immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Malo e sentito l’UTC, si ritiene che l’immobile oggetto di pignoramento (edificio originario) sia stato edificato al massimo verso la fine degli anni 1930, considerato anche che la scheda catastale riporta la data del 17 maggio 1940, ma potrebbe essere anche di edificazione antecedente dato che l’immobile è presente anche nella mappa di impianto (non datata).

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

L’esperto ha effettuato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Malo (Ufficio Tecnico); come disposto dal Comune, la scrivente non ha potuto visionare direttamente i fascicoli ma l’UTC ha inviato tramite PEC le scansioni dei seguenti documenti che lo stesso ha reperito presso i propri archivi:

- Diniego concessione prot. 4697 del 06/03/2001 relativo a domanda presentata un data 19/01/2001 prot. n. 1413.

- Diniego concessione prot. 4698 del 06/03/2001 relativo a domanda presentata un data 19/01/2001 prot. n. 1414.



- Concessione edilizia n. 02/C/029 del 12/02/2002 codice pratica 01P15623 eseguire lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso residenziale, sistemazione aree esterne e recinzione.

- Presa d'atto, nei soli riguardi di legge e dei regolamenti forestali con prescrizioni dirette alla tutela del suolo e del buon regime delle acque.

- Dichiarazione di concessione edilizia decaduta n. 02/C/029, rilasciata in data 12/02/2002 a seguito di mancato ritiro nel termine di 120 giorni dalla notifica delle determinazioni ad essa relative, termini spirati in data 13/06/2002.

- Concessione edilizia n. 02/C/036 del 14/03/2002 codice pratica 01P15624 eseguire lavori di restauro conservativo, ristrutturazione interna con recupero di sottotetto ai fini abitativi.

- Dichiarazione di concessione edilizia decaduta n. 02/C/036, rilasciata in data 14/03/2002 a seguito di mancato ritiro nel termine di 120 giorni dalla notifica delle determinazioni ad essa relative, termini spirati in data 20/07/2002.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Malo, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

Piano degli interventi:

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 30 mapp. 263 e gran parte del mapp. 256 ricadono in **Nuclei frazionali di antico impianto (Zona A2)** disciplinata dagli artt. 15, 16, 18, 19 e 20 delle Norme Tecniche Operative del P.I. e dai criteri prescrittivi indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale (PARTE 1)

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 29 parte rimanente dei mapp. 399 e 401; Fg. 30 parte rimanente del mapp. 256 sono individuati come **Viabilità esistente**, disciplinata dall'art. 69, punto 1) delle Norme Tecniche Operative del P.I.

- l'immobile censito in Catasto al Fg. 30 mapp. 256 è interessato dalla presenza di un **Bene Ambientale e Culturale**, disciplinato dagli artt. 51, 52, 53, 54 e 55 delle Norme Tecniche Operative del P.I. e da apposita scheda di intervento puntuale n. **136** (Allegato "C" - d0904 al P.I.)

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 30 mapp. 256 e 263 sono soggetti al **Vincolo Idrogeologico e Forestale (V6) (RICOGNITIVO)** di cui al R.D.L. 3267/23, definito dall'art. 12, punto 2.6) delle Norme Tecniche Operative del P.I.

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 29 mapp. 399 e 401; Fg. 30 mapp. 256 sono interessati dalla previsione di una **pista ciclabile**, ai sensi dell'art. 69, punto 2) delle Norme Tecniche Operative del P.I.

P.A.T.:

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 30 mapp. 256 e 263 fanno parte dell'**Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 2 denominato Ambito urbanizzato della frazione di S. Tomio**, disciplinato dall'art. 66 delle Norme Tecniche del P.A.T.;

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 30 mapp. 263 e gran parte del mapp. 256 ricadono in **Aree di urbanizzazione consolidata "per la residenza e servizi per la residenza"**, disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche del P.A.T.;



- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 30 mapp. 263 e gran parte del mapp. 256 sono individuati come **Centro Storico di grande interesse denominato "Fondo-muri (Merin)"**, disciplinato dall'art. 50 delle Norme Tecniche del P.A.T.;

- l'immobile censito in Catasto al Fg. 30 mapp. 256 è interessato dalla presenza di **Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale**, disciplinati dagli artt. 10 e 47 delle Norme Tecniche del P.A.T.;

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 29 mapp. 399 e 401; Fg. 30 mapp. 256 sono interessati dall'indicazione di **Mobilità lenta**, disciplinata dall'art. 44 delle Norme Tecniche del P.A.T.;

- tutti gli immobili sono soggetti a **Vincolo sismico (O.P.C.M. 3274/03)**, disciplinato dall'art. 12 delle Norme Tecniche del P.A.T.;

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 30 mapp. 256 e 263 sono soggetti a **Vincolo idrogeologico-forestale (R.D. 3267/23)**, disciplinato dall'art. 11 delle Norme Tecniche del P.A.T.;

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 29 mapp. 145, gran parte del mapp. 401, parte dei mapp. 52 e 399; Fg. 30 piccola parte del mapp. 256 sono interessati da **Viabilità e Rispetto stradale (D.L. 85/92)**, disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche del P.A.T.

Con D.P.C.M. 01/12/2022 (GU Serie Generale n. 31 del 07/02/2023) è stato approvato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto idrografico delle Alpi Orientali. (23A00684). Il P.G.R.A. costituisce lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le misure finalizzate a garantire, per l'ambito territoriale costituito dal distretto idrografico delle Alpi orientali, il perseguimento degli scopi e degli obiettivi di cui alla Direttiva 2007/60/CE e al D.lgs 23/02/2010, n. 49. Ai sensi dell'art. 7, comma 2 delle Norme tecniche di attuazione (Allegato V) si certifica che gli immobili in oggetto **non sono individuati** con classi di pericolosità e/o di rischio Idraulico.

Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Considerato che non è stato possibile effettuare un rilievo metrico, non è stato possibile procedere con il confronto tra stato rilevato e stato autorizzato. Si precisa tuttavia quanto segue:

- il fabbricato, come da colloquio con l'UTC e successiva verifica dell'esperto, risulta schedato (scheda n. 136 – variante al P.R.G. anno 2003 – scheda puntuale di intervento beni ambientali e culturali).

Dalla lettura della scheda, con riferimento all'anno di redazione 2003, si evince che l'impianto originario è corrispondente, il grado di conservazione è scadente*, il valore architettonico-ambientale è significativo, il grado di tutela è 4, la destinazione d'uso esistente/ammessa è residenziale, gli interventi consentiti sono la ristrutturazione edilizia (nel rispetto delle modalità specificate con il grado di tutela assegnato), sull'involucro esterno e la copertura è permesso il ripristino, sono indicate le seguenti



prescrizioni: resta applicabile la disciplina del P.R.i.pu. "Fondo Muri" fino alla variazione dello stesso ai sensi dell'art. 59 l.r. 61/85.

***n.d.r.** Appare evidente che oggi, a circa 20 anni dalla schedatura, in assenza di interventi significativi lo stato di conservazione sia da declassare a "pessimo".

- come specificato dall'UTC, per il fabbricato schedato valgono le prescrizioni come da scheda, mentre per la porzione di fabbricato non schedato (stalla e annessi siti sulla particella 263) e che, al momento del sopralluogo, risulta crollato, l'eventuale recupero dell'immobile o della relativa volumetria, se ammesso dai regolamenti edilizi vigenti nel Comune, sarà possibile facendo riferimento ad altra documentazione (es. planimetria catastale) che ne attesti l'esistenza pregressa e il dimensionamento.

- si precisa altresì che l'immobile è stato oggetto di più richieste di intervento, di cui solo una autorizzata. La C.E. n. 02/C/029 del 12/02/2002 codice partica 01P15623 è stata rilasciata per eseguire lavori di demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso residenziale, sistemazione aree esterne e recinzione. Tuttavia, in data 20/09/2002 è stata emessa una dichiarazione di concessione edilizia decaduta (rif. C.E. n. 02/C/029, rilasciata in data 12/02/2002) a seguito di mancato ritiro nel termine di 120 giorni dalla notifica delle determinazioni ad essa relative, termini spirati in data 13/06/2002.

Andranno quindi nuovamente ripresentate eventuali pratiche di ristrutturazione edilizia. A tal proposito, sentito l'UTC, si precisa che a carico dell'aggiudicatario sarà necessario verificare le possibilità di intervento sull'immobile e dovrà essere fatto un rilievo dettagliato per definire l'esistente "stato di fatto", per cui l'esperto, in considerazione delle attività tecniche necessarie, stima l'importo dell'onorario per le prestazioni tecniche legate ad una verifica preliminare, in via indicativa e ai soli fini estimativi, in **euro 2.500,00 oltre accessori e spese.**

L'attività tecnica sopra descritta (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura. Altri rischi legati a tale aspetto, non essendo economicamente quantificabili, verranno ricompresi nell'abbattimento applicato ai fini della definizione del valore base d'asta.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Considerato quanto riportato ai punti precedenti, si precisa che le principali irregolarità rilevate sono di tipo catastale (cap. 5), dato che a livello urbanistico/edilizio non vi sono documenti significativi e, come evidenziato, l'immobile risulta essere ancora nell'impianto originario, ad esclusione dell'intervento effettuato nell'ambito della procedura sulla copertura.

Con riguardo a quest'ultimo aspetto, come specificato dal custode giudiziario si precisa che trattasi di provvedimento d'urgenza di conservazione e messa in sicurezza, eseguito a tutela dei terzi confinanti, con lo scopo di evitare infiltrazioni d'acqua verso i muri adiacenti l'unità pignorata; tale intervento va quindi considerato come opera avente carattere provvisorio. La sistemazione definitiva della copertura e del solaio, così come la ristrutturazione complessiva dell'immobile, competerà all'aggiudicatario che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.



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/difficoltà non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione percentuale 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

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale e la verifica preliminare edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e vincoli gravanti sull'immobile oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/10/2024)

TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 01/08/2002 ai n.ri 8236/5971 di RG/RP, a favore di
a seguito di Atto Giudiziario in data 23/07/2002, n. Rep.

851/2002 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401 (ex 137/b), Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 - 263, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 30 part. 256, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 812

B) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 29/12/2020 ai n.ri 12286/9160 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario in data 01/12/2020, n. Rep. 4560 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, Malo fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, Malo fg. 29 part. 145, 52, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804

C) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 24/11/2021 ai n.ri 13326/9912 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario in data 02/08/2021, n. Rep. 3372 del Tribunale di Vicenza:



- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804

D) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 25/02/2022 ai n.ri 1880/1386 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario in data 28/01/2022, n.

Rep. 488 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594/AA, 594/AB, 804

E) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 16/09/2022 ai n.ri 10409/7780 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario

in data 19/08/2022, n. Rep. 4573/2022 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812

DOMANDE GIUDIZIALI NEL VENTENNIO

A) Domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 03/06/2003 ai n.ri 6180/4458 di RG/RP, a favore di

a seguito

di Revoca atti soggetti a trascrizione in data 18/11/2002, n. Rep. 6254 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 400, 145, 52, Malo fg. 30 part. 256

B) Domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 02/11/2005 ai n.ri 12338/8310 di RG/RP, a favore di “

a seguito di Revoca atti soggetti a trascrizione in data 07/10/2005, n. Rep. 9083/2005 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 400, 145, 52, Malo fg. 29 part. 401, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

C) Domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 03/03/2006 ai n.ri 2865/1925 di RG/RP, a favore di

a seguito di Revoca atti soggetti a trascrizione in data 02/02/2006, n. Rep. 744/2006 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 400, 145, 52, Malo fg. 29 part. 401.

D) Domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 23/12/2014 ai n.ri 10247/7983 di RG/RP, a favore di “



a seguito di Dichiarazione di annullamento di atti in data 19/12/2000, n. Rep. 8683/2000 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, Malo fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 401, 145, 52, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

A) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/05/2005 ai n.ri 5432/1116 di RG/RP, a favore della

a seguito di decreto ingiuntivo in data 09/02/2001, n. 164/2001 di repertorio Tribunale di Vicenza (sez. staccata di Schio); **capitale euro 78.307,51 iscrizione ipotecaria per euro 120.000,00:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 137, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 29 part. 397, 157, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812, San Vito di Leguzzano fg. 4 part. 374.

B) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 23/09/2020 ai n.ri 8453/1115 di RG/RP, a favore della

a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 24/11/2000, n. 4368/2000 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 51.719,59 iscrizione ipotecaria per euro 67.139,40:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401 (ex 137), 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263.

C) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 23/09/2020 ai n.ri 8454/1116 di RG/RP, a favore della

a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 24/11/2000, n. 4368/2000 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 99.573,35 iscrizione ipotecaria per euro 121.367,38:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401 (ex 137), 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

D) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 29/01/2021 ai n.ri 1012/126 di RG/RP, a favore della

a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 12/01/2001, n. 146/2001 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 779.001,05 iscrizione ipotecaria per euro 1.032.913,80:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 328, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30, part. 256, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.



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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Non vengono cancellate le domande giudiziali.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi o oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è costituito in condominio, non risultano spese di gestione pendenti.

11.2 Eventuali procedimenti in corso

Non sono noti procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison 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 od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;



- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della 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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“RESIDENZIALE”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

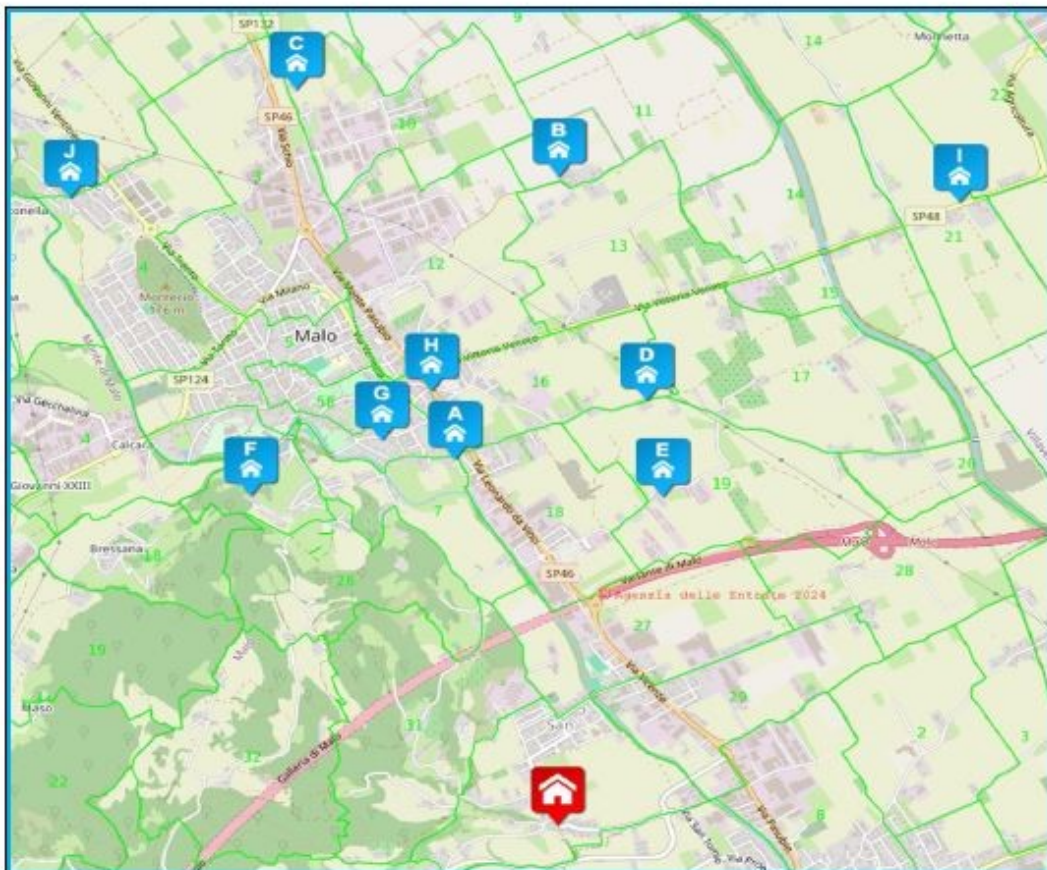
- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;





- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Nel caso in specie, trattandosi di immobile diruto, si è proceduto all'individuazione di compravendite di immobili simili individuando il prezzo medio di riferimento per lo stato di manutenzione "scarso", corrispondente allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di perizia; eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa- valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

	Data	Prezzo Rivalutato	Sup. Cat.Tot.		Prezzo medio €/mq	Data di stima 12/10/2024
A	24/06/2021	€ 51.724,26	367,63	=	€ 140,70	Prezzo scarso
B	15/07/2023	€ 72.025,06	206,70	=	€ 348,45	€ 140,70
C	15/11/2023	€ 111.044,28	409,00	=	€ 271,50	Prezzo insufficiente
D	15/12/2022	€ 137.533,03	393,52	=	€ 349,49	€ 216,50
E	15/04/2022	€ 107.735,23	322,00	=	€ 334,58	Prezzo sufficiente
F	15/02/2022	€ 53.956,19	190,28	=	€ 283,56	€ 292,31
G	15/12/2022	€ 86.621,18	355,00	=	€ 244,00	Prezzo discreto
H	15/10/2022	€ 51.040,85	147,00	=	€ 347,22	€ 364,82
I	15/08/2022	€ 69.534,17	159,00	=	€ 437,32	Prezzo buono
J	15/02/2023	€ 69.176,39	222,20	=	€ 311,32	€ 437,32



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) RESIDENZIALE						
Comune di :	MALO	Ubicazione	Via Fondo Muri	n°8		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1 - 2	Edificato ANTE anno 1967		
Tipologia	Abitazione affiancata al piano terra/primo/secondo, costituita da: al piano terra, due cucine, due salotti, pranzo, cantina, vano scale, altezza piano H=2,60/2,65 mt. Al piano primo, cinque camere, un ripostiglio, un bagno, altezza piano H=2,55/2,65 mt. Al piano secondo, due soffitte con accessi separati, altezza piano Hm=2,90 mt. (Comprensiva della proporzionale quota di comproprietà delle parti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	MALO	30	256	Sub. 1 cat. A/6		mapp. 263 corte
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono					1
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	242,29	100%	242,29	Quantitativa
	Poggioli-terrazza	POG	2,00	30%	0,60	Quantitativa
	Cantina	CAN	17,00	50%	8,50	Quantitativa
	Soffitta	SOF	138,22	50%	69,11	Quantitativa
	Giardino/scoperto 10%	GIA	242,29	10%	24,23	Quantitativa
	Giardino/scoperto 2%	GIA	166,49	2%	3,33	Quantitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					348,06	Mq.
Valutazione	La valutazione viene effettuata con la comparazione con comparabili in diverso stato di manutenzione, di questi essendo noto il prezzo reale e la data di compravendita, si possono determinare i prezzi medi unitari €/m ² per ogni stato di manutenzione. Poiché il fabbricato in oggetto si trova in stato scarso di conservazione e di accessibilità, si applica il relativo prezzo medio (Prezzo Insufficiente €/m ² Comparabili).					
				€/mq	sup. comm.	Valore
	Valore di Mercato			€ 140,70	348,06	€ 48.970,17
Data formazione prezzo	12/10/2024					
N.B.	Le superfici SEL indicate non sono state rilevate dall'esperto ma desunte dagli elaborati progettuali forniti dal Comune di Malo.					
n: bagni dotazione	1					



Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario alla data del 12/10/2024 risulta essere pari a:

€ 48.970,17 (quarantoottomilanovecentosettanta/17 €), pari a 140,70 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto.

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 valutativo scelto, cioè di alcune specifiche caratteristiche non ordinarie dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 2.600,00
- spese tecniche per verifica preliminare edilizio-urbanistica: € 2.500,00
- altri costi/oneri: nessuno

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:

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

Per quanto sopra, e a seguito di quanto riportato in relazione in particolare al capitolo 5.4), l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del **20%** sul valore dei beni:

- riduzione proposta del 20%: € 9.794,03

Quindi il valore a base d'asta dell'intero bene corrisponde a € 34.076,14 arrotondati a € **34.080,00 (diconsi euro trentaquattromilaottanta/00).**



12.4 Giudizio di vendibilità'

Considerate le problematiche rilevate l'esperto, per il bene oggetto della presente perizia, ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità scarso.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Oggetto di pignoramento è la quota indivisa pari a 2/3 (due terzi) dell'unità immobiliare sita in Malo, via Fondo Muri

Intestata a:

- _____ per la quota di 1/3 di proprietà
- _____ per la quota di 1/3 di proprietà

In comproprietà con:

- _____ per la quota di 1/3 di proprietà

La quota pignorata, pari ad 2/3 della piena proprietà, visto quanto riportato ai capitoli 12.2) e 12.3) ha un valore di mercato medio ordinario pari a euro 32.646,78 (diconsi euro trentaduemilaseicentoquarantasei/78) e un **valore a base d'asta pari a euro 22.720,00 arrotondati (diconsi euro ventiduemilasettecentoventi/00).**

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota) dato che l'eventuale separazione non sarebbe agevole fisicamente né sarebbe economicamente vantaggiosa.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore



15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO 3**.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Difformità catastali da sanare. Fabbricato diruto.

Montecchio Precalcino, li 27/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Geometa Anna Parise
(firmato digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti esegutati e altri LOTTO3
2. Documentazione fotografica LOTTO3
3. Titoli edilizi con allegati LOTTO3
4. Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTO3
5. Documentazione catastale LOTTO3
6. Visure ipotecarie LOTTO3
7. Tabelle di stima dei beni LOTTO3
8. Certificati anagrafici
9. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
10. Ricevuta invio perizie agli esegutati ed ai creditori

