

**TRIBUNALE DI VICENZA****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****PROCEDURA N. 68/2024 RGE (proc. riunita R.G. 115/2024)****ELABORATO PERITALE AGGIORNATO****ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015****LOTTO UNICO**Giudice: **Dott.ssa Rosato Maria Antonietta**

Creditore procedente: -----

Esecutati: -----

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07/05/2026**

Identificazione beni: Beni in Malo (VI), Via Vittorio Veneto 169

Dati Catastali: C.F. foglio 14, p.lla 25, sub. 5 (A/2), sub. 7 (C/6) – per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

C.T. foglio 14. p.lle 386 (semin arbor), 504 (semin arbor) – per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/6

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

Mail: geomannaparise@gmail.com – cell: 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. **68/2024 riunita alla 115/2024**, promossa da: -----
----- contro -----

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 07/05/2026

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1 per appartamento con posto auto sito in Malo, piena proprietà per la quota di 1/6 indivisa di terreni siti in Malo

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 18): PER I TERRENI part. 386-504

- ----- – con sede a ----- – C.F. -----
- ----- – nato a ----- il ----- – C.F. -----
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. -----
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. -----
- ----- – nata in ----- il ----- – C.F. -----
- ----- – nato in ----- il ----- – C.F. -----
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. -----

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Unità a destinazione abitativa in contesto condominiale, con corte esclusiva e posto auto esterno al piano terra in piena proprietà, con due terreni in comproprietà indivisa (strada di accesso al posto auto).

Ubicazione (pag. 8): Comune di Malo, via Vittorio Veneto n. 169

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18):

- C.F. – Comune di Malo, foglio 14, particella 25, sub. 5 – cat. A/2 di cl. 4 – vani 4,5 – s.c. mq. 101 – r.c. 429,95 euro
- C.F. – Comune di Malo, foglio 14, particella 25, sub. 7 – cat. C/6 di cl. 1 – mq. 17 – s.c. mq. 17 – r.c. 27,22 euro
- C.T. – Comune di Malo, foglio 14, particella 386 – seminativo arborato di cl. 2 – mq. 36 – r.d. 0,32 euro – r.a. 017 euro
- C.T. – Comune di Malo, foglio 14, particella 504 – seminativo arborato di cl. 2 – mq. 32 – r.d. 0,28 euro – r.a. 015 euro

Metri quadri (pag. 8): superficie commerciale SEL 106,85 (comprensiva della quota di 1/6 dei terreni in comproprietà)

Stato di manutenzione (pag. 8): insufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 23): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 28): lievi difformità, necessaria verifica su solaio intermedio

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 36): 60.100,00 €



Date/valori comparabili reperiti (pag. 36): comparabile A: 10/03/2022, 104.500 €; comparabile B: 28/05/2021, 123.000 €; comparabile C: 08/04/2021, 155.000 €; comparabile D: 23/07/2024, 220.000 €; comparabile E: 10/07/2023, 140.000 €; comparabile F: 12/09/2019, 200.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 40): 31.000 €

Valore debito: € 107.213,88 oltre a a IVA se dovuta, oltre a interessi al tasso convenzionale maturati e maturandi al 23.10.2023 sino al saldo effettivo, rimborso delle spese di notifica e successive occorrenze, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 18): Al momento del sopralluogo – non occupato, nella disponibilità del debitore

Titolo di occupazione (pag. 18): proprietà

Oneri (pag. 33): oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, oneri e vincoli urbanistici, servitù passiva di parcheggio esclusivo e di manovra.

APE (pag. 17): è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica – classe energetica E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 41): Problematiche legate all'umidità di risalita da risolvere. Appartamento attualmente non agibile.

Lotti (pag. 41): LOTTO UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore:

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

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

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

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



della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

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

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



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.2 Formazione dei lotti.....	8
3.3 Confini N-E-S-O.....	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5 Certificazione energetica.....	17
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	18
4.1 Possesso	18
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5. ASPETTI CATASTALI	18
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	20
5.2 Intestatari catastali storici.....	22
5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	23
5.4 Giudizio di conformità catastale	23
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	26
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	27
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	28
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	28
7.2 Abusi/diformità riscontrati.....	29
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	32
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	33
8.1 Oneri e vincoli	33
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/03/2026)	34
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	34
9. SUOLO DEMANIALE	35
10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	35
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	35



11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	35
11.2 Procedimenti in corso	35
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	36
12.1 Metodo di valutazione.....	36
12.2 Stima del valore di mercato	36
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	39
12.4 Giudizio di vendibilità'	40
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	40
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	40
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	40
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	40
15. LOTTI.....	41
16. OSSERVAZIONI FINALI	41
17. ELENCO ALLEGATI.....	41



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 05/03/2024, prestando giuramento in data 11/03/2024.

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

- in data 17/03/2024-26/09/2024 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;
- in data 17/03/2024 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Malo ottenuto opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 21/03/2024 inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 10/04/2024, in PCT, la relativa check list;
- in data 21/04/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo;
- in data 26/09/2024 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo;
- in data 18/04/2024 eseguito sopralluogo di concerto con il custode;

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

- in data 11/05/2024 ricevuta tramite mail la documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Malo;
- sono stati richiesti ed è stata ottenuta copia degli Atti attraverso i quali la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- In data 22-23/10/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 10/07/2024 e 10/10/2024 effettuato colloquio con UTC del Comune di Malo per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato e della procedura di esproprio in corso;
- in data 11/03/2026 eseguito sopralluogo di concerto con il custode;

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

- In data 28/03/2024-05/11/2024-26/03/2026 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;
- Deposito perizia in data 06/11/2024;
- Monitoraggio della procedura espropriativa da parte del Comune di Malo verso porzione dei beni pignorati;

A completare stesura del rapporto di valutazione finale aggiornato.



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 trascritto a Schio il 26/02/2024 ai nn. 1883/1491 RG/RP, risultano catastalmente identificati con:

- C.F. - COMUNE DI MALO, FOGLIO 14, PARTICELLA 25, SUB. 5 (cat. A/2) e SUB. 7 (cat. C/6) e i diritti immobiliari, pertinenze ed accessori, e i frutti di esso.

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a:

----- nato a ----- il ----- C.F. ---

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento trascritto a Schio il 08/04/2024 ai nn. 3345/2657 RG/RP, risultano catastalmente identificati con:

- C.T. - COMUNE DI MALO, FOGLIO 14, PARTICELLA 386 e PARTICELLA 387 e i diritti immobiliari, pertinenze ed accessori, e i frutti di esso.

per la quota di 1/6 di piena proprietà intestata a:

----- nato a ----- il ----- C.F. -----

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.

N.B. Si precisa che la particella pignorata originaria n. 387 è stata oggetto di frazionamento del 29/07/2025 pratica n. VI0186990 da cui sono derivate le particelle 504 e 505. La particella 505 è stata oggetto di procedura di esproprio da parte del Comune di Malo per "*Interventi di realizzazione della pista ciclabile di collegamento tra il centro del Comune di Malo e la frazione di Molina ed estensione della rete di fognatura nera e sostituzione della rete di acquedotto di via Vittorio Veneto e via Colleoni in comune di Malo – 2° secondo stralcio*" nell'ambito del quale da parte del comune di Malo è avvenuta, per la particella 505, l'immissione in possesso in data 22/12/2025 ed è stato emesso il decreto di esproprio n. 7 del 23/01/2026 (in sostituzione del decreto n. 5 del 14/01/2026).

Nell'ambito dello stesso intervento, è stato frazionato anche il b.c.n.c. part. 25 ex sub. 17, ora identificato al sub. 22, con cui veniva stralciata la particella 503, per la quale avveniva l'immissione in possesso in data 22/12/2025 ed è stato emesso il decreto di esproprio n. 4 del 14/01/2026.

L'esperto quindi procede nell'ambito della presente perizia, con la descrizione, l'analisi e la valutazione delle unità censite al C.F. in Malo, fg. 14, part. 25 sub. 5,7 (comprensivo del diritto al b.c.n.c. sub. 22) nonché delle unità censite al C.T. in Malo, fg. 14, part. 386, 504, tralasciando le porzioni oggetto di esproprio così come disposto dall'III.mo GE in data 26/01/2026.

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;
 - considerato il rapporto di pertinenzialità tra i beni pignorati;
- il sottoscritto esperto ritiene che:
- i beni pignorati debbano essere venduti in **LOTTO UNICO**.

Ai fini della presente relazione di seguito 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 appartamento (particella 25 sub. 5): **N** in aderenza sub. 6, **E** particelle 359,354,361 strada privata, **S** strada pubblica via Vittorio Veneto, **O** in aderenza sub. 4, salvi i più precisi.

Confini posto auto esterno (particella 25 sub. 7): **N** particella 385, **E** particella 98, **S** sub. 17 corte comune, **O** in aderenza sub. 8, salvi i più precisi.

Confini particella 386: **N** particella 385, **E** particella 25, **S** particella 387, **O** particella 385, salvi i più precisi.

Confini particella 504: **N** particella 386, **E** particella 25, **S** particella 505, **O** particella 388, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile a destinazione abitativa è situato in Comune di Malo, in via Vittorio Veneto n. 169, nella frazione di Molina, inserito in contesto condominiale ma caratterizzato da accesso indipendente. La zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata a circa 3 chilometri dal centro di Malo, dove si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, scuole, negozi, bar, ecc.

L'accesso all'immobile avviene dalla via pubblica attraverso le particelle 359 e 354; infatti, come riportato nell'atto di acquisto, esiste:

- servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo e con servizi tecnologici e quindi con tubature e fili di qualsiasi tipo e specie, costituita a favore del mapp. 25 foglio 14 del comune di Malo (sul quale insiste il complesso residenziale del quale fanno parte le unità oggetto del presente atto) ed a carico dei mapp. 354 e 359 stesso comune e foglio, servitù discendente dall'atto in data 29 luglio 2003 n. 53263 di rep. Notaio Anna Maria Fiengo trascritto a Schio in data 8 agosto 2003 ai nn. da 9230 a 9237 RG e da 6649 a 6656 RP ."

Il posto auto esterno non è materialmente identificato sul posto, trattandosi di area sterrata priva di segnaletica a pavimento. Per giungere al posto auto esterno si utilizza la strada di accesso privata situata sulla particella identificata catastalmente al n. 25 sub. 22; la strada di accesso occupa altresì le particelle 386 e 504, in particolare sulla particella 504 sono localizzati i contatori delle unità censite alla particella 25.

A carico della particella 386 risulta altresì "servitù passiva di parcheggio esclusivo e di manovra, costituita a carico della porzione a nord del mapp. 386 foglio 14 comune di Malo e più precisamente sulla



porzione di confinante con il mapp. 385 per due lati nonché con i mapp. 25 sub 12 e 17, a favore delle unità mapp. 25 sub 4 e sub 12 stesso comune e foglio, servitù discendente dall'atto di compravendita in data 28 novembre 2005 al n. 33.444 di rep. Notaio Gianluca Rosa e trascritto a Schio il 13 dicembre 2005 ai nn. 14269/9567".

Si precisa che per accedere dalla pubblica via Vittorio Veneto, si attraversano anche le particelle 505 e 503, oggetto di esproprio da parte del Comune di Malo; al momento del sopralluogo effettuato il 11/03/2026 è in fase di realizzazione una pista ciclabile di collegamento tra il centro del comune di Malo e la frazione di Molina, sita sulle porzioni espropriate e che corre lungo via Vittorio Veneto.

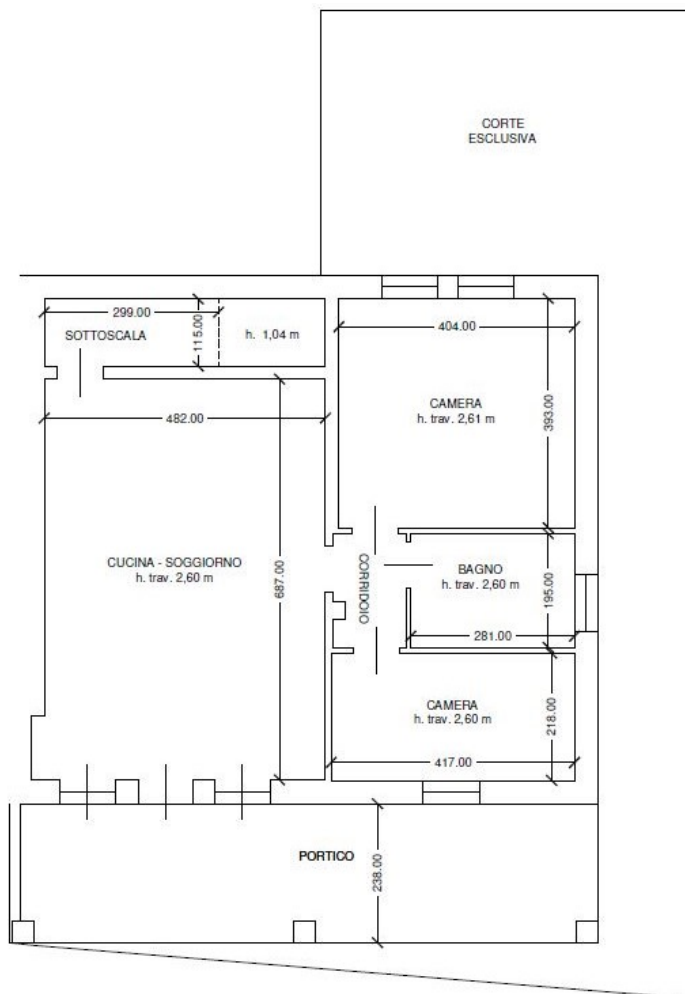
Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

• **l'ABITAZIONE**, si sviluppa:

al piano terra, composta da ingresso/soggiorno/cucina, in un unico vano, due camere, un bagno finestrato, disimpegno, portico lato sud e corte scoperta esclusiva.

- Superficie commerciale (SEL) per ABITAZIONE con accessori di circa mq. 87,95 INDICATIVI;
- Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 71,81 INDICATIVI;
- Superficie netta per PORTICO di circa mq. 22,26 INDICATIVI;
- Superficie netta CORTE ESCLUSIVA di circa mq. 53,22 INDICATIVI;
- Altezza per ABITAZIONE di circa mt. 2,60/2,80 INDICATIVI;

Planimetria immobile
(rilievo e misure sommari, effettuati ai soli fini valutativi)



L'appartamento si presenta con parte degli intonaci in lavorazione e, nel corridoio e nelle camere, privo di pavimentazione; inoltre, sono stati rimossi i termosifoni, le porte interne e i battiscopa. In fase di sopralluogo, l'esecutato ha riferito che dopo un iniziale malfunzionamento della rete di smaltimento dei reflui, che ha provocato un ritorno di acqua dall'impianto fognario con conseguenti danni, vi sono stati importanti problemi di umidità di risalita, dovuti ad una probabile mancanza di guaina impermeabile alla base dell'edificio; entrambi gli eventi hanno provocato problematiche rilevanti all'immobile e hanno costretto ad un tentativo urgente di risanamento delle murature e della pavimentazione. Nelle camere e nel corridoio era presente un parquet in legno, che come riferito da parte eseguita è stato completamente rovinato dalle infiltrazioni d'acqua e quindi ne è stata necessaria la rimozione, per cui attualmente tali ambienti risultano allo stato grezzo. Nella zona di ingresso/cucina/soggiorno la pavimentazione è in piastrelle di ceramica/gres. Anche il bagno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres ed è rivestito in piastrelle di ceramica; risulta dotato dei normali accessori quali water, bidet, lavabo e doccia.

I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera e chiusura con balconi in legno; le porte interne, come anticipato, sono state rimosse per i lavori di ripristino, mentre sono presenti i telai e le cornici.

Il solaio intermedio è in legno; per tale aspetto, non conforme a quanto autorizzato, si rimanda alla lettura del capitolo 7).

Il portico esterno presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres di grandi dimensioni, con copertura in legno e struttura portante in pilasti, rifiniti in mattoni "faccia a vista."

Posto quanto sopra illustrato, le condizioni manutentive dell'unità oggetto di pignoramento risultano complessivamente insufficienti; al momento del sopralluogo il sottoscritto esperto rileva che l'immobile non è abitato e, nonostante i tentativi di intervento, permangono i problemi di umidità, confermati anche dall'UTC del comune di Malo che riferisce di lamentele provenienti anche da parte di altri condomini.

Al momento del sopralluogo nessun impianto risulta attivo, per cui non si è potuto verificarne il funzionamento. A completamento delle caratteristiche, viene riferito che la porzione a destinazione abitativa è dotata di impianto elettrico, idrico con allaccio all'acquedotto comunale, impianto telefonico, TV, centrale termica autonoma con riscaldamento a termosifoni. Con riguardo all'impianto a gas, l'esecutato riferisce che è presente l'allaccio; riferisce altresì che l'unità immobiliare non è invece allacciata alla fognatura pubblica ma è presente un impianto di smaltimento tramite vasche. A tal proposito, il comune di Malo conferma che con la realizzazione della pista ciclabile viene messa in atto anche l'estensione della rete di fognatura nera e la sostituzione della rete di acquedotto, per cui in un prossimo futuro sarà possibile allacciarsi alla fognatura comunale. In seguito al sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante l'accesso agli atti, al sottoscritto esperto sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti ma si ritiene comunque che gli stessi debbano 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. Con riguardo all'impianto di riscaldamento, il libretto di impianto non era presente ed è quindi stato redatto da professionista specializzato su richiesta dell'esperto. Si rileva che in occasione del sopralluogo del 11/03/2026, esperto e custode hanno verificato la rimozione, da parte dell'esecutato, di tutto il mobilio ancora presente nell'unità pignorata, ed è stata altresì disinstallata la centrale termica, inizialmente



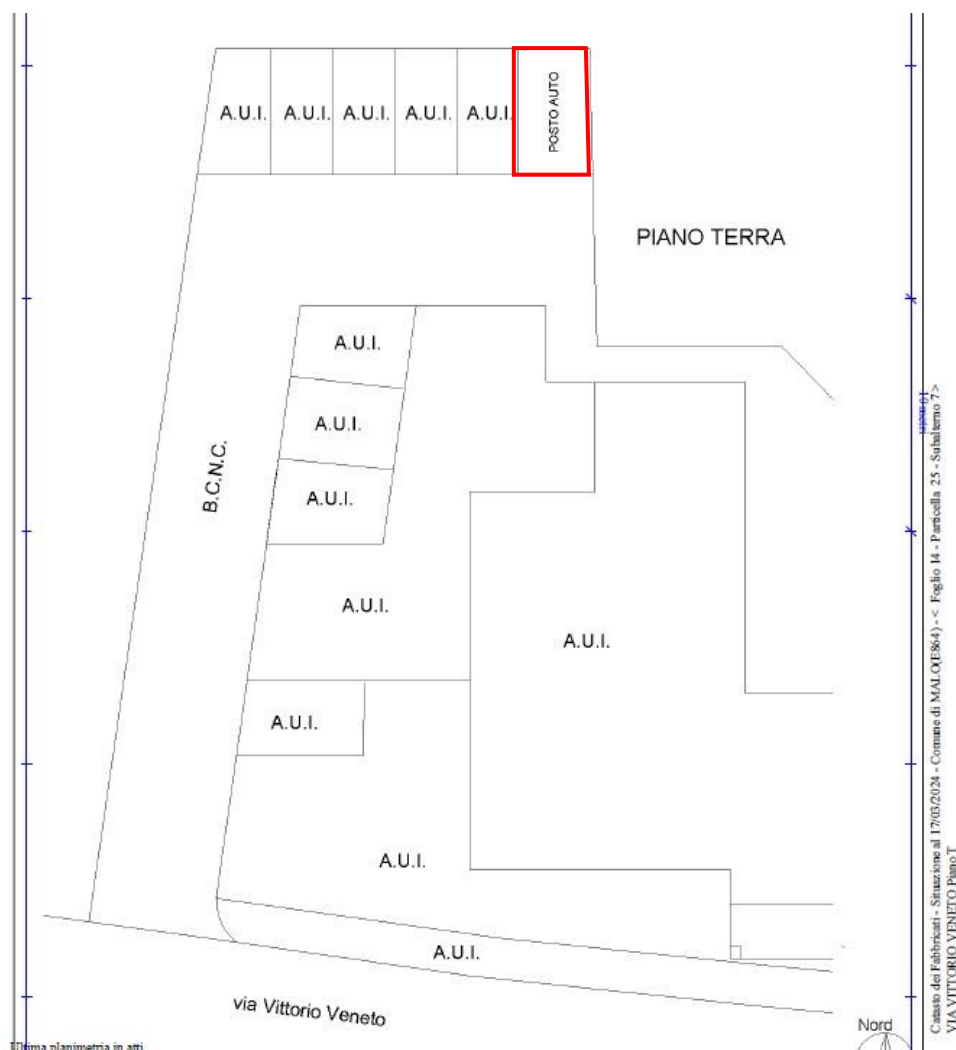
rimossa dall'esecutato e poi riportata in loco. Si precisa pertanto che vi saranno dei costi da sostenere per la nuova installazione della centrale termica e la redazione della certificazione di conformità dell'impianto; tali costi e oneri devono considerarsi ricompresi nell'abbattimento del valore proposto ai fini della definizione del valore base d'asta.

- **Il POSTO AUTO ESTERNO**, si sviluppa al piano terra.

Superficie catastale (SEL) per POSTO AUTO ESTERNO mq. 17,00 mq. (non essendo materialmente identificato sul posto, non è stato possibile rilevare il posto auto)

Il posto auto esterno si presenta con pavimentazione grezza in ghiaio e sassi; non è identificato materialmente sul posto ed è accessibile attraverso il b.c.n.c. identificato al sub. 22.

Planimetria immobile
(non rilevato, elaborato planimetrico catastale)



- I **TERRENI**, posti ad ovest della particella 25 sub. 22 – B.C.N.C. a tutti i sub.

Superficie catastale (SEL)

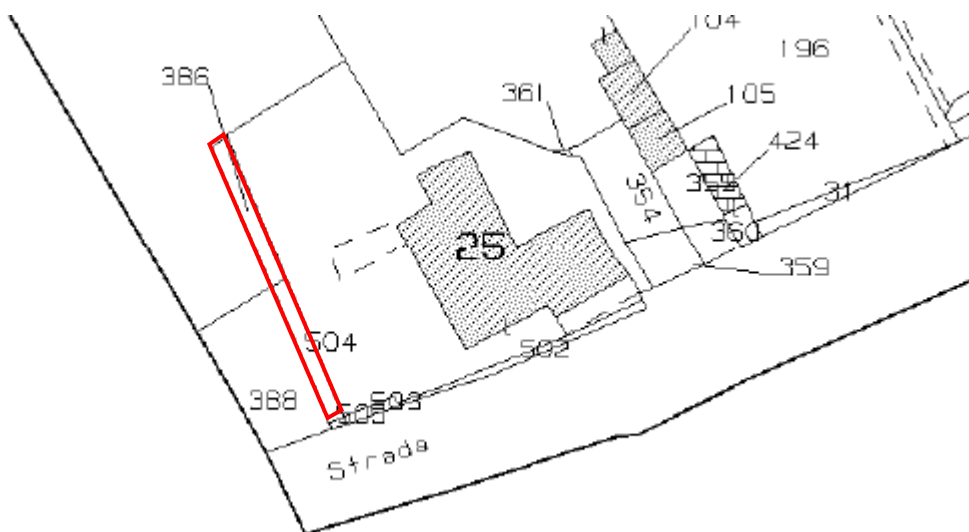
- particella 386, mq. 36

- particella 504, mq. 32 – Superficie totale mq. 68

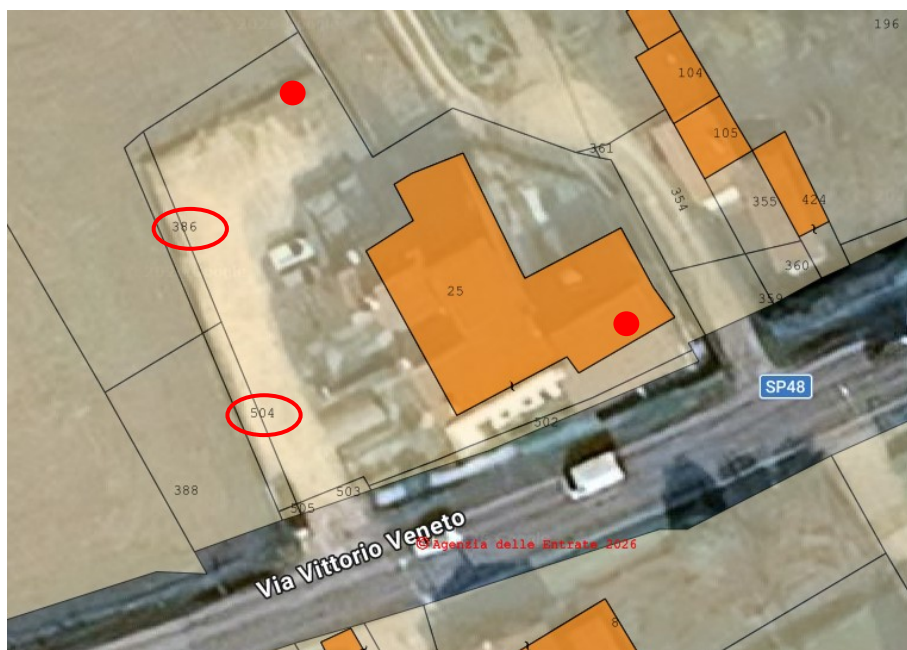
in capo all'esecutato, proprietario per la quota di 1/6 indiviso – Superficie totale mq. 11,33

I terreni costituiscono, unitamente alla particella 25 sub. 22 – b.c.n.c. a tutti i sub. l'area di accesso ai posti auto scoperti tra cui quello oggetto di pignoramento (sub. 7). Per tale motivo, ai fini estimativi non verrà valutato come area agricola, bensì verrà considerato in quota all'area pertinenziale dell'appartamento pignorato.

Planimetria immobile
(terreni non rilevati, estratto di mappa catastale)



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

PROSPETTO SUD CON PISTA CICLABILE IN FASE DI REALIZZO



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO



INGRESSO CARRAIO AI POSTI AUTO





INGRESSO ABITAZIONE



SOGGIORNO – CUCINA



CENTRALE TERMICA



CAMERA



CAMERA



BAGNO FINESTRATO





SOTTOSCALA



DISIMPEGNO



DISIMPEGNO



ESTERNO LATO EST



ESTERNO LATO NORD





PORTICO ESTERNO



PARTICOLARE PILASTRO/TRAVE



VEDUTA POSTO AUTO ESTERNO



CONTATORI

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.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato; dal documento in questione risulta che l'unità abitativa oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, risulta in **Classe Energetica E**.

Come già anticipato, all'atto del sopralluogo avvenuto il 11/03/2026, l'esperto e il custode prendevano atto della rimozione della centrale termica, disinstallata dall'esecutato e poi riportata in loco.

L'APE allegato alla presente perizia fa riferimento al generatore di calore pertanto rimarrà valido con la nuova installazione della stessa caldaia all'interno dell'unità immobiliare.



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere disabitato, nella disponibilità dell'esecutato. All'interno sono presenti alcuni beni mobili.

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

Il bene è di proprietà del debitore in forza di titolo di piena proprietà. 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, Malo, foglio 14

- particella 25, sub. 5 – cat. A/2 di cl. 4 – vani 4,5 – s.c. 101 mq – r.c. 429,25 euro
- particella 25, sub. 7 – cat. C/6 di cl. 1 – 17 mq – s.c. 17 mq – r.c. 27,22

il tutto intestato a: _____ – nato a _____ il _____ – C.F. -
_____ – per la quota di 1/1 di piena proprietà

Gli immobili di cui sopra hanno diritto al sub. 22 della p.lla 25 – Bene Comune Non Censibile (area di corte) a tutti i sub (sub. 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/16/18/20/21)

B) COMUNE DI MALO:

Catasto Terreni, Malo, foglio 14

- particella 386 – seminativo arborato di cl. 2 – mq. 36 – r.d. 0,32 euro – r.a. 0,17 euro
- particella 504 – seminativo arborato di cl. 2 – mq. 32 – r.d. 0,28 euro – r.a. 0,15 euro

il tutto intestato a: _____ – nato a _____ il _____ – C.F. -
_____ – per la quota di 1/6 di piena proprietà

In comproprietà indivisa con:

PARTICELLA 504

- _____ – con sede a _____ – C.F. _____ – per la quota di 1/6 di piena proprietà – SOGGETTO NON ESECUTATO



- ----- – nato a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/12 di piena proprietà – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/12 di piena proprietà – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nata in ----- il ----- – C.F. ----- per la quota di 1/12 di piena proprietà in comunione dei beni con ----- – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nato in ----- il ----- – C.F. ----- per la quota di 1/12 di piena proprietà in comunione dei beni con ----- – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/6 di piena proprietà – SOGGETTO NON ESECUTATO

PARTICELLA 386

- ----- – con sede a ----- – C.F. ----- – per la quota di 333/1000 di piena proprietà – SOGGETTO NON ESECUTATO *
- ----- – nato a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/12 di piena proprietà – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- per la quota di 1/12 di piena proprietà – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nata in ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/12 di piena proprietà in comunione dei beni con ----- – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nato in ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/12 di piena proprietà in comunione dei beni con ----- – SOGGETTO NON ESECUTATO
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/6 di piena proprietà – SOGGETTO NON ESECUTATO

* si precisa che tale quota risulta incongruente con le altre quote in comproprietà.

In merito all'identificazione catastale dei beni, l'esperto precisa quanto segue:

- la **particella 504** deriva dall'originaria particella pignorata mapp. 387, frazionata ai fini dell'esproprio di area destinata a pista ciclabile, sita sulla residua porzione identificata alla particella 505

- la **particella 25 sub. 22** b.c.n.c deriva dall'originario b.c.n.c. mapp. 25 sub. 17, frazionato ai fini dell'esproprio di area destinata a pista ciclabile, sita sulla residua porzione identificata alla particella 503



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. 25 del fg. 14 Comune di Malo, deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974 risulta essere particella 25 – ente urbano di mq. 256;
- B) successivamente, con Tabella di variazione del 01/06/2004 (n. 129998.1/2004) rimane particella 25 – ente urbano – di mq. 1.160 (comprende il fg. 14 n. 26, 99, 100, 101, 102, 351, 353, 356, 357, 358);
- C) successivamente, con Tabella di variazione del 15/11/2005 (n. 238863.1/2005) rimane particella 25 – ente urbano – di mq. 1.160 (comprende il fg. 14 n. 26, 99, 100, 101, 102, 351, 353, 356, 357, 358);
- D) successivamente, con Tabella di variazione del 17/04/2019 (n. 43550.1/2019) rimane particella 25 – ente urbano – di mq. 1.160 (comprende il fg. 14 n. 26, 99, 100, 101, 102, 351, 353, 356, 357, 358).
- E) successivamente, con Frazionamento del 24/07/2025 pratica n. VI0184414 (n. 184414.1/2025) rimane particella 25 – ente urbano – di mq. 1.092 (comprende il fg. 14 n. 26, 99, 100, 101, 102, 351, 353, 356, 357, 358 – atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, D.M. n. 701/94).
- F) successivamente, con Variazione d'Ufficio del 24/07/2025 pratica n. VI0184786 (n. 184786.1/2025) rimane particella 25 – ente urbano – di mq. 1.160 (comprende il fg. 14 n. 26, 99, 100, 101, 102, 351, 353, 356, 357, 358; di stadio: Variazione su istanza d'ufficio del 24/07/2025 acquisita agli atti al prot. n. VI0184785 del 2025 - Si ripristina la situazione antecedente al FRZ VI0184414/2025 presentato in data 2025-07-24 00:00:00 per atto non conforme alle disposizioni vigenti, come da procedura operativa 136/10)
- G) infine, con Frazionamento del 29/07/2025 pratica n. VI0186990 (n. 186990.1/2025) rimane particella 25 – ente urbano – di mq. 1.092 (comprende il fg. 14 n. 26, 99, 100, 101, 102, 351, 353, 356, 357, 358).

La particella attuale n. 386 del fg. 14 Comune di Malo, deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974 risulta essere particella 21 – seminativo arborato di mq. 3.264;
- B) successivamente, con Tipo Frazionamento del 11/02/2000 (n. 436.1/2000) la stessa risulta particella 350 – seminativo arborato – di mq. 3.018;
- C) successivamente, con Tipo Frazionamento del 25/10/2005 (n. 225344.1/2005) la stessa risulta particella 386 – seminativo arborato – di mq. 36.

La particella attuale n. 504 del fg. 14 Comune di Malo, deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974 risulta essere particella 23 – seminativo arborato di cl. 2 di mq. 381;



- B) successivamente, con Tipo Frazionamento del 11/02/2000 (n. 436.2/2000) la stessa risulta particella 352 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 176;
- C) successivamente, con Tipo Frazionamento del 25/10/2005 (n. 225344.1/2005) la stessa risulta particella 387 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 34.
- D) successivamente, con Frazionamento del 24/07/2025 pratica n. VI0184414 (n. 184414.1/2025) la particella 387 viene soppressa.
- E) successivamente, con Variazione d'Ufficio del 24/07/2025 pratica n. VI0184786 (n. 184786.1/2025) la particella 387 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 34 viene ripristinata (di stadio: Variazione su istanza d'ufficio del 24/07/2025 acquisita agli atti al prot. n. VI0184785 del 2025 - Si ripristina la situazione antecedente al FRZ VI0184414/2025 presentato in data 2025-07-24 00:00:00 per atto non conforme alle disposizioni vigenti, come da procedura operativa 136/10)
- F) infine, con Frazionamento del 29/07/2025 pratica n. VI0186990 (n. 186990.1/2025) diventa particella 504 – seminativo arborato di cl. 2 – di mq. 32 (nella variazione è stata soppressa la p.lla 387 e sono variate le p.lle 25, 502, 503, 505).

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Malo – foglio 14 particella 25 sub. 5

- A) Fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 U.I. iniziale identificata in Comune di Malo sez. B fg. 7:
- 1) particella 25 – categoria A/6 di cl. 2 – vani 5 – r.c. euro 0,13;
 - 2) particella 100 sub. 1 – categoria A/4 di cl. 2 – vani 3,5 – r.c. 0,10 euro
 - 3) particella 100 sub. 2 – categoria A/4 di cl. 2 – vani 4 – r.c. 0,11 euro
- B) A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 la stessa risulta identificata in Comune di Malo sez. B fg. 7:
- 1) particella 25 – categoria A/6 di cl. 2 – vani 5 – r.c. euro 242,73;
 - 2) particella 100 sub. 1 – categoria A/4 di cl. 2 – vani 3,5 – r.c. 144,61 euro
 - 3) particella 100 sub. 2 – categoria A/4 di cl. 2 – vani 4 – r.c. 165,27 euro
- C) A seguito di variazione per fusione-demolizione parziale del 12/07/2004 pratica VI0177496 (n. 14006.1/2004) la stessa risulta identificata in Comune di Malo fg. 14 particella 25 – categoria F/2 (con soppressione delle particelle sez. B fg. 7 part. 25, sez. B fg. 7 part. 100 sub. 1, sez. B fg. 7 part. 100 sub. 2)
- D) A seguito di variazione per divisione-ampliamento-ristrutturazione del 15/11/2005 pratica VI0240602 (n. 33591.1/2005) la stessa risulta soppressa e identificata in Comune di Malo fg. 14 particella 25 sub. 5 – categoria A/3 di cl. 4 – vani 4,5 – r.c. euro 348,61;
- E) a seguito di variazione per variazione classamento e rendita del 30/05/2006 pratica n. VI0114357 (n. 25593.1/2006) risulta essere particella 25 sub. 5 cat. A/2 di cl. 4 – vani 4,5 – r.c. euro 429,95;
- F) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Malo fg. 14 particella 25 sub. 5 – categoria A/2 di cl. 4 – vani 4,5 – s.c. mq 101 – r.c. euro 429,95 nell'attuale consistenza.



Per l'unità sita in Marostica – foglio 14 particella 25 sub. 7

- A) Fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 U.I. iniziale identificata in Comune di Malo sez. B fg. 7:
- 1) particella 25 – categoria A/6 di cl. 2 – vani 5 – r.c. euro 0,13;
 - 2) particella 100 sub. 1 – categoria A/4 di cl. 2 – vani 3,5 – r.c. 0,10 euro
 - 3) particella 100 sub. 2 – categoria A/4 di cl. 2 – vani 4 – r.c. 0,11 euro
- B) A seguito di variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 la stessa risulta identificata in Comune di Malo sez. B fg. 7:
- 1) particella 25 – categoria A/6 di cl. 2 – vani 5 – r.c. euro 242,73;
 - 2) particella 100 sub. 1 – categoria A/4 di cl. 2 – vani 3,5 – r.c. 144,61 euro
 - 3) particella 100 sub. 2 – categoria A/4 di cl. 2 – vani 4 – r.c. 165,27 euro
- C) A seguito di variazione per fusione-demolizione parziale del 12/07/2004 pratica VI0177496 (n. 14006.1/2004) la stessa risulta identificata in Comune di Malo fg. 14 particella 25 – categoria F/2 (con soppressione delle particelle sez. B fg. 7 part. 25, sez. B fg. 7 part. 100 sub. 1, sez. B fg. 7 part. 100 sub. 2)
- D) A seguito di variazione del 15/11/2005 pratica n. VI0240602 (n. 33591.1/2005) la stessa risulta identificata in Comune di Malo fg. 14 particella 25 sub. 7 – categoria C/6 di cl. 1 – mq 17 – r.c. euro 27,22;
- E) a seguito di variazione del 30/05/2006 pratica n. VI0116121 (n. 26113.1/2006) risulta essere particella 25 sub. 7 cat. C/6 di cl. 1 – mq 17 – r.c. euro 27,22 – classamento validato;
- F) a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Malo fg. 14 particella 25 sub. 7 – categoria C/6 di cl. 2 – mq 17 – s.c. mq 17 – r.c. euro 27,22.

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 sulla particella omonima 25.

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 14 particella 25 sub. 5 - 7

- A) DAL 02/02/2004 PER LA PART. 25 (COMPRAVENDITA) E DAL 29/07/2003 PER LA PARTICELLA 100 SUB. 1 E 2 (COMPRAVENDITA)
- _____, sede a _____, C.F. _____
- B) DAL 15/06/2006 (COMPRAVENDITA)
- _____, nato a _____ il _____, C.F. _____
- _____ nata a _____ il _____, C.F. _____
- C) DAL 30/07/2008 (COMPRAVENDITA)



-----, nato a ----- il -----, C.F. ---

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**
Per l'unità sita in Malo – foglio 14 particelle 386, 504

Vista la complessità delle intestazioni intercorse nel ventennio, si rimanda alla lettura delle visure catastali storiche allegate.

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.

Si precisa che nell'atto di compravendita del 30/07/2008, n. 107.654/18.106 di rep/racc Notaio Giovanni Rizzi risultano errate le indicazioni di superficie e qualità dei terreni part.ile 386-387 compravenduti; si presume che tale errore sia dovuto a mero refuso.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Con riguardo all'unità abitativa, dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono, anche se lievemente, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari; in particolare si rileva che la corte esclusiva rilevata non corrisponde pienamente a quanto riportato sulla scheda catastale.

Si precisa tuttavia che il cortile esclusivo è stato rilevato sommariamente e al netto delle murette di confine; non è stato possibile verificare la proprietà di tutte le murette di confine che delimitano la corte esclusiva, dato che l'esecutato non ha saputo riferire in merito. Sarà quindi necessario verificare preliminarmente se tali murette di confine siano in proprietà dell'unità pignorata, in proprietà del confinante o in comproprietà di entrambi. Tali accertamenti andranno effettuati a carico dell'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 1.000,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.**

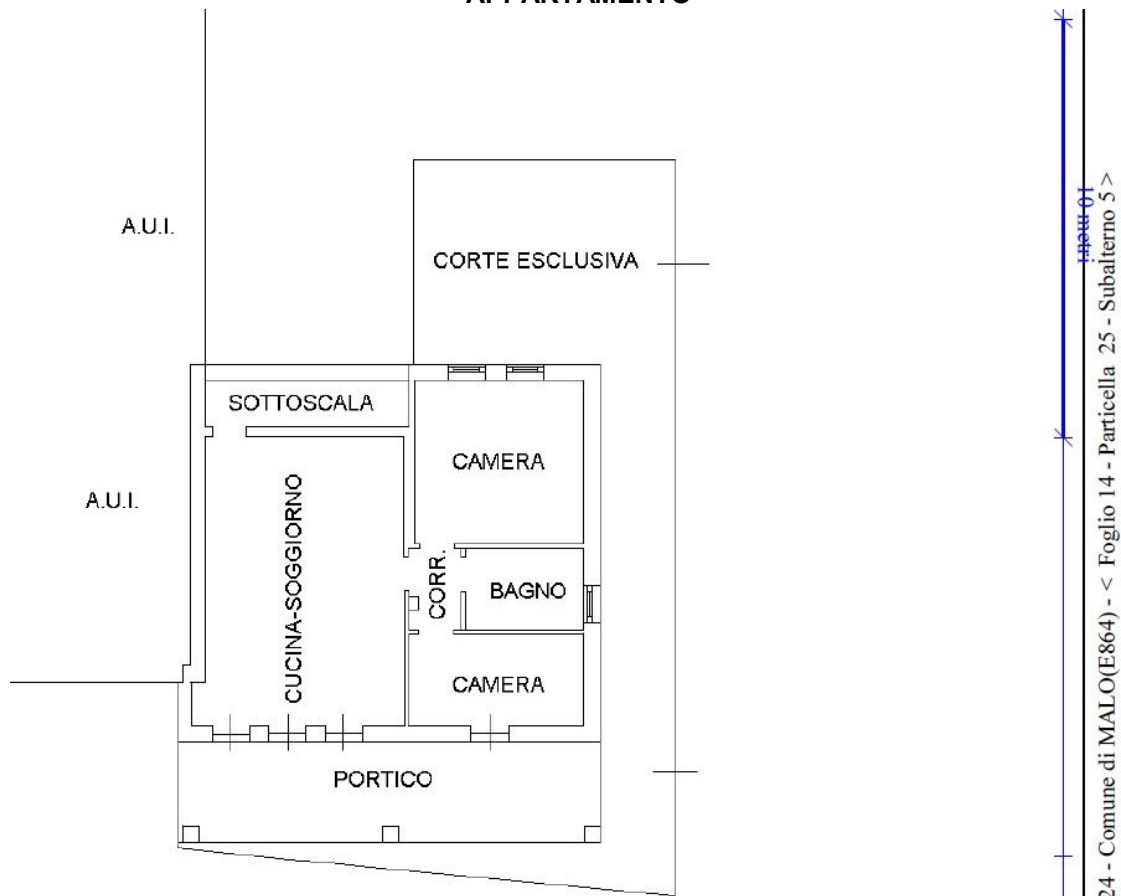
Infine, si ricorda che il posto auto non è stato rilevato in quanto non materializzato sul posto, per cui non verrà fatto il confronto con la scheda catastale, così come non sono state rilevate le strisce di terreno identificate alle particelle 386 – 504 in quanto i confini non sono materializzati sul posto e quindi non sono identificabili. Si ricorda che la particella originaria pignorata n. 387 è stata oggetto di frazionamento e ha dato origine alle particelle 504 (oggetto della presente perizia) e 505 (particella oggetto di esproprio).

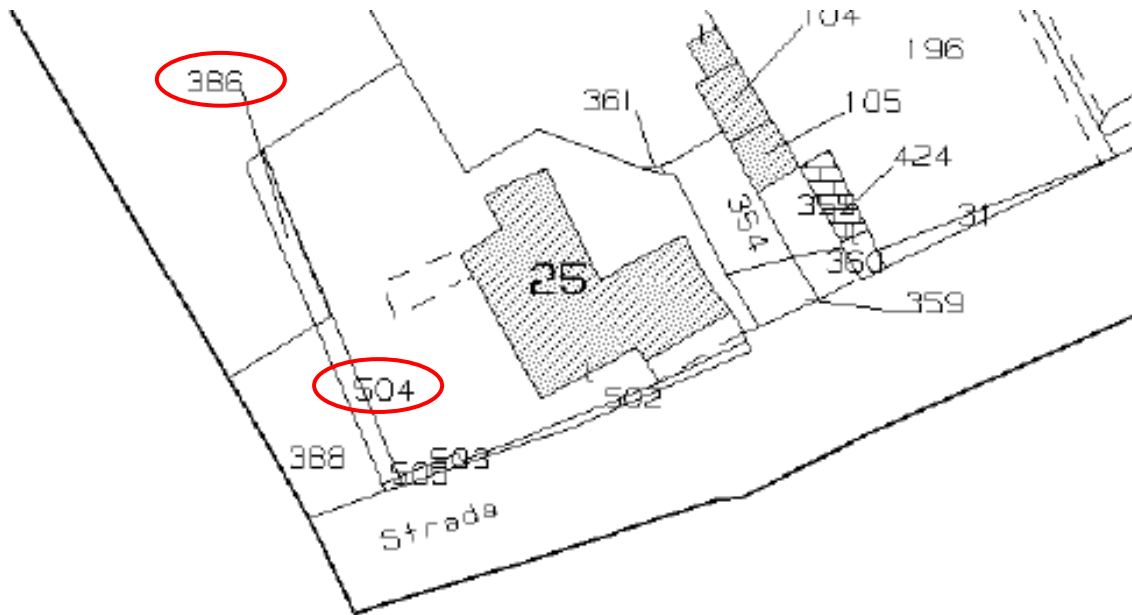
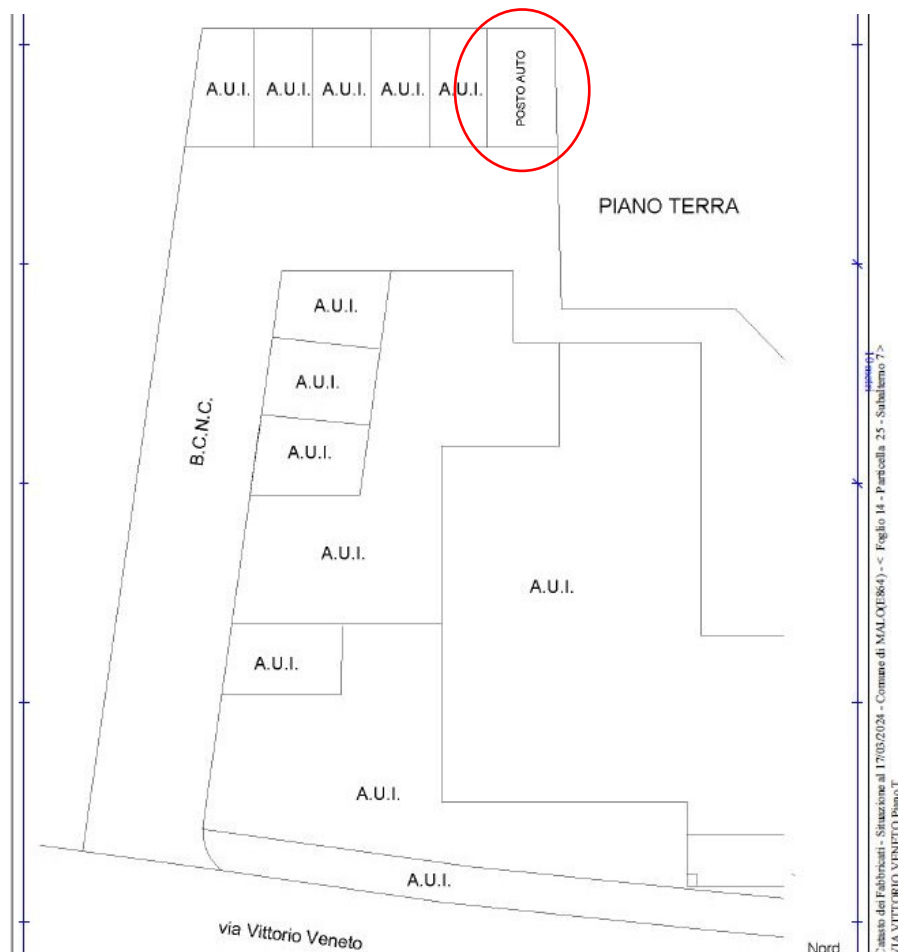
Per la definizione dei confini si dovrà procedere con un'attività di individuazione ed eventuale riconfinamento, ad opera di un professionista e con spese a carico dell'aggiudicatario, che dovrà



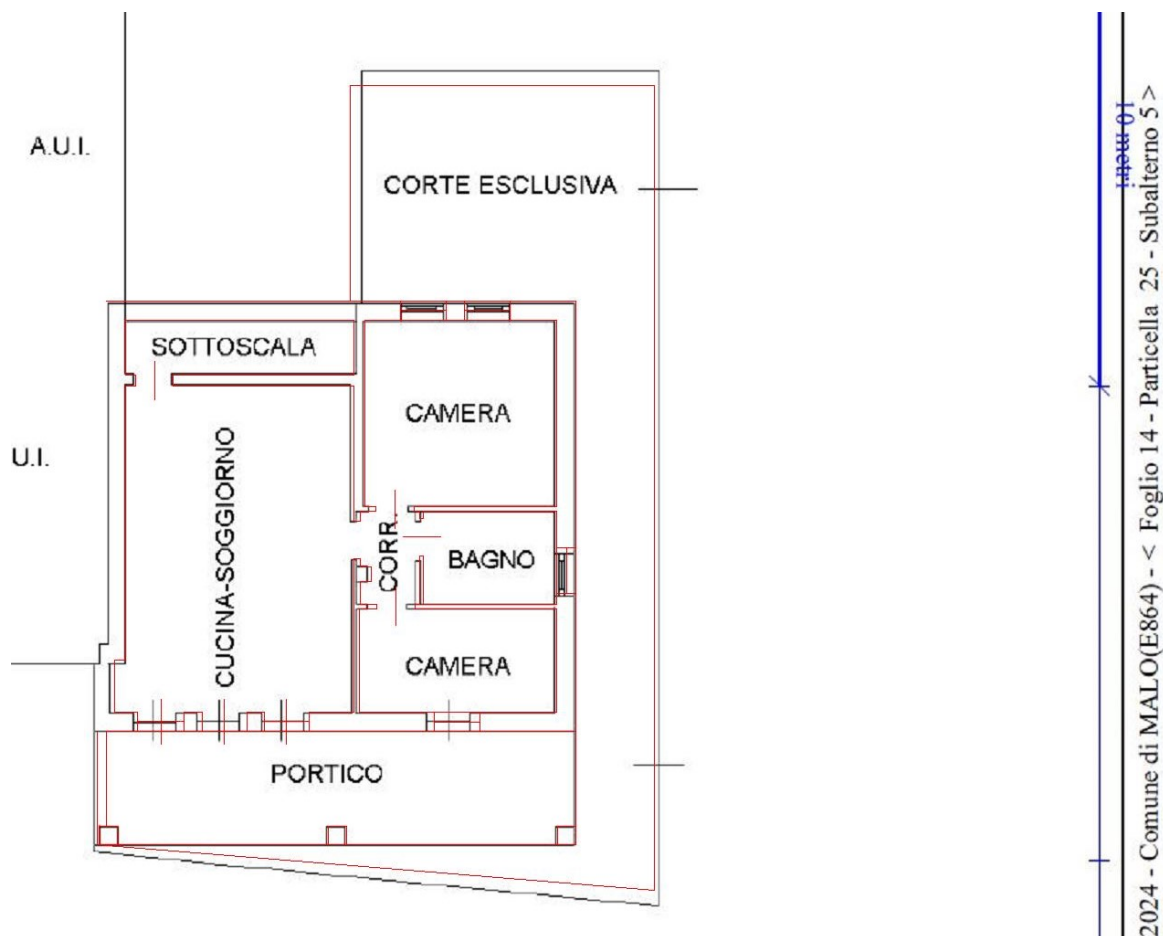
considerare preventivamente tale stato dei beni. I costi e rischi derivanti verranno ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del base d'asta.

**Planimetria catastale dei beni
APPARTAMENTO**



**Estratto di mappa
TERRENI****Planimetria catastale dei beni
POSTO AUTO**

**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
APPARTAMENTO**



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto:,

Titolo: COMPRAVENDITA del 15/06/2006 n. 223.409 di Rep. Notaio Ottavio Giarolo, trascritto a Schio il 30/06/2006 ai nn. 8164/5436 RG/RP;

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Malo Fg.14 particella 25 sub. 5, 7 per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno; C.T. in Comune di Malo Fg. 14 particelle 386-387 per la quota di 1/12 della piena proprietà ciascuno.

Comprese le proporzionali quote di comproprietà sull'area scoperta del fabbricato condominiale e sulle parti comuni del medesimo ai sensi dell'art. 1117 c.c. con particolare riferimento al sub. 17 bene comune non censibile – area di corte comune a tutti i sub. 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/16/18/19/20/21.

B) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA in data 30/07/2008, n. 107.654/18.106 di rep/racc Notaio Giovanni Rizzi, trascritta a Schio il 06/08/2008 ai n.ri 8625/5957 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Malo Fg.14 particella 25 sub. 5, 7 per la quota di 1/2 della piena proprietà; C.T. in Comune di Malo Fg. 14 particelle 386-387 per la quota di 1/12 della piena proprietà.

Con la congiunta quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1117 e segg. Cod. civ. ed in particolare sull'ente così catastalmente identificato: Comune di Malo – foglio 14 – mapp. 25 sub. 17 via Vittorio Veneto piano T bene comune non censibile a tutti i subb (area di corte).

Le unità in oggetto vengono trasferite con tutte le servitù attive e passive discendenti dalla struttura condominiale del complesso residenziale del quale fanno parte.

N.B. Si precisa che nell'atto risultano errate le indicazioni di superficie e qualità dei terreni part.ile 386-387 compravenduti; si presume che tale errore sia dovuto a mero refuso.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Soggetto: _____ (1/1 piena proprietà)

Titolo: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICA del 29/07/2003 n. 53.263 Notaio Fiengo Anna Maria, trascritto a Schio in data 08/08/2003 ai nn. dal 9230-9231-9232-9236 DI R.G. e n. 6649 -6650-6651-6655

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Malo Sezione B Fg. 7 particella 100 sub. 1, C.T. Fg. 14 particella 25 – 351 – 357 – 358 – 102 – 26 – 99 – 101 – 100.

Si segnala atto di rettifica del 02/02/2004 scrittura privata con sottoscrizione autentica n. 54.342 notaio Fiengo Anna Maria, trascritto a Schio in data 03/03/2004 ai nn. 2696 - 2697 R.G. e n. 2035 - 2036 R.P. in cui, con riferimento al titolo trascritto il 08/08/2003 nn. 9232/6651 viene rettificata la descrizione catastale dell'immobile 1 dell'unità n. 1 in quanto nella realtà è accatastato al C.F. al fg.14 particella 25 cat. A/6 mentre con riferimento al titolo trascritto il giorno 08/08/2003 (indicato erroneamente 2004 al quadro D) nn. 9236/6655 per l'immobile C.T. fg. 14 particella 357 vengono rettificate le quote di proprietà.

B) Soggetto: _____ (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 28/11/2005 n. 33442/8638 di rep./racc. Notaio Rosa Gianluca, trascritto a Schio in data 05/12/2005 ai nn. 13933/9358 RG/RP

Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di Malo Fg. 14 particella 386-387.

C) Soggetto: _____, _____ (1/1 piena proprietà in comunione legale)

Titolo: COMPRAVENDITA del 03/11/1994 n. 36186 di rep. Notaio Angelo Cirillo, trascritto a Schio in data 02/12/1994 ai nn. 8167/6221 RG/RP



Oggetto: PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di Malo Fg. 14 particelle 21, 23, 222, 223, C.F. in Comune di Malo sez. B Fg. 7 particella 25, oltre ad altre.

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 letto l'atto di acquisto in capo all'esecutato, si ritiene che l'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento sia stato edificato nel 2004 (da edificio originari ante 01 settembre 1967).

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Malo (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha comunicato all'esperto di aver reperito, presso i propri archivi, i seguenti documenti, poi forniti all'esperto:

- Permesso di Costruire n. 04/P/099 del 19/07/2004 – Ristrutturazione con parziale cambio d'uso da rurale a residenziale di un fabbricato per il ricavo di n. 6 alloggi.
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 05/P/037 del 27/05/2005 – Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e parziale cambio d'uso da rurale a residenziale.
- D.I.A. per variante opere interne (relativa ai sub. 1, 3, 4 non oggetto di procedura)
- Permesso di Costruire n. 05/P/120 del 24/11/2005 – costruzione di nuova recinzione lungo il confine di proprietà e divisione di aree interne al lotto di pertinenza.
- D.I.A. per variante finale per modifiche interne prot. n. 7370 del 10/04/2006 - Certificato di Agibilità Prot. n. 10281 per il ricavo di 6 unità immobiliari, relativa ai sub. 2-5-6 rilasciato il 23/05/2006 con la dichiarazione di conformità per gas-metano, idrico per tutti 6 appartamenti, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico unico per 6 appartamenti, dichiarazioni in merito a materiali, radiatori, vetri, impianto TV, impianto radio-TV. Non è stato fornito il collaudo statico.

Per ulteriori approfondimenti, l'esperto rinvia alla lettura di tutti gli elaborati allegati alla presente perizia.

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 DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

- a) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 14 mapp. 25, 386 e 504 fanno parte dell'**Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 4 denominato Ambito naturale della pianura**, disciplinato dall'art. 66 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- b) l'immobile censito in Catasto al Fg. 14 mapp. 25 è individuato **come ambiti di Edificazione diffusa di pianura**, disciplinati dall'art. 34 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- c) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 14 mapp. 386, 504 e piccola parte del mapp. 25 sono individuati come **Area di connessione naturalistica**, disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche del P.A.T.;



- d) 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.;
- f) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 14 mapp. 504 e parte del mapp. 25 sono interessati da **Viabilità e Rispetto stradale (D.L. 285/92)**, disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- g) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 14 mapp. 386, 504 e piccola parte del mapp. 25 sono individuati come **Ambiti fluviali e delle rogge di valenza paesaggistica**, disciplinati dall'art. 26 delle Norme Tecniche del P.A.T.

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

- a) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 14 mapp. 386 e 504 ricadono in **Zona Agricola (Zona E)**, disciplinata dal combinato disposto degli artt. 35 e 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I., dai criteri prescrittivi della zona agricola indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale (PARTE 2) e dagli artt. 44, 45 e 50 della L.R. 23.04.2004 n. 11;
- b) l'immobile censito in Catasto al Fg. 14 mapp. 25 ricade in **Ambito di edificazione diffusa (Zona C1.3)**, disciplinata dagli artt. 7, 16, 18, 19 e 24 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- c) l'immobile censito in Catasto al Fg. 14 gran parte del mapp. 504 è soggetta al **Vincolo di Rispetto Stradale (V2) (RICOGNITIVO)**, definito dagli artt. 12, punto 2.2.1 e 69 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- d) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 14 mapp. 386, 504 e piccola parte del mapp. 25 ricadono nell'**Ambito di Valorizzazione Ambientale "dell'Asse fluviale Leogra-Timonchio"**, disciplinato dall'art. 60 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- e) l'immobile censito in Catasto al Fg. 14 mapp. 25 è interessato dalla presenza di un edificio classificato come **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. 467 (Allegato "C" - d0904 al P.I.).

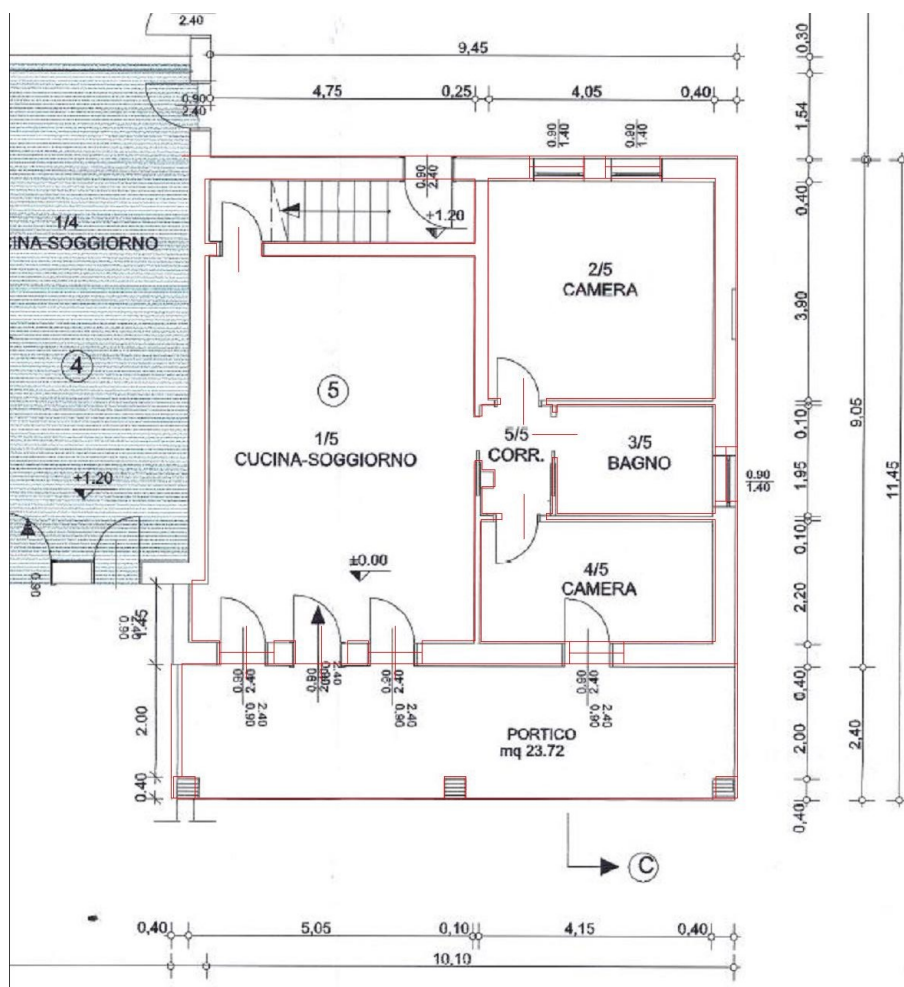
Nel Cdu si specifica inoltre che ai sensi dell'art. 7 comma 2 delle NTA, gli immobili in oggetto non sono individuati con classi di pericolosità e/o rischio idraulico.

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

7.2 Abusi/difformità riscontrati

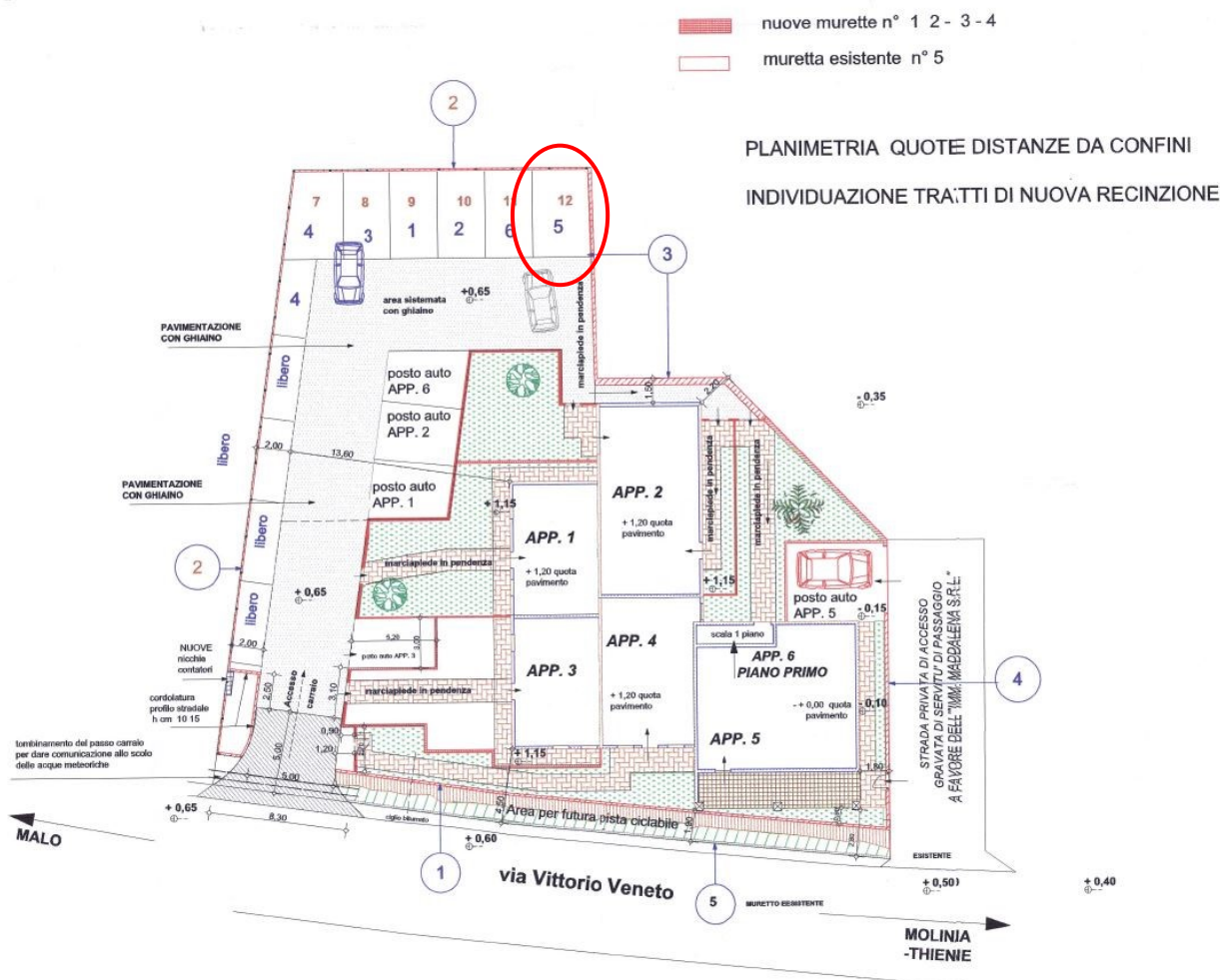
Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.



**Comparazione stato rilevato – stato approvato
APPARTAMENTO****Mappa catastale
TERRENI**

**Stato approvato
POSTO AUTO**

PLANIMETRIA DI PROGETTO



Si procede con la disamina della situazione per ciascun immobile pignorato:

A) APPARTAMENTO:

- l'immobile pignorato ha una conformazione pressochè corrispondente agli elaborati progettuali approvati; si nota qualche lieve scostamento delle forometrie, ma potrebbe essere dovuto anche a deformazioni dovute alla scansione delle tavole progettuali fornite all'esperto dall'UTC di Malo. Nei progetti approvati è dichiarata la realizzazione del solaio intermedio in cotto, mentre il solaio è stato realizzato in legno; l'altezza interna sotto trave è pari a circa mt. 2,60 come previsto da progetto approvato (h sotto tavolato circa mt. 2.80).

- come anticipato al capitolo 3.4), l'appartamento non si presenta in buone condizioni; sono evidenti i problemi di umidità di risalita, che si evidenziano in particolare lungo le murature nella parte basale. L'umidità ha provocato importanti danni agli intonaci interni, come si evidenzia anche nel sottoscala e all'ingresso. Nelle camere gli intonaci sono stati rimossi e nuovamente apposti tentando un intervento di risanamento che, tuttavia, non è stato sufficiente a risolvere il problema; nelle camere è

stato completamente asportato il pavimento in parquet in legno, danneggiato dall'umidità e sono state rimosse porte interne e termosifoni. Attualmente l'immobile non può considerarsi agibile.

- dovranno essere valutate soluzioni utili alla risoluzione dei problemi di infiltrazioni d'acqua che attualmente affliggono l'immobile pignorato; la valutazione verrà eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario e quest'ultimo dovrà sostenere le spese sia tecniche che di ripristino, con la realizzazione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile nuovamente agibile. Vale la pena ricordare che ai fini estimativi l'esperto ha considerato il bene pignorato nello stato in cui si trova (stato di manutenzione insufficiente) e quindi l'aggiudicatario dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. I rischi legati all'acquisto verranno ricompresi nella decurtazione percentuale finale dal valore di mercato per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

B) POSTO AUTO:

- con riferimento al posto auto esterno, si precisa che non è materializzato sul posto e non è stato possibile verificarne le dimensioni; la posizione indicata dall'esecutato corrisponde a quella riportata nell'elaborato planimetrico catastale e nella tavola progettuale.

C) PARTICELLE 386-504:

- le particelle 386-504 sono poste al lato ovest della strada di accesso identificata con il sub. 22 e ne sono, in sostanza e di fatto, parte integrante; le particelle sono in proprietà degli aventi diritto per una quota pari a 1/6 per unità immobiliare (n. 6). La particella 386 ospita dei posti auto a favore del sub. 4 (come da servitù di parcheggio esclusivo e di manovra costituita, si veda cap. 8.1) mentre la particella 504, oltre ad ospitare dei posti auto liberi vede collocate, in prossimità dell'imbocco da via Vittorio Veneto, le nicchie preposte a contenere i contatori delle unità immobiliari site sulla particella 25.

- come è stato evidenziato anche nella tavola progettuale relativa la realizzazione della recinzione, sul lato lungo via Vittorio Veneto è in fase di realizzazione una pista ciclabile, per la quale la procedura di esproprio si è già completata, con l'emanazione del decreto di esproprio e l'immissione in possesso da parte del comune di Malo delle porzioni espropriate.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In premessa, si precisa che gli Uffici Tecnici Comunali interpellati ritengono che l'analisi finale potrà essere trattata solamente al momento della presentazione di eventuale documentazione. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno quindi effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche. Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Malo, l'Ufficio interpellato ritiene in via preliminare che:

- in merito alle difformità rilevate, possono rientrare nell'ambito dei parametri di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa verifica a carico dell'aggiudicatario.
- In merito alla realizzazione di un solaio in legno in luogo di un solaio in cotto, sarà necessaria la redazione di una relazione tecnica da parte di un ingegnere strutturista che verificherà l'adeguatezza di quanto realizzato in conformità delle normative vigenti e rilascerà un parere sull'idoneità statica dell'edificio. Si ricorda che con l'accesso agli atti non sono stati forniti i progetti strutturali.



- Considerato che, come visibile dalle foto, alcuni componenti degli impianti elettrico e idraulico sono stati parzialmente rimossi (frutti, placche, termostati, termosifoni, centrale termica) sarà necessaria un'attività da parte di tecnici qualificati per l'analisi della verifica di conformità degli impianti. Anche l'installazione della centrale termica e la redazione del certificato di conformità dell'impianto deve avvenire ad opera di un impiantista specializzato con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario; tali importi si ritengono ricompresi nell'abbattimento del valore ai fini della definizione del base d'asta.
- A titolo cautelativo, l'esperto prevede la redazione di una pratica edilizia di sanatoria e altre attività tecniche con costi professionali stimati pari a **euro 10.000,00 oltre accessori e spese/sanzioni**.

TOTALE euro 10.000,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni

Le spese tecniche di cui sopra (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) riguardo pratiche che saranno eseguite 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. Sono esclusi i costi di ripristino e le opere edilizie in generale necessarie a rendere nuovamente agibile l'unità pignorata, che rimangono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà considerare preventivamente lo stato del bene (stato di manutenzione insufficiente, così come stimato).

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 ed 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 alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato. Non sono compresi nell'importo stimato e nell'abbattimento i costi di ripristino e le opere edilizie in generale necessarie a rendere nuovamente agibile l'unità pignorata, che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

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

- **SERVITU' PASSIVA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO E DI MANOVRA,** costituita a carico della porzione a nord del mapp. 386 foglio 14 comune di Malo e più precisamente sulla porzione di confinante con il mapp. 385 per due lati nonché con i mapp. 25 sub 12 e 17 a favore delle unità mapp. 25 sub 4 e



sub 12 stesso comune e foglio, servitù discendente dall'atto di compravendita in data 28 novembre 2005 al n. 33.444 di rep. Notaio Gianluca Rosa e trascritto a Schio il 13 dicembre 2005 ai nn. 14269/9567.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/03/2026)

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 26/02/2024 ai n.ri 1883/1491 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 29/01/2024, n. Rep. 412 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- proprietà per la quota di 1/1 dell'unità censita al C.F. in Malo, foglio 14, particella 25 sub. 7, 5

B) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 08/04/2024 ai n.ri 3345/2657 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 15/03/2024, n. Rep. 1609 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- proprietà per la quota di 1/6 delle unità censite al C.T. in Malo, foglio 14, particelle 386, 387

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in data 30/06/2006 ai n.ri 8165/1697 di RG/RP, a favore di "-----", con sede a Reggio Emilia, contro -----, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 15/06/2006, n. 223410/17607 di repertorio Notaio Giarolo Ottaviano, **capitale euro 160.000,00 oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 320.000,00 durata 25 anni** colpevole la:

- proprietà per la quota di 1/1 dell'unità censita al C.F. in Malo, foglio 14, particella 25 sub. 7, 5

Nel certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 C.P.C. con riguardo alla procedura esecutiva riunita RG 115/2024, viene indicata quale formalità pregiudizievole anche la seguente, a carico di terzi:

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 15/06/2011 ai n.ri 5875/1061 di RG/RP, a favore di "-----", con sede a Roma, contro -----, a seguito di Decreto Ingiuntivo in data 13/06/2011, n. 588 di repertorio Tribunale di Schio, **capitale euro 323.412,32,00 oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 350.000,00** colpevole la:

- a carico della ----- grava sulla proprietà per la quota di 1/6 dell'unità censita al C.T. in Malo, foglio 14, particelle 386-387

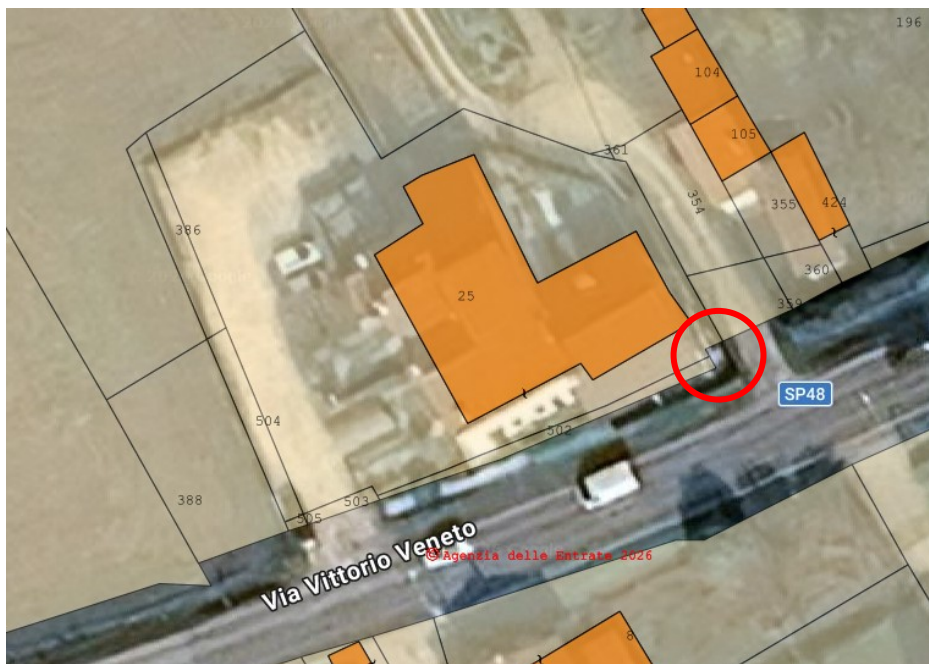
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.



9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale. Tuttavia, dall'osservazione della mappa wegis sovrapposta all'ortofoto si può notare che la strada via Vittorio Veneto al lato sud-est "entra" nella corte esclusiva dell'immobile pignorato per una piccola porzione, per poi rientrare nel sedime reale. Tale rappresentazione della strada nella mappa catastale non è conforme al sedime reale della stessa; sarà necessario approfondire la questione direttamente con l'UTC e con l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza, previo eventuale reperimento dei tipi mappale e i frazionamenti inerenti la particella 25 e le particelle che l'hanno originata, precisando che tale incongruenza deriva da una sovrapposizione che non può essere considerata probatoria e necessita quindi di ulteriori accertamenti.



10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano pesi ed 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, secondo quanto riferito dalla parte esecutata, non è costituito in condominio e non risultano spese di gestione pendenti.

11.2 Procedimenti in corso

Non risultano 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.

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.

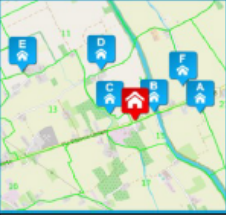
Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 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.

Considerato quanto riportato al punto 7.2) della perizia, si precisa che ai fini estimativi è stato considerato il bene nello stato in cui si trova (stato di manutenzione insufficiente).

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**



TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	MALO		via Vittorio Veneto		
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	via Bartolomeo Colleoni n°11	via Vittorio Veneto n°161	via Vittorio Veneto n°163	via Martinè n°57	via Braglietto n°75	via Vittorio Veneto n°169
Prezzo totale (euro)	€ 104.500,00	€ 123.000,00	€ 155.000,00	€ 220.000,00	€ 140.000,00	
Data (mesi)	10/03/2022	28/05/2021	08/04/2021	23/07/2024	10/07/2023	30/10/2024
Superficie principale (m²) SEL	131,75	121,90	100,51	182,19	124,00	87,95
Poggioli-logge (m²)	0,00	0,00	0,91	0,00	7,20	0,00
Soffitta (m²)	68,77	0,00	0,00	65,90	64,00	0,00
Portico (m²)	46,61	0,00	12,94	33,34	0,00	23,58
Cantina - Deposito (m²)	158,04	0,00	0,00	149,98	47,00	0,00
Autorimessa (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Posto auto scoperto (m²)	0,00	31,57	30,72	0,00	0,00	17,00
giardino (m²) 10%	119,75	71,18	61,16	0,00	124,00	53,22
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	642,92	740,00	11,33
Bagni	1	2	2	2	1	1
Livello di piano (n)	51- T- 1- 2	T - 1	T - 1	51- T- 1- 2	T - 1 - 2	T
Stato di manutenzione (n)*	1	5	5	3	3	2
Att. di Prest. Energ. APE**	G	E	F	G	G	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	2	3	4	3
Superficie commerciale	273,44	138,49	120,64	314,66	208,86	106,85

* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	1,70%
Rapporto mercantile dei poggioli/logge	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile del portico	35,00%
Rapporto mercantile della cantina - deposito	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 104.500,00		€ 123.000,00		€ 155.000,00		€ 220.000,00		€ 140.000,00	-
Data (mesi)	32,17	€ 4.762,01	41,70	€ 7.266,23	43,37	€ 9.522,60	3,30	€ 1.028,50	15,93	€ 3.160,11	
Superficie principale (m ²)	131,75	-€ 29.359,38	121,90	-€ 22.756,87	100,51	-€ 8.419,04	182,19	-€ 63.169,59	124,00	-€ 24.164,51	87,95
Poggioli - Logge (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,91	-€ 182,99	0,00	€ 0,00	7,20	-€ 1.447,86	0,00
Soffitta (m ²)	68,77	-€ 23.048,45	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	65,90	-€ 22.086,57	64,00	-€ 21.449,77	0,00
Portico (m ²)	46,61	-€ 5.403,00	0,00	€ 5.532,03	12,94	€ 2.496,22	33,34	-€ 2.289,76	0,00	€ 5.532,03	23,58
Cantina - Deposito (m ²)	158,04	-€ 52.967,54	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	149,98	-€ 50.266,21	47,00	-€ 15.752,18	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 3.418,56	31,57	-€ 2.929,91	30,72	-€ 2.758,98	0,00	€ 3.418,56	0,00	€ 3.418,56	17,00
Giardino (m ²) 10%	119,75	-€ 4.459,54	71,18	-€ 1.203,87	61,16	-€ 532,22	0,00	€ 3.567,37	124,00	-€ 4.744,42	53,22
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 151,89	0,0	€ 151,89	0,0	€ 151,89	642,9	-€ 8.467,16	740,00	-€ 9.768,63	11,3
Bagni *	1	€ 0,00	2	-€ 5.142,86	2	-€ 5.142,86	2	-€ 5.142,86	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	1	€ 15.000,00	5	-€ 45.000,00	5	-€ 45.000,00	3	-€ 15.000,00	3	-€ 15.000,00	2
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		E		F		G		G		0
N. AFFACCI	3		3		2		3		3		3
		€ 12.594,55		€ 58.916,65		€ 105.134,62		€ 61.592,28		€ 59.783,32	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - C - D - E		non compar.		DIVERGENZA	78,4%
Valore unitario €/m ²				FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - D - E		€ 60.097,42		DIVERGENZA	4,5%
Valore unitario €/m ²		€ 562,44		VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Quindi, il più probabile valore di mercato alla data del 30/10/2024 risulta essere pari a:

€ 60.100,00 arrotondato (sessantamilacento/00 €), pari a 562,00 €/m² arrotondati.

A tale valore, 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 utilizzato, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 10.000,00
- altri costi/oneri: € -----

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;



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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 30% sul valore dei beni:

- riduzione proposta del 30% del valore di mercato: € 18.030,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a 31.070,00, arrotondati a **€ 31.000,00 (€ trentunomila /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'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate al C.F. con Comune di Malo al Fg. 14 particella 25 sub. 7 – 5, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive dei beni comuni non censibili, e sulle U.I. oggetto di procedura, identificate al C.T. con Comune di Malo al Fg. 14 particelle 386 – 504, la quota di piena proprietà pari ad 1/6 indiviso. In relazione alle particelle 386 – 504, 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; in ogni caso, la valutazione della quota è contestualizzata in lotto unico, stante il rapporto di pertinenzialità tra i beni pignorati.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Malo, ottenendo i seguenti risultati:

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore attualmente risulta residente a _____, in via _____

Alla data del pignoramento, il debitore risultava residente presso lo stesso indirizzo.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore risulta di stato civile libero.



15. LOTTI

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

16. OSSERVAZIONI FINALI

Problematiche legate all'umidità di risalita da risolvere. Appartamento attualmente non agibile.

Montecchio Precalcino, li 29/03/2026

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)

**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Certificato di destinazione Urbanistica
2. Documentazione catastale
3. Visure ipotecarie
4. Tabelle di stima dei beni
5. Immissione in possesso e decreto di esproprio
6. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

N.B. per tutti gli altri allegati, si rimanda a quanto già depositato in precedenza

