



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 92/2019



PERIZIA DI STIMA

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

contro



GIUDICE: Dott.ssa NITTI MARIALUISA

ESPERTO: Geom. MARCO SANDRI

CUSTODE: IVG



CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

sede legale in BOLZANO, Via del Macello n. 55
Codice Fiscale e Partita IVA 00129730214

rappresentata e difesa da:

Avv. Paola Strada (C.F.: STRPLA71A69H829X)

ESECUTATI:

[REDACTED]

C.F./PIVA:

Data notifica precetto: 06-11-2018

Data notifica pignoramento: 07-02-2019

[REDACTED]

C.F.:

nato a

residente in MALD, Via Leonardo Da Vinci n. 11

data notifica precetto: 15/11/2018

data notifica pignoramento: 14/02/2019



SCHEMA SINTETICA: LOTTO 1

Procedura esecutiva:	n. 92 / 2019 R.G.	
Giudice	Dr.ssa Nitti Marialuisa	
Udienza	04.05.2021, ore 11:30	
Custode Giudiziario	I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie	
Diritto:	1/1 proprietà	pag.9
Bene:	Abitazione lussuosa Trattasi di abitazione indipendente inserita in un fabbricato di chiara origine rurale recentemente ristrutturato in pregevole maniera per il ricavo di una dimora indipendente e lussuosa nelle sue finiture.	pag.13
Ubicazione:	Comune di MALO - Via L. Da Vinci,	pag.11
Stato:	OTTIMO	pag.13
Dati Catastali attuali:	In ditta a ██████████ per l'intero: 1) Fabbricati in Comune di MALO (VI) - N.C.F. - Fg.18: mapp.519 sub 8, cat. A/7, classe 2, vani 12,5, piano S1-T-1-2, RC Euro 1'355,70, Via Leonardo Da Vinci n. 1; In ditta a ██████████ in regime di separazione dei beni: 2) Terreno in Comune di MALO (VI) - N.C.T. - Fg.18: mapp.519, SEM IRR ARB, classe 3, Are 39.88, RD Euro 30,89, RA Euro 14,42;	pag.9
Irregolarità/abusi:	Catastali: nessuna difformità degna di nota	pag.34
	Edilizio/urbanistiche: nessuna difformità degna di nota.	pag.39

Superficie commerciale e valore €/m ² - art. 568 c.p.c.:	superficie: 530,47 m ² valore unitario: 1'165,01 €/m ²	pag.56
Valore di libero mercato OMV (Open Market Value):	618'000,00 €	pag.56
Valore di vendita forzata proposto e valore €/m ²	Valore: 525.000,00 € - V. unitario: 989,69 €/m ²	pag.57
Valore offerta minima (-25%) e valore €/m ² :	Valore: 393'750,00 € - V. unitario: 272,86 €/m ²	pag.57
Vendibilità/appetibilità	Considerate le condizioni generali dell'immobile, la sua attuale redditività, lo stato di occupazione e si ritiene che la sua vendibilità sia BUONA. La dimensione e la vicinanza della viabilità principale del complesso immobiliare potrebbero però rallentare le operazioni di vendita	pag.57
Possibili interessati	Non si hanno notizie di interessati all'acquisto	pag.58
Iniziative di vendita	Inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net e portali specializzati in immobili di prestigio	pag.58
Occupazione:	OCCUPATO – L'abitazione (mapp.519 sub.8) risulta occupata dall'esecutato e dalla famiglia. Gli immobili sono locati a reddito con contratto (non opponibile)	pag.39
Titolo di occupazione e data termine	Gli immobili sono locati a reddito con contratto (non opponibile) contratto RLI telematico ID. telem: T6E19T001816000JJ stipulato il 01/07/2019 e registrato il 29/07/2019 in data posteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 06.03.2019	pag.39
Data trascrizione pignoramenti	06.03.2019 - trascrizione Pignoramento	pag.36



Oneri e vincoli	Si segnala che l'accesso all'immobile avviene transitando su altri terreni (mapp. 298 e 94) intestati ad altro soggetto giuridico riconducibile all'esecutato (██████████ in liquidazione). Risulta inoltre direttamente intestato all'esecutato quota parte del mappale 299. Si suggerisce estensione del pignoramento	pag.43
APE:	Classe energetica B 38,75 kWh/m ² anno	pag.29



INDICE

SCHEMA SINTETICA: LOTTO I.....	3
INDICE.....	5
ALLEGATI ALLA PERIZIA.....	6
RAPPORTO DI VALUTAZIONE E QUESITO	7
QUESITO.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	8
Operazioni svolte dal C.T.U.	8
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI	9
Definizione e descrizione lotto	9
Identificazione catastale beni e diritti.....	9
Diritto (da titolo di proprietà):	9
formazione dei lotti.....	10
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE	11
Ubicazione –ABITAZIONE	11
Descrizione e stato del bene	13
Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa	13
Necessità di interventi manutentivi urgenti:.....	13
Stato dell'immobile	13
Consistenza.....	14
Quote millesimali condominiali.....	14
Documentazione fotografica	15
APE - Attestato di Prestazione Energetica.....	29
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....	30
Identificazione catastale attuale.....	30
Storia catastale ventennale	30
Conformità catastale.....	34
QUESITO 4 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO.....	35
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	36
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA	37
Piano degli Interventi.....	37
Pratiche edilizie:	39
Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi.....	39
Agibilità:	39
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	39
QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	41
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.....	41
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta	42
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	43
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	43
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE E D EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	44
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI	45
Metodo di valutazione	45
Valore di mercato attribuito:.....	45



Osservazione del mercato immobiliare	46
Fase 1: individuazione campione dati immobiliari.....	47
Fase2: Analisi del mercato e dei rapporti mercantili	52
Fase3: Analisi dei prezzi marginali.....	54
Fase4: Valutazione e aggiustamenti	55
Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.).....	56
Prezzo a base d'asta.....	56
RIEPILOGO	57
Giudizio di vendibilità	57
Motivazioni sulla vendibilità	57
Possibili interessati all'acquisto	57
Iniziative di vendita	58
QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE.....	58
Calcolo quote in capo agli esecutati.....	58
Progetto divisionale.....	58
Valore intero lotto per messa all'asta	58
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.....	58
Residenza.....	58
Stato civile e Regime patrimoniale	59
Certificato della Camera di Commercio.....	59
informazioni e notizie VARIE da segnalare.....	60
osservazioni delle parti.....	60
risposte alle osservazioni delle parti	60

ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. CARTOGRAFIA STRADALE – ORTOFOTO – FOTO
2. CATASTO
3. URBANISTICA-EDILIZIA
4. IPOTECARIE ED ATTI PROVENIENZA
5. SOPRALLUOGHI, OCCUPAZIONE ED ALTRI DOCUMENTI (APE, condominio, ecc.)
6. STIMA I.V.S. E RELATIVI CONTEGGI ED ALLEGATI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE E QUESITO

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa MARIALUISA NITTI** nominava, in data **07.05.2019**, il sottoscritto **Geometra SANDRI MARCO** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 92/2019**.

Lo scrivente dichiara che le operazioni condotte "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore".

QUESITO

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, **il Giudice dispone:**

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173-bis, disp. att., c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'Esperto stimatore, adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"

Al fine di non appesantire la relazione, per i dettagli del quesito si rinvia alla nomina ed accettazione incarico:

- QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.
- QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.
- QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.
- QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.
- QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.
- QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.
- QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.
- QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.
- QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.
- QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.
- QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.
- QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.
- QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.
- QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 07.05.2019

Data Giuramento: 17.05.2019

Deposito relazione:

Data udienza:

Operazioni svolte dal C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.



QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI**Definizione e descrizione lotto**

Trattasi di abitazione signorile di grandi dimensioni con annesse pertinenze siti in Via L. Da Vinci, 1 a MALD (VI).

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Identificazione catastale beni e diritti

In ditta a [REDACTED] per l'intero:

- 1) Fabbricati in Comune di MALD (VI) - N.C.F. - Fg.18:**
mapp.519 sub 8, cat. A/7, classe 2, vani 12,5, piano S1-T-1-2, RC Euro 1'355,70, Via Leonardo Da Vinci n. 1;

In ditta a [REDACTED] in regime di separazione dei beni:

- 2) Terreno in Comune di MALD (VI) - N.C.T. - Fg.18:**
mapp.519, SEM IRR ARB, classe 3, Are 39.88, RD Euro 30,89, RA Euro 14,42;

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Diritto (da titolo di proprietà):

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

- 1) Fabbricati in Comune di MALD (VI) - N.C.F. - Fg.18 mapp.519 sub 8:**

pervenuta in proprietà per atto di conferimento in società del 13/05/2016 notaio PAOLO DIANESE di VICENZA rep 123353/42232 trascritto il 18/05/2016 ai n. 4450/3296 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] in regime di separazione di beni.

- 2) Terreno in Comune di MALD (VI) - N.C.F. - Fg.18 mapp.519 sub 8:**

pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 23/07/2007 notaio Giovanni BARONE di VICENZA rep 178449/18043 trascritto il 10/08/2007 ai n.10294/6768 da potere di [REDACTED] Nata a VALLI DEL PASUBIO il 21/06/1940 codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] Nata a MALD il 04/03/1963 Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 in regime di bene personale e [REDACTED] Nata a MALD il 15/02/1965 Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni

* Ai venditori gli immobili erano pervenuti in proprietà per la quota di 1/3 ciascuno per successione a [REDACTED] nato a MALD il 20/08/1930 codice fiscale [REDACTED] deceduto il 27/08/2004 giusta dichiarazione di successione del 30/05/2005 registrata a SCHIO rep 193/2005 e trascritta il 11/07/2005 ai n. 8012/5451 (N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 10/08/2007 ai n. 10296/6770)

* Al de cuius erano pervenuti:

- in parte per successione a [REDACTED] nato a Malo il 21/04/1898 deceduto il 16/02/1974 giusta den.a n. 4 vol 531 registrata a SCHIO trascritta nel 1975 al n. 412
- in parte per successione a [REDACTED] nata a Zanè il 05/10/1906 deceduta il 11/12/1978 giusta den.a n. 98 vol 553 registrata a SCHIO trascritta il 04/08/1980 ai n. 5592/4719 (N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta



il 18/12/1985 ai n. 6535/5238)

- e in parte per atto di divisione del 09/09/1980 notaio UMBERTO FERRI GATO di SCHIO rep 48658 trascritto il 03/10/1980 ai n. 6865/5839 da comproprietà con [REDACTED] nato a MALO il 28/09/1927, [REDACTED] nata a Malo il 20/01/1934 e [REDACTED] nato a Malo il 25/10/1935

(vai a SCHEDA SINTETICA)

formazione dei lotti

Formazione ed identificazione: **Lotto 1A Abitazione**

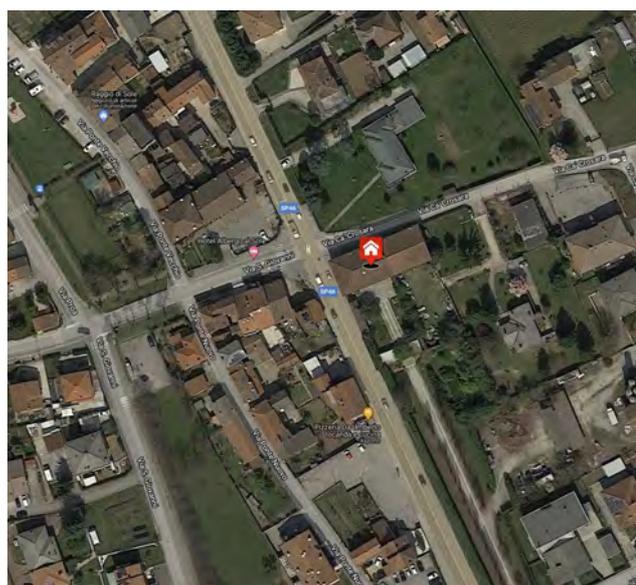
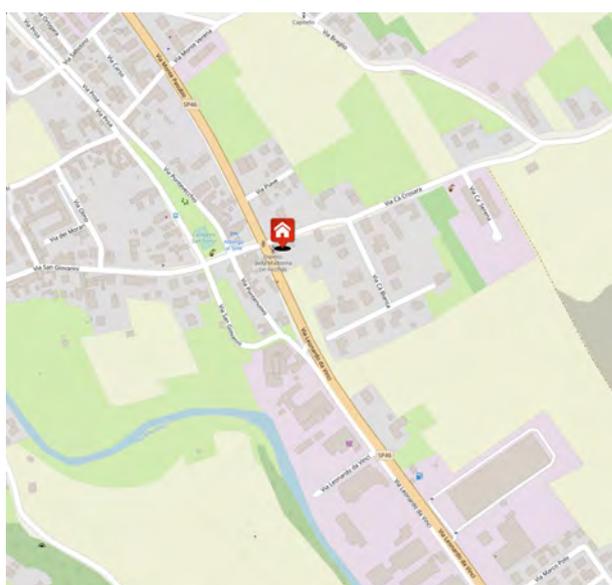
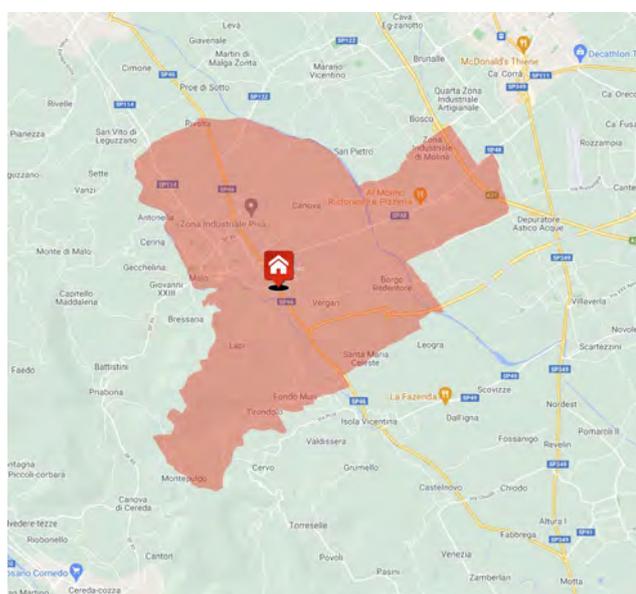
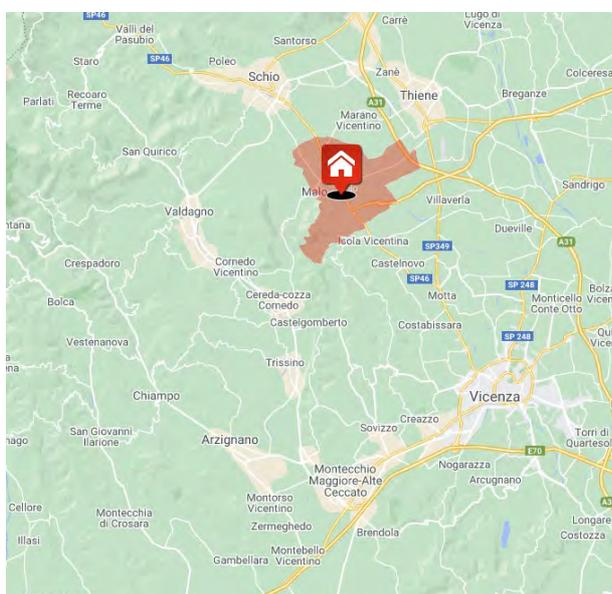
Il cespite in esame si ritiene debba essere venduto in un unico lotto in quanto terreni e fabbricati costituiscono un complesso infrastrutturale alla base di una abitazione di lusso.



QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**Ubicazione –ABITAZIONE****Comune di MALO - Via L. Da Vinci, 1**

L'abitazione oggetto di stima fa parte di un complesso situato in prossimità di un incrocio stradale con la SP46, ai margini dell'abitato di Malo. La zona territoriale omogenea è a destinazione RESIDENZIALE.

L'abitazione, pur adiacente alla principale arteria viaria del Comune (la SP46) è relativamente isolata e dispone di un accesso privato defilato dalla viabilità principale e la conformazione del fabbricato è in ogni caso protettiva nei confronti dell'abitazione rispetto all'inquinamento acustico della vicina viabilità. In ogni caso nel raggio di 1'500 m l'abitazione dispone di tutti i servizi alla residenza e le infrastrutture di urbanizzazione primaria, in appoggio al centro abitato di Malo.



Descrizione e stato del bene

Abitazione lussuosa

Trattasi di abitazione indipendente inserita in un fabbricato di chiara origine rurale recentemente ristrutturato in pregevole maniera per il ricavo di una dimora indipendente e lussuosa nelle sue finiture.

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

1A - ABITAZIONE

Trattasi di abitazione indipendente di importanti dimensioni inserita in un fabbricato di origine rurale. Il fabbricato, realizzato a vari stadi e trasformato nella conformazione attuale con ultima ristrutturazione del 2011, versa in ottime condizioni ed è attualmente occupato dall'esecutato e famiglia. L'accesso all'abitazione avviene da Via L. Da Vinci, diramazione parallela e contigua alla SP46. L'ingresso all'area dell'abitazione avviene da un cancello carrabile posto all'inizio di un viale alberato che porta all'ingresso del giardino. Si segnala che i terreni di accesso all'abitazione sono intestati ad altro soggetto giuridico non oggetto della presente esecuzione. Si è rilevato che il soggetto giuridico è riconducibile all'esecutato.

Dal giardino a corte, si accede ad un importante porticato da cui trova accesso l'abitazione. Al piano terra troviamo un soggiorno con caminetto a giorno, una sala pranzo con cucina separata, un vano scala a tutt'altezza, un WC, una lavanderia con doccia e un ulteriore salotto. Dalla scala che sale al piano primo, troviamo un primo piano ammezzato che disbriga un ripostiglio/stireria con WC e dotata un servizio e una scala a chiocciola che da accesso ad un soppalco sottotetto. Proseguendo la salita al piano primo troviamo un corridoio che disimpegna tre camere di cui una dotata di bagno e un servizio di piano. Dal corridoio trova accesso anche un'ulteriore camera padronale di ampia metratura e dotata di doccia, guardaroba e bagno esclusivi.

Uscendo nuovamente in giardino troviamo dei locali accessori separati dal corpo principale dove sono stati ricavati dei servizi, una cucina con caminetto a giorno e la centrale termica. Dal porticato dell'abitazione si accede, attraverso una botola grigliata a pavimento, ad una cantina interrata.

Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa

La dotazione impiantistica dell'abitazione risulta completa di impianti idro-termo-sanitario ed elettrico funzionanti nell'abitazione. È presente impianto con caldaia a metano da 35 kW e terminali misti con alcuni locali dotati di radiatori in acciaio e altri dotati di pavimento radiante. La distribuzione è sottotraccia. È stato recuperato libretto impianto. È stato recuperato Attestato di prestazione energetica valido. L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale magnetotermico ed è funzionante allo stato attuale. Tenuto conto dell'epoca di realizzazione dell'immobile, della documentazione recuperata e dello stato dell'impiantistica, si presume una ragionevole rispondenza degli impianti alla normativa vigente.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

NON NECESSARI non si sono rilevate in sede di sopralluogo perdite e/o infiltrazioni tali da far degradare rapidamente le condizioni dell'immobile.

Stato dell'immobile

OTTIMO (vai a [SCHEDA SINTETICA](#))



Consistenza

Superficie lorda commerciale (S.L.C.) e superficie catastale

La consistenza dell'abitazione è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale). Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Descrizione	Superficie	Rapp.	S.L.C.
superficie principale	mq 370,45	1,00	mq 370,45
superficie balconi/terrazzi	mq 19,30	0,30	mq 5,79
superficie portico/veranda/loggia	mq 157,75	0,40	mq 63,10
superficie soffitta	mq 43,62	0,50	mq 21,81
superficie cantina/deposito	mq 52,34	0,66	mq 34,54
superficie autorimessa	mq -	0,66	mq -
superficie esterna esclusiva	mq 695,50	0,05	mq 34,78
Totale COMPLESSIVO			mq 530,47

Quote millesimali condominiali

Non è un condominio



Documentazione fotografica

Si riportano nel seguito alcune foto dell'immobile:



Veduta ingresso carrabile



Veduta ingresso carrabile dal cortile



veduta esterna abitazione





veduta esterna abitazione



veduta del cortile-giardino



Porticato principale





Blocco pertinenze



Porticato pertinenza



Ingresso - soggiorno





Sala da pranzo



Sala da pranzo



Cucina





Vano scala a giorno



Antibagno - disimpegno



Bagno – WC a piano terra





Bagno-lavanderia con doccia a piano terra



Salotto-sala lettura



Ripostiglio-stireria a piano ammezzato





WC stireria a piano ammezzato



Scala a chiocciola di accesso soppalco



Ufficio su soppalco





Vano scala a giorno



Camera I



Bagno camera I





Camera 2



Camera 3 con scala a giorno



Soppalco su Camera 3





Bagno a piano primo



Soppalco su disimpegno



Scala a giorno su disimpegno





Camera 4 padronale



Guardaroba di camera padronale



Bagno camera padronale





Bagno camera padronale



Ballatoio-terrazzo su portico



Veduta portico da ballatoio





Veduta portico da altro ballatoio



Cantina interrata



Cantina interrata





Centrale termica



Blocco pertinenze

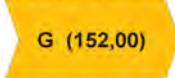
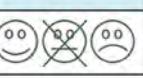
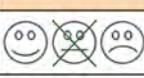
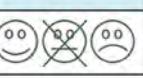
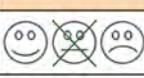
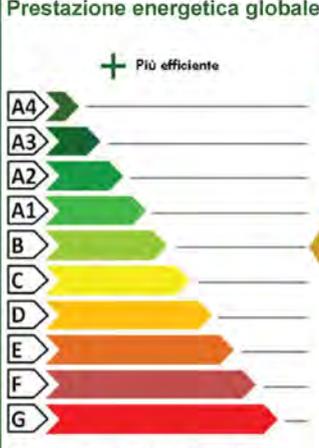
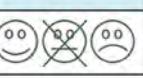
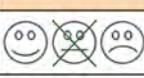


Gaminetto con cucina esterno



APE - Attestato di Prestazione Energetica

Classe energetica B 38,75 kWh/m² anno

REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2015													
		CODICE IDENTIFICATIVO: 45224/2016 VALIDO FINO AL: 02/05/2026															
DATI GENERALI																	
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:													
Dati identificativi																	
		Regione: Veneto Comune: Malo Indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI 11 Piano: TERRA Interno: Coordinate GIS: 45,6144 - 11,4797		Zona climatica: E Anno di costruzione: 2010 Superficie utile riscaldata (m ²): 317,40 Superficie utile raffrescata (m ²): 317,40 Volume lordo riscaldato (m ³): 1444,10 Volume lordo raffrescato (m ³): 1444,10													
Comune catastale Malo(E864)		Sezione		Foglio 18													
Subalterni da 8 a		da a		da a													
Altri subalterni				Particella 519													
Servizi energetici presenti																	
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale		<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica		<input type="checkbox"/>  Illuminazione													
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva		<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose													
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO																	
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																	
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  B (39,00) Se esistenti:  G (152,00)													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE							<table border="1"> <tr> <td>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</td> </tr> <tr> <td>CLASSE ENERGETICA</td> </tr> <tr> <td>B</td> </tr> <tr> <td>EP_{gl,nren}</td> </tr> <tr> <td>38,75</td> </tr> <tr> <td>kWh/m² anno</td> </tr> </table>		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	CLASSE ENERGETICA	B	EP _{gl,nren}	38,75	kWh/m ² anno
INVERNO	ESTATE																
																	
																	
EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO																	
CLASSE ENERGETICA																	
B																	
EP _{gl,nren}																	
38,75																	
kWh/m ² anno																	



Chiave: 8f7ad597ab

Copia cartacea composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da PERUFFO ANDREA, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22, 23, 24 ter D.Lgs. 7/3/2005 n. 82

Pag. 1





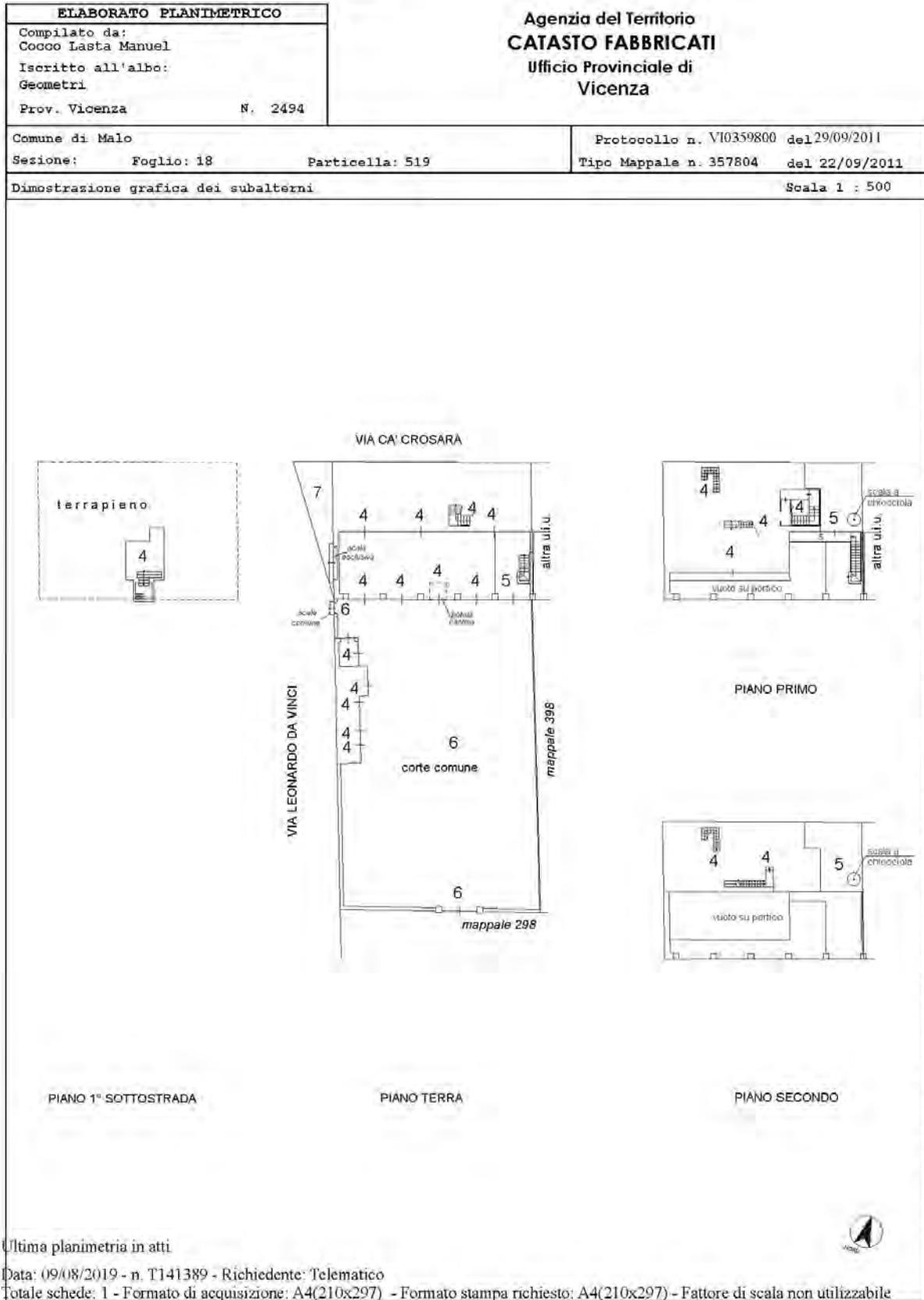
Estratto di mappa catastale – Comune di MALO, Fg.18 mapp. 519



SOVRAPPONIZIONE CATASTALE



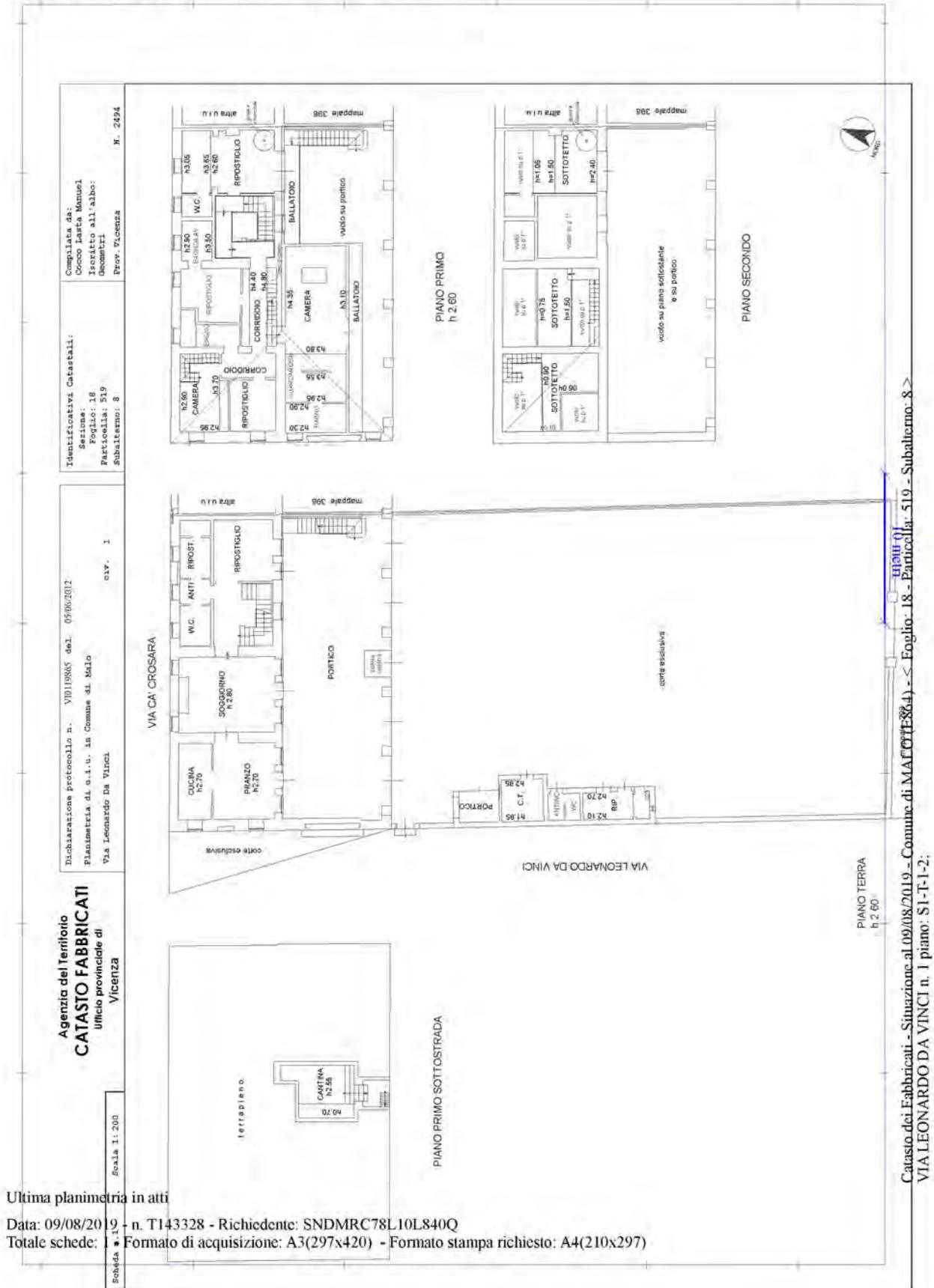
Data: 09/08/2019 - n. T141389 - Richiedente: Telematico



ELABORATO PLANIMETRICO



Data: 09/08/2019 - n. T143328 - Richiedente: SNDMRC78L10L840Q



Identificativi Catastali:
 Sezione: 18
 Foglio: 18
 Particella: 319
 Subalterno: 8

Dichiarazione prototipo n. 700119845 del 09/08/2012
 Planimetria di o.i.u. in Comune di MALO
 Via Leonardo Da Vinci
 o.s.r. 1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Vicenza

Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 09/08/2019 - n. T143328 - Richiedente: SNDMRC78L10L840Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2019 - Comune di MALO (FE864) - < Foglio - 18 - Particella - 519 - Subalterno - 8 ->
 VIA LEONARDO DA VINCI n. 1 piano: S1-T-1-2;

PLANIMETRIE CATASTALI

Conformità catastale

Le planimetrie delle unità immobiliari identificate dal sub. 8, depositate all'A.d.E. di Vicenza sono sostanzialmente conformi allo stato reale dei luoghi.

Grado di difformità: **NULLO**

Regolarizzazione catastale per la vendita: NESSUNA.

Costo presunto per la regolarizzazione: nessuna difformità degna di nota

(vai a SCHEDA SINTETICA)



QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO

Lotto UNICO

Vedasi Quesito 2 – Descrizione e stato dei beni a pag. 13.

Immobili sono così censiti:

In ditta a [REDACTED] per l'intero:

1) **Fabbricati in Comune di MALO (VI) - N.C.F. - Fg.18:**

mapp.519 sub 8, cat. A/7, classe 2, vani 12,5, piano S1-T-1-2, RC Euro 1'355,70, Via Leonardo Da Vinci n. 1;

In ditta a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni:

2) **Terreno in Comune di MALO (VI) - N.C.T. - Fg.18:**

mapp.519, SEM IRR ARB, classe 3, Are 39.88, RD Euro 30,89, RA Euro 14,42;

VALORE DI STIMA 618'000,00 €

VALORE A BASE D'ASTA 525.000,00 €

[\(vai a SCHEDA SINTETICA\)](#)



QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al **06.03.2019 - trascrizione Pignoramento**

gli immobili pignorati appartengono alla [REDACTED] e [REDACTED] per le quote e i diritti pignorati per essergli così pervenuti:

* All' esecutata, [REDACTED] la p.lla 519 sub 8 è pervenuta in proprietà per atto di conferimento in società del 13/05/2016 notaio PAOLO DIANESE di VICENZA rep 123353/42232 trascritto il 18/05/2016 ai n. 4450/3296 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] in regime di separazione di beni

N.B.: Con ANNOTAZIONE presentata il 18/11/2020 Servizio di P.I. di SCHIO ai n. 1415 RP e n. 10573 RG la formalità sopracitata è stata rettificata per INEFFICACIA TOTALE.

* All'esecutato/cedente [REDACTED] la p.lla 519 sub 8 e il terreno p.lla 519 erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 23/07/2007 notaio Giovanni BARONE di VICENZA rep 178449/18043 trascritto il 10/08/2007 ai n. 10294/6768 da potere di [REDACTED] Nata a VALLI DEL PASUBIO il 21/06/1940 codice fiscale DLLMLL40HG1L6240 per la quota di 1/3, [REDACTED] Nata a MALO il 04/03/1963 Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 in regime di bene personale e [REDACTED] Nata a MALO il 15/02/1965 Codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/3 in regime di separazione di beni

* Ai venditori gli immobili erano pervenuti in proprietà per la quota di 1/3 ciascuno per successione a [REDACTED] nato a MALO il 20/08/1930 codice fiscale [REDACTED] deceduto il 27/08/2004 giusta dichiarazione di successione del 30/05/2005 registrata a SCHIO rep 193/2005 e trascritta il 11/07/2005 ai n. 8012/5451 (N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 10/08/2007 ai n. 10296/6770)

* Al de cuius erano pervenuti:

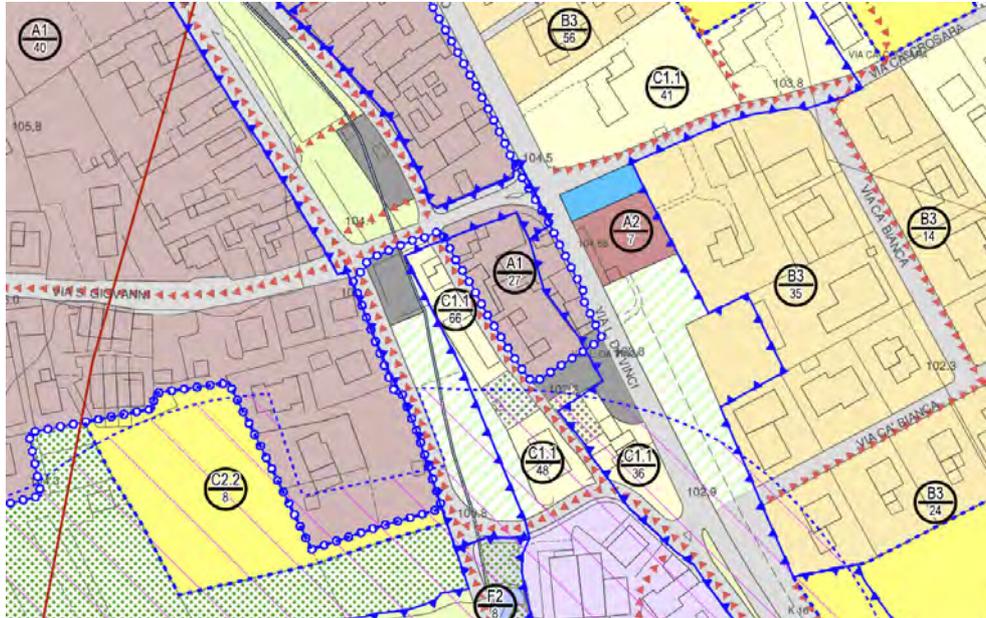
- in parte per successione a [REDACTED] nato a Malo il 21/04/1898 deceduto il 16/02/1974 giusta den.a n. 4 vol 531 registrata a SCHIO trascritta nel 1975 al n. 412 - in parte per successione a [REDACTED] nata a Zanè il 05/10/1906 deceduta il 11/12/1978 giusta den.a n. 98 vol 553 registrata a SCHIO trascritta il 04/08/1980 ai n. 5592/4719 (N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 18/12/1985 ai n. 6535/5238)

- e in parte per atto di divisione del 09/09/1980 notaio UMBERTO FERRI GATO di SCHIO rep 48658 trascritto il 03/10/1980 ai n. 6865/5839 da comproprietà con [REDACTED] nato a MALO il 28/09/1927, [REDACTED] nata a Malo il 20/01/1934 e [REDACTED] nato a Malo il 25/10/1935.



QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA**Piano degli Interventi**

Nel Piano degli Interventi vigente, nella Tav. b0510-2-2 – terzo piano interventi - zonizzazione, gli immobili ricadono parte in ZTO A2/7 zona A Nuclei frazionali di antico impianto; Il fabbricato risulta schedato e censito tra i beni ambientali e culturali.

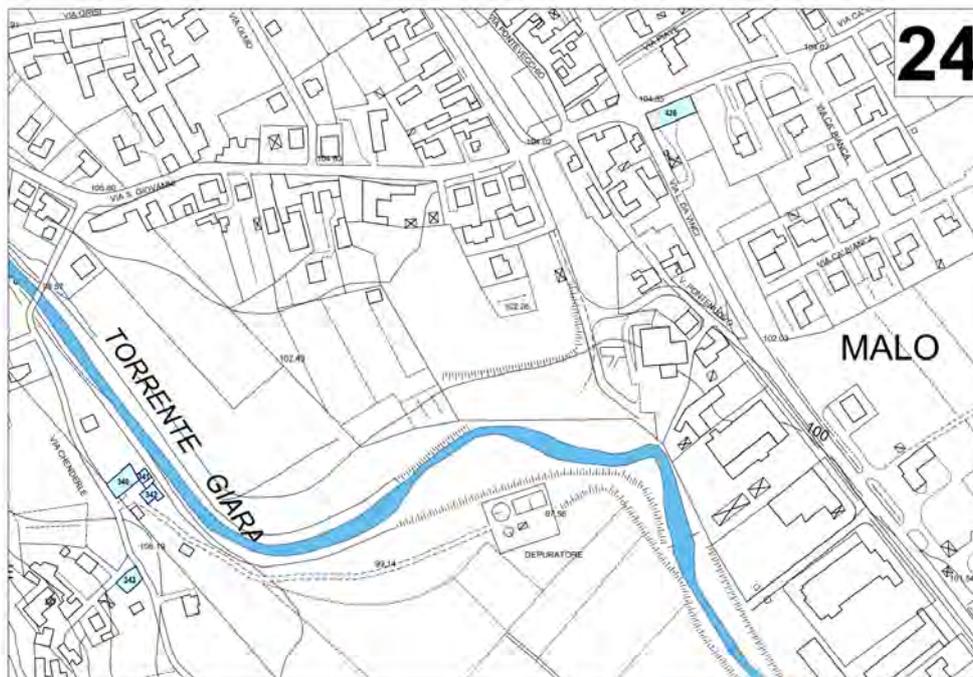


ZTO A2 Nuclei frazionali di antico impianto art. 20

Beni ambientali e culturali
schede edifici: allegato C alle NTO

art. 50

Estratto della Tav. b0510-2-2 – terzo piano interventi - zonizzazione



Estratto dell'elaborato I3-3-5 – terzo piano interventi – Atlante di schedatura puntuale beni ambientali



COMUNE DI MALO (VI)

VARIANTE AL P.R.G. - ANNO 2003

SCHEDA PUNTUALE DI INTERVENTO BENI AMBIENTALI E CULTURALI

Scheda n°:

426

Scheda n° 426

Sub:

**IMPIANTO ORIGINARIO**

- CORRISPONDENTE
 MODIFICATO
 SOSTITUITO
 ASSENTE

GRADO DI CONSERVAZIONE

- BUONO
 DISCRETO
 SCADENTE
 PESSIMO

VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE

- ELEVATO
 SIGNIFICATIVO
 MODESTO
 NULLO

GRADO DI TUTELA**3****DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE/AMMESSA**

INTERRATO

PIANO TERRA 1 Residenza

PRIMO PIANO 1 Residenza

SECONDO PIANO

TERZO PIANO:

SOTTOTETTO:

INTERVENTI CONSENTITI *

- RESTAURO/RISANAMENTO CONSERVATIVO
 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE
 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
 SOSTITUZIONE EDILIZIA
 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

SCHEMA**INTERVENTI AMMESSI SULL'INVOLUCRO ESTERNO****FRONTI TUTELATI**

NOTE:

- 1 RESTAURO
 2 RIPRISTINO
 3 RIDEFINIZIONE

COPERTURA

NOTE:

- 1 RESTAURO
 2 RIPRISTINO
 3 RIDEFINIZIONE

AMPLIAMENTO TIPO

- SOTTOTETTO ESISTENTE ABITABILE
 CREAZIONE SOTTOTETTO
 ALLINEAMENTO COPERTURA
 SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO

AMPLIAMENTO PLANIMETRICO

- TIPO 1 TIPO 2 TIPO 3

Volume massimo ampliamento mc

PRESCRIZIONI

* Nel rispetto delle modalità specificate con il grado di tutela assegnato.

Estratto Elaborato d09-04: Fascicoli schedatura puntuale - scheda 426



Pratiche edilizie:

Immobili in Comune di MALO:

In seguito vengono elencati cronologicamente per anno i titoli e i documenti urbanistici, inerenti agli immobili in oggetto reperiti presso il Comune di MALO:

2005 **Parere di massima** – prot. n.1370 del 26.01.2005 – parere su cambio di destinazione d'uso

2007 **Parere preventivo** – prot. n.5570 del 13.01.2007 – parere su cambio di destinazione d'uso

2008 **D.I.A.** prot. 735 del 13.01.2008 – ristrutturazione fabbricato residenziale

2008 **D.I.A.** prot. 1549 del 24.01.2008 – posa rete fognatura interna

2008 **Inizio lavori** prot. 11585 del 11.06.2008 – inizio ristrutturazione fabbricato residenziale

2011 **Fine lavori e collaudo** prot. 24811 del 24.11.2011 – dichiarazione fine lavori e collaudo funzionale delle opere di fognatura interna

2011 **Permesso di costruire in sanatoria** n.11/P/065 del 2011 - prot. 15672 del 21.07.2011 – sanatoria modifiche opere interne e di prospetto

2011 **Certificato di agibilità** n.11/AG/082 CE – 42/2003 (DIA) – prot. n. 24893 del 25.11.2011 – agibilità fabbricato residenziale

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): **NO**

Descrizione dello stato autorizzato: dalle indagini condotte lo stato autorizzato è riferibile allo stato reale degli immobili.

Descrizione delle difformità: nessuna difformità degna di nota.

Costi per sanare difformità: nessuna difformità degna di nota.

Agibilità:

2011 **Certificato di agibilità** n.11/AG/082 CE – 42/2003 (DIA) – prot. n. 24893 del 25.11.2011 – agibilità fabbricato residenziale

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile):

OCCUPATO – L'abitazione (mapp.519 sub.8) risulta occupata dall'esecutato e dalla famiglia. Gli immobili sono locati a reddito con contratto (**non opponibile**) contratto RLI telematico ID. telem: T6E19T001816000JJ stipulato il 01/07/2019 e registrato il 29/07/2019 in data posteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 06.03.2019

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))



Il contratto è intestato a:

██████████ P.IVA: ██████████ – contratto di locazione registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno
AGENZIA DELLE ENTRATE - DPVI UT VALDAGNO
INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1816 SERIE 3T
CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T6E19T001816000JJ
STIPULATO IL 01/07/2019 E REGISTRATO IL 29/07/2019
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: DLLFBL66R69E864C
RELATIVO A: LI-LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO

DATI DEL CONTRATTO:

DURATA DAL 01/07/2019 AL 30/06/2023 (N.PAG. 2 N.COPIE 1)

CORRISPETTIVO ANNUO EURO 9.000

DATI CATASTALI:

001 COD.CAT: E864 SEZ.URB: FOGLIO: 18 PARTIC: 519 SUB: 8

Titolo di occupazione (sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura – ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

(vai a SCHEDA SINTETICA)



QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- a) Domande giudiziali: **NO**
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- e) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- f) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- g) Sequestri Penali: **NO**

(vai a SCHEDA SINTETICA)



SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta

1. ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 10305/2219 del 10/08/2007 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 23/07/2007 notaio GIOVANNI BARONE di VICENZA rep 178450/18044 A favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a MAROSTICA Codice fiscale 00145380242 (Domicilio ipotecario eletto: MAROSTICA - VIA MAZZINI 84) Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale PND BMN 69H19 L157 V Capitale euro 120.000,00 ipoteca euro 240.000,00 durata 10 anni sopra la p.lla 519/1-2-3 e la p.lla 519 fg. 18

ISCRIZIONE N. 8600/1642 del 06/08/2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 21/07/2008 notaio Giovanni BARONE di VICENZA rep 180209/19000 A favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a MAROSTICA Codice fiscale 00145380242 (Domicilio ipotecario eletto: MAROSTICA VIA MAZZINI 84) in qualità di creditore ipotecario Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale PND BMN 69H19 L157 V in qualità di debitore ipotecario Capitale euro 80.000,00 ipoteca euro 160.000,00 durata 10 anni sopra la p.lla 519/1-2- 3 e la p.lla 519 fg. 18

ISCRIZIONE N. 9959/1 797 del 25/10/2011 ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito concessa con atto del 20/10/2011 notaio CLAUDIA CROGENZI di ARZIGNANO rep 1675/1349 A favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a MAROSTICA Codice fiscale 00145380242 (Domicilio ipotecario eletto: MAROSTICA - PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE) in qualità di creditore ipotecario Contro: [REDACTED] BE-NIAMINO nato a THI ENE il 19/06/1969 Codice fiscale PND BMN 69H19 L157 V in qualità di terzo datore di ipoteca BIELLEPI COSTRUZIONI S.R.L. con sede a ISOLA VICENTINA Codice fiscale 03345720241 in qualità di debitore non datore Capitale euro 500.000,00 ipoteca euro 1.000.000,00 durata 19 mesi sopra la p. l la 519/4-5-6-7 e la p.lla 519 fg. 18

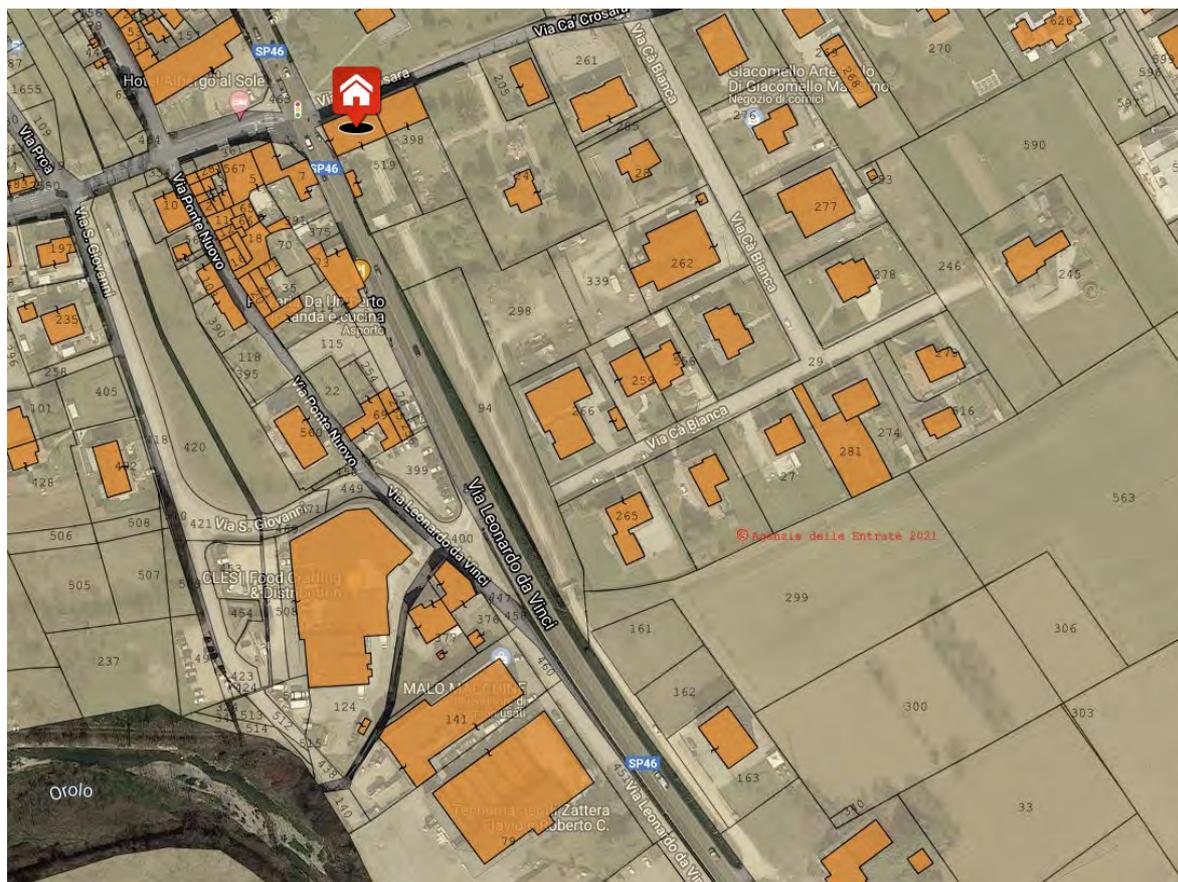
ISCRIZIONE N. 4172/517 del 22/05/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA in data 14/05/2015 rep 1842 A favore di BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA con sede a FARA VICENTINO Codice fiscale 00232120246 (Domicilio ipotecario eletto AVV.MICHELE MAGARAGGIA, STR.DEI MUNARI 10,VICENZA) Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale PND BMN 69H19 L157 V Capitale euro 56.065,29 ipoteca euro 70.000,00 sopra la p.lla 519 sub B

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE N. 4926/3724 del 19/05/2017 revoca di atti soggetti a trascrizione del 14/03/2017 del Tribunale di VICENZA rep 3011 A favore di P.D.M. TECNOIMPIANTI S.R.L. con sede a CALDOGNO codice fiscale 03597680242 Contro: [REDACTED] con sede a GRAN BRETAGNA E IRLANDA DEL NORD codice fiscale [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale PND BMN 69H19 L157 V sopra la p.lla 519 sub 8 TRASCRIZIONE N. 2563/1743 del 06/03/2019 verbale di pignoramento emesso dal TRIBUNALE di VICENZA in data 14/02/2019 rep 687 A favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A. con sede a BOLZANO.BOZEN. codice fiscale 00129730214 Contro: [REDACTED] con sede a GRAN BRETAGNA E IRLANDA DEL NORD codice fiscale [REDACTED] sopra la p. lla 519 sub 8 [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale PND BMN 69H19 L157 V sopra la p.lla 519

(vai a SCHEDA SINTETICA)





(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE E D EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

Non è un condominio.

- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non è un condominio.

- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia

Non è un condominio.

- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:



QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI**Metodo di valutazione**

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa: "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento".

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli oggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Valore di mercato attribuito:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (**MCA - Market Comparison Approach**), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).



Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza nell'ammontare 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.

Qualora i dati di mercato non fossero sufficientemente affidabili o la natura degli immobili oggetto di valutazione fosse particolare a tal punto da non trovare riscontro in un mercato attivo, si farebbe ricorso ad altri metodi di valutazione.

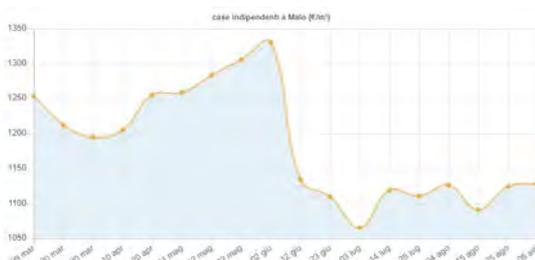
Nella presente esecuzione troveremo in particolare applicazione anche del metodo del costo (o **Cost approach**); approccio che consente la determinazione del valore di un immobile attraverso la quantificazione del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio (eventualmente deprezzato), basandosi sul principio economico dell'ottimizzazione per cui un soggetto economico (acquirente) effettua le proprie scelte guidato dalla massimizzazione di una certa funzione obiettivo, per cui non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro fabbricato che presenta la medesima utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso. Il procedimento di stima comprende tre componenti: il valore di mercato del terreno edificato, il costo di ricostruzione a nuovo, il deprezzamento.

Osservazione del mercato immobiliare

Malo, con una popolazione di 14.641 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 16 Km da Vicenza. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Molina.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Molina con oltre 35 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti. Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città. In totale sono presenti in città 336 annunci immobiliari, di cui 297 in vendita e 39 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Malo è compreso in tutta la città tra 1.100 €/m² e 1.650 €/m² per la compravendita. A Malo, su un totale di 334 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a case indipendenti sono circa 117.



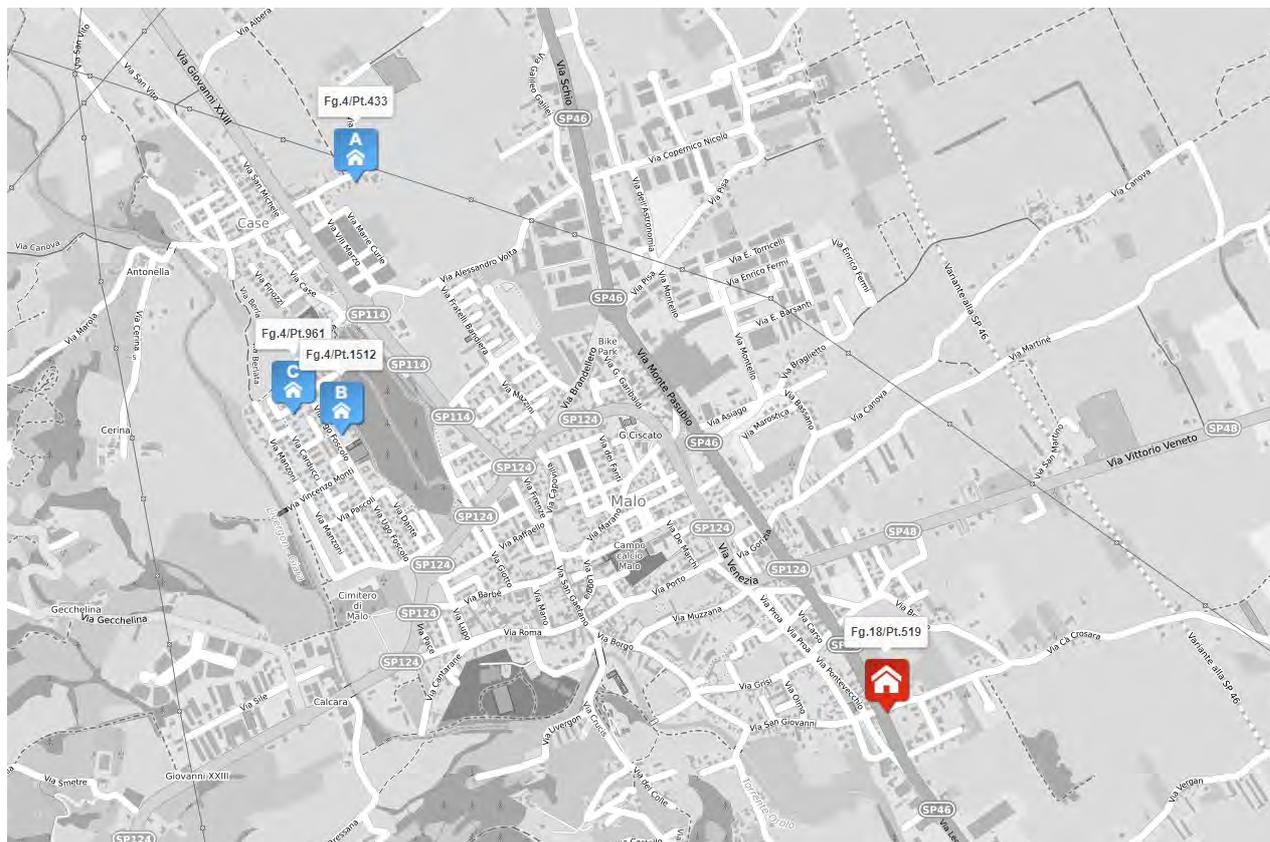
I prezzi nelle compravendite di case indipendenti a Malo sono in forte calo negli ultimi 6 mesi (-17,59%). La contrazione dei prezzi rilevata non è chiaramente evidenziabile nel periodo in esame. Il calo dei prezzi si è fatto più limitato negli ultimi 3 mesi. (fonte dati statistici - caasa.it).

Si è proceduto quindi alla valutazione con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita che hanno per oggetto beni comparabili con quelli da stimare. In particolare si sono ricercati, sui fogli catastali n.18, 23, 24, 30 e 4, nelle vicinanze dei beni oggetto di stima, immobili con caratteristiche simili per destinazione, categoria catastale (A/7 e A/8) e localizzazione.



Fase I: individuazione campione dati immobiliari

Utilizzando il portale Stimatrixcity si è analizzato lo stock immobiliare sui fogli catastali n.18, 23, 24, 30 e 4 rilevando la presenza di 250 immobili categorizzati come A/7 e A/8. Si sono poi cercati fra questi gli immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di 12 potenziali atti di immobili. Verificati gli atti che effettivamente sono compravendite, considerando localizzazione, tipologia, consistenza, rendita e data, si sono scelti n.3 immobili comparabili, che – assieme all'immobile oggetto di stima - vengono individuati nella seguente mappa:



Mappa con individuazione immobili comparabili

Riepilogo valori immobili reperiti

Descrizione	Data atto	prezzo	S.L.C.	Val.unitario	anno costruzione
COMPARABILE A	07/07/2020	€ 210.000,00	331,71	€/mq 633,08	1973 / Ag.1978
COMPARABILE B	30/12/2020	€ 384.800,00	276,67	€/mq 1.390,84	2020
COMPARABILE C	18/02/2021	€ 300.000,00	263,61	€/mq 1.138,05	1993

(vai a SCHEDA SINTETICA)



SUBJECT			
Descrizione dato	Immobile oggetto di stima		
Tipologia	Abitazione INDIPENDENTE		
Epoca costruzione/agibilità	2011		
Comune	MALO		
Indirizzo	Via L. Da Vinci 1		
Dati catastali	Fg.18 - Mapp.519		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	mq 370,45
	superficie balconi/terrazzi	BAL	mq 19,30
	superficie portico/veranda/loggia	POR	mq 157,75
	superficie soffitta	SOF	mq 43,62
	superficie cantina/deposito	CAN	mq 52,34
	superficie autorimessa	SUA	mq -
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	mq 695,50
Servizi igienici	numero	SER	n. 6,00
Box auto	numero	BOX	n. -
Posti auto scoperti	numero	PAS	n. -
Posti auto coperti	numero	PAC	n. -
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNP	4
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNA	4
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNI	4
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	1
Data stima	Data della stima	DAT	01/09/2021
Prezzo pattuito	valore in atto	PRZ	€ -
Fonte del dato	Caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto del subject			



COMPARABILE A			
Descrizione dato	Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	Casa indipendente		
Epoca costruzione/agibilità	1973 / Ag.1978		
Comune	MALO		
Indirizzo	Via Rigobello, 70/72		
Dati catastali	Fg. 5 - Mapp. 433 - Subb. 2, 3		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	mq 237,80
	superficie balconi/terrazzi	BAL	mq 26,44
	superficie portico/veranda/loggia	POR	mq 21,53
	superficie soffitta	SOF	mq -
	superficie cantina/deposito	CAN	mq 42,80
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	mq 644,92
Servizi igienici	numero	SER	n. 3,00
Box auto	numero	BOX	n. -
Posti auto scoperti	numero	PAS	n. -
Posti auto coperti	numero	PAC	n. -
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	07/07/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito alla fonte	PRZ	€ 210.000,00
Fonte del dato	ATTO Notaio ALBERTO GIARDLO - Rep. 5134/3693 del 07/07/2020		
Foto del comparabile			



COMPARABILE B			
Descrizione dato	Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	Casa bifamiliare di nuova costruzione		
Epoca costruzione/agibilità	2020		
Comune	MALO		
Indirizzo	Via Ugo Foscolo		
Dati catastali	Fg. 4 - Mapp. 1512 - Subb. 5, 6, 7, 8		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	mq 150,46
	superficie balconi/terrazzi	BAL	mq 16,20
	superficie portico/veranda/loggia	POR	mq 6,70
	superficie soffitta	SOF	mq -
	superficie cantina/deposito	CAN	mq 81,64
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	mq 370,00
Servizi igienici	numero	SER	n. 3,00
Box auto	numero	BOX	n. -
Posti auto scoperti	numero	PAS	n. -
Posti auto coperti	numero	PAC	n. -
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNP	4
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNA	4
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNI	4
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	1
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	30/12/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito alla fonte	PRZ	€ 384.800,00
Fonte del dato	ATTO Notaio LORENZO MAGI - Rep. 3576 / 2865 del 30/12/2020		
Foto del comparabile			



COMPARABILE C			
Descrizione dato	Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	Abitazione BIFAMILIARE di buone dimensioni		
Epoca costruzione/agibilità	1993		
Comune	MALO		
Indirizzo	Via Collodi 7		
Dati catastali	Fg. 4 - Mapp. 961 - Subb. 3, 6		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	mq 156,93
	superficie balconi/terrazzi	BAL	mq 16,65
	superficie portico/veranda/loggia	POR	mq 13,60
	superficie soffitta	SOF	mq -
	superficie cantina/deposito	CAN	mq 84,26
superficie autorimessa	SUA	mq 43,23	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	mq 242,00
Servizi igienici	numero	SER	n. 3,00
Box auto	numero	BOX	n. -
Posti auto scoperti	numero	PAS	n. -
Posti auto coperti	numero	PAC	n. -
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo	MNI	4
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	1
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	18/02/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito alla fonte	PRZ	€ 300.000,00
Fonte del dato	ATTO Notaio LORENZO MAGI - Rep. 3719 / 2965 del 18/02/2021		
Foto del comparabile			



Fase2: Analisi del mercato e dei rapporti mercantili

1. Tabella dati					
Prezzo caratteristiche		Compravendite			Subject
		Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale (€)	PRZ	210.000,00	384.800,00	300.000,00	Incognita
Data di riferimento		07/07/2020	30/12/2020	18/02/2021	01/09/2021
Data (mesi)	DAT	14,03	8,17	6,50	
superficie principale (mq)	SUP	237,80	150,46	156,93	370,45
superficie balconi/terrazzi (mq)	BAL	26,44	16,20	16,65	19,30
superficie portico/veranda/loggia (mq)	POR	21,53	6,70	13,60	157,75
superficie soffitta (mq)	SOF	0,00	0,00	0,00	43,62
superficie cantina/deposito (mq)	CAN	42,80	81,64	84,26	52,34
superficie autorimessa (mq)	SUA	25,57	70,13	43,23	0,00
superficie esterna esclusiva (mq)	SUE	644,92	370,00	242,00	695,50
Totale Sup. comm. locali accessori (mq)		61,67	107,71	94,58	125,24
Totale Sup. commerciale SCDM (mq)	SLC	331,71	276,67	263,61	530,47
Servizi igienici (n)	SER	3	3	3	6
Box auto (n)	BOX	0	0	0	0
Posti auto scoperti (n)	PAS	0	0	0	0
Posti auto coperti (n)	PAC	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani principali (n)	MNP	2	4	2	4
Stato di manutenzione vani accessori (n)	MNA	2	4	2	4
Stato di manutenzione impianti (n)	MNI	2	4	4	4
Livello di piano (n)	LIV	0	0	0	0
Impianto condizionamento (n)	CON	0	1	1	1

2. Rapporti Mercantili, altri indici e dati		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo*	iDAT	-17,60%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{BAL} = p_{BAL} / p_{SUP}$	30%
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{POR} = p_{POR} / p_{SUP}$	40%
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SOF} = p_{SOF} / p_{SUP}$	50%
Rapporto mercantile cantina	$r_{CAN} = p_{CAN} / p_{SUP}$	66%
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p_{SUA} / p_{SUP}$	66%
Saggio del livello di piano	$i_{LIV} = p_{LIV} / p_{SUP}$	3,00%
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(\text{terreno}) / p(\text{imm.le})$	5%

* fonte: caasa.it – Abitazioni indipendenti nel Comune di MALO



3. Calcolo superficie commerciale

SUP commerciale comparabile A	SLC_A	mq	331,71
SUP commerciale comparabile B	SLC_B	mq	276,67
SUP commerciale comparabile C	SLC_C	mq	263,61
SUP commerciale subject	SLC_S	mq	530,47

4. Calcolo prezzo marginale Sup. Principale

Prezzo medio comparabile A	$pMED_A$	€/mq	633,08
Prezzo medio comparabile B	$pMED_B$	€/mq	1.390,84
Prezzo medio comparabile C	$pMED_C$	€/mq	1.138,05
Prezzo marginale superficie principale	$pSUP$	€/mq	633,08

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE

SUE comparabile A	$pSUE_A = PRZ_A \times r^{SUE} / SUE_A$	€/mq 16,28
SUE comparabile B	$pSUE_B = PRZ_B \times r^{SUE} / SUE_B$	€/mq 52,00
SUE comparabile C	$pSUE_C = PRZ_C \times r^{SUE} / SUE_C$	€/mq 61,98
Prezzo marginale superficie esterna	$pSUE = r^{SUE} \times pSUP$	€/mq 31,65



Fase3: Analisi dei prezzi marginali

5. ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo marginale	simbolo e formulazione	valore	
Prezzo marginale data	$pDATA$	€/mese	3080.00
	$pMED_B$	€/mese	5643.73
	$pMED_C$	€/mese	4400.00
Prezzo marginale superficie principale	$pSUP$	€/mq	633.08
Prezzo marginale sup. balconi	$pBAL = r_{BAL} \times pSUP$	€/mq	189.92
Prezzo marginale sup. porticato	$pPOR = r_{POR} \times pSUP$	€/mq	253.23
Prezzo marginale sup. soffitta	$pSOF = r_{SOF} \times pSUP$	€/mq	316.54
Prezzo marginale sup. cantina	$pCAN = r_{CAN} \times pSUP$	€/mq	417.83
Prezzo marginale sup. autorimessa	$pSUA = r_{SUA} \times pSUP$	€/mq	417.83
Prezzo marginale sup. area esterna	$pSUE = r_{SUE} \times pSUP$	€/mq	31.65
Prezzo marginale bagno	$pSER$	€	10.000,00
Prezzo marginale box auto	$pBOX$	€	12.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$PPAS$	€	5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$PPAC$	€	7.500,00
Prezzo marg. stato manutenz. vani principali $l \Rightarrow 2, 2 \Rightarrow 3$	$pMNP_1$	€/mq	160,00
Prezzo marg. stato manutenz. vani principali $l \Rightarrow 3$	$pMNP_2$	€/mq	350,00
Prezzo marg. stato manutenz. vani accessori $l \Rightarrow 2, 2 \Rightarrow 3$	$pMNA_1$	€/mq	45,00
Prezzo marg. stato manutenz. vani accessori $l \Rightarrow 3$	$pMNA_2$	€/mq	120,00
Prezzo marg. stato manutenz. impianti $l \Rightarrow 2, 2 \Rightarrow 3$	$pMNI_1$	€/mq	120,00
Prezzo marg. stato manutenz. impianti $l \Rightarrow 3$	$pMNI_2$	€/mq	240,00
Prezzo marginale livello di piano	$pLIV_A$	€	6.300,00
	$pLIV_B$	€	11.544,00
	$pLIV_C$	€	9.000,00
Prezzo marginale impianto di condizionamento	$pCON$	€	3.000,00



Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - DMV (*Open Market Value*)

618'000,00 €

Superficie Lorda Commerciale

530,47 m²

Valore unitario €/m²

1'165,01 €/m²

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE

MARCO SANDRI

HA ACQUISTATO ATTI DI VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Nel caso in esame avendo utilizzato comparabili da aggiudicazioni all'asta quanto sopra vale solo per la compravendita.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale
- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- potenzialità di aumento valore immobile.

Per quanto concerne la detrazione per mancanza della garanzia per vizi occulti, necessità di bonifiche, da eventuali rifiuti, anche tossico o nocivi, altri oneri e pesi eventuali, il G.E. nel quesito ha indicato un valore minimo del 15% ed un massimo del 30% sul valore stimato.



TABELLA RIEPILOGATIVA		
Valore complessivo di mercato	€	618.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€	0,00
oneri di regolarizzazione catastale	€	0,00
stato di manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€	0,00
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€	0,00
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con la procedura	€	0,00
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicativo)	€	0,00
altre aggiunte e/o detrazioni	€	0,00
totale valore	€	618.000,00
mancanza di garanzia per vizi (min 15% max 30%)	-15%	€ -92.700,00
totale valore a base d'asta intera quota	€	525.300,00
totale valore a base d'asta arrotondato intera quota	€	525.000,00
valore minimo offerta su valore a base d'asta	-25%	€ 393.750,00
valore unitario a base d'asta	€/mq	989,69
valore unitario minimo immobile con offerta minima	€/mq	272,86

RIEPILOGO

Valore di vendita forzata proposto

525.000,00 €

Offerta minima a base d'asta per intero lotto (-25%)

393'750,00 €

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto

989,69 €/m²

Valore unitario €/m² offerta minima

272,86 €/m²

Giudizio di vendibilità

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

BUONA

Motivazioni sulla vendibilità

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

Considerate le condizioni generali dell'immobile, la sua attuale redditività, lo stato di occupazione e si ritiene che la sua vendibilità sia **BUONA**. La dimensione e la vicinanza della viabilità principale del complesso immobiliare potrebbero però rallentare le operazioni di vendita.

Possibili interessati all'acquisto

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):



Non si hanno notizie di interessati all'acquisto.

Iniziative di vendita

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

Inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net e portali specializzati in immobili di prestigio

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

Calcolo quote in capo agli esecutati

Il bene è attualmente intestato agli esecutati per l'intera piena proprietà.

Il cespite in esame deve essere venduto in un unico lotto

Progetto divisionale

NON NECESSARIO: i beni non sono in quota con terzi non esecutati.

Valore intero lotto per messa all'asta

525.000,00 €

QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.

Residenza

L'esecutato è residenti presso l'immobile pignorato. Da certificato di Stato di Famiglia del Comune di MALO risulta residente all'indirizzo di Via Leonardo Da Vinci, 11 a MALO la seguente famiglia:

Esecutato

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] nato il [REDACTED] (VI)

Atto N. 764 parte I serie A - anno 1969 - Comune di THIENE (VI) (C.F. [REDACTED])

Coniuge

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] nata il [REDACTED] (VI)

Atto N. 129 parte I serie A - anno 1966 - Comune di MALO (VI) (C.F. [REDACTED])

Figlio (maggiorrenne)

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] nato il [REDACTED] (VI)

Atto N. 334 parte I serie A - anno 1995 - Comune di THIENE (VI) (C.F. [REDACTED])



Figlia (maggiorenne)

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] nata il [REDACTED] (VI)

Atto N. 9 parte I serie A - anno 1997 - Comune di ISOLA VICENTINA (VI) (C.F. [REDACTED])

Figlio (minorenne)

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] nato il [REDACTED] (VI)

Atto N. 121 parte I serie A - anno 2007 - Comune di MALO (VI) (C.F. [REDACTED])

Stato civile e Regime patrimoniale

L'esecutato è coniugato in regime di separazione legale.

Certificato della Camera di Commercio

Il debitore è una società estera cui è stato reso inefficace il conferimento dei beni da parte dell'esecutato per cui non è stata acquisita certificazione.



INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha acquisito da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Eseguita opportuna analisi dalla documentazione stessa non trovando (viste le particolarità/caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura) potenziali "comparabili" non esegue, per mancanza di elementi, alcuna/alcun verifica/confronto. Ad ogni buon conto i dati rilevati mediante il metodo MCA collimano con le analisi statistiche dell'OMI.

Si segnala che l'accesso all'immobile avviene transitando su altri terreni (mapp. 298 e 94) intestati ad altro soggetto giuridico riconducibile all'esecutato (██████████ in liquidazione). Risulta inoltre direttamente intestato all'esecutato quota parte del mappale 299. Si suggerisce estensione del pignoramento. Si veda approfondimento grafico al Quesito 10.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

VICENZA, li 05.09.2021.

L'Esperto Stimatore

Geom. Marco Sandri

Firmato digitalmente

