

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

e PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

contro

XXXXXX XXXXXX +1

n. Gen. Rep. 314/2022

Giudice: Dott. LUCA PRENDINI

Custode: IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 001



ESPERTO INCARICATO Ing. FRANCESCA FUSA

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410

Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA

Tel.: 0444/985074 - P.I. 03798180240

e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it - PEC: francesca.fusa@ingpec.eu



SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 314/2022

GIUDICE: DOTT. LUCA PRENDINI

PROMOSSA DA

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

e PER ESSA IFIS NPL SERVICING S.P.A.

CONTRO

XXXXXX XXXXXX +1

LOTTO 001

Udienza: 07/02/2023

Diritto (cfr par. 1): piena proprietà.

Beni (cfr par.1.): trattasi di abitazione a schiera di testa con giardino esclusivo e autorimessa;

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): Via Vicenza n. 167 località San Tomio - 36034 Malo (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione mediocre.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): lotto 001 di 001.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12): Catasto Fabbricati Comune di Malo Foglio 29 p.lla 206 sub. 9 graffato con la p.lla 266 (abitazione di tipo economico con giardino) e sub. 8 (autorimessa).

Differenze rispetto al pignoramento : Nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12): sono presenti delle difformità.

Valore di stima (cfr par. 13): LOTTO 001 € 83.091,28 (€/mq 442,27)

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): A 2020 (€ 85.000,00);

B 2022 (€ 55.000,00);

C 2019 (€ 60.000,00).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): 2016 (€/mq 593,22), 2017 (€/mq 434,27), 2018 (€/mq 539,02), 2019 (€/mq 412,57), 2020 (€/mq 329,83), 2021 (€/mq 600,5);

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): LOTTO 001 € 65.437,19 (€/mq 348,30).

Valore Mutuo Ipotecario (cfr par. 5): Capitale: € 142.000,00 - Ipoteca: € 284.000,00 durata 20 anni -

Precetto: € 110.711,03

Vendibilità/appetibilità: possibile;

Motivo: (pro) immobile indipendente e di buone dimensioni; (contro) immobile in mediocre stato manutentivo e posto lungo una strada trafficata.

Possibili interessati: non noti.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 4): immobile occupato;

Titolo di occupazione (cfr par.4): proprietà;

Oneri (cfr par. 5): nessuno, non è costituito condominio.

APE (cfr par. 12): classe energetica "G".

Varie: - Non è costituito condominio. Gli immobili sono inseriti in un complesso a schiera di 8 unità con aree di corte comune (vialetto pedonale e area carrabile per accedere alle autorimesse)

- presente umidità di risalita al PT e infiltrazioni dal bagno del P1 e dalle terrazze del P2;



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: abitazione a schiera di testa composta da tre piani con giardino esclusivo sita in Via Vicenza n. 167 località San Tomio - 36034 Malo (VI). Composta da:

- PT: veranda d'ingresso, 1 locale ingresso, 1 vano scala, 1 locale wc (non autorizzato), 1 locale cucina e una veranda.

- P1: 1 locale bagno, 2 locali camera, 1 locale disimpegno, 1 vano scala e 1 terrazza.

- P2: 2 locali veranda (1 non autorizzato), 1 locale soffitta e 1 terrazza.

All'esterno giardino esclusivo e area di corte comune.

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di circa mq 170,00. Il giardino esclusivo sviluppa una superficie commerciale di circa mq 7,00 (corrispondente a circa mq 70,00 di superficie reale).

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni; XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni.

Catasto Fabbricati del Comune di Malo Foglio 29 - P.Illa 206 - sub. 9 graffato con la p.Illa 266 – piano T-1-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza 8 vani – R.C. € 433,82.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): vuoto su p.Illa 206 area di corte comune, abitazione altra u.i..

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: sono presenti delle difformità (cfr par.10 e 12).

Certificazione energetica: classe energetica "G".

B. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: autorimessa al piano terra in abitazione a schiera sita in via Vicenza n. 167 - 36034 Malo (VI). Composta da 1 locale autorimessa.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di circa mq 11,39.

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni; XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni.

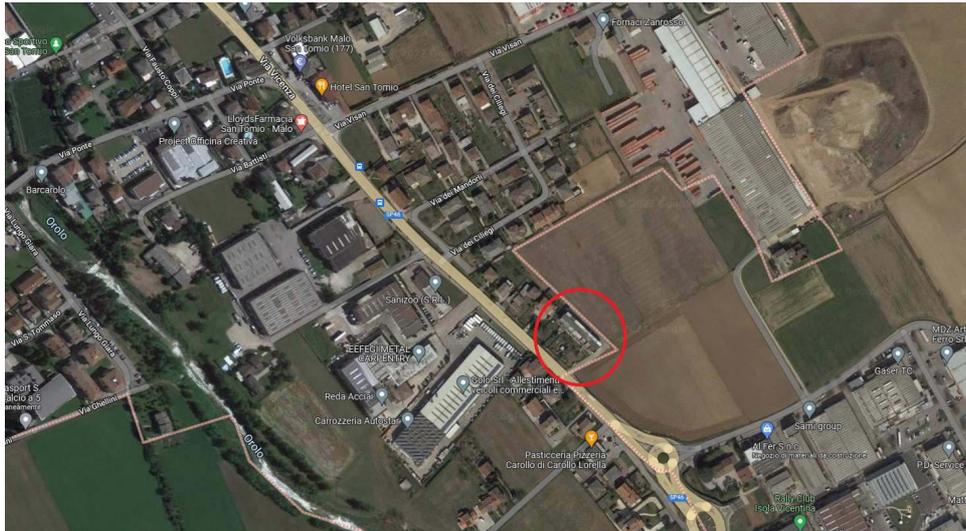
Catasto Fabbricati del Comune di Malo Foglio 29 - P.Illa 206 – sub. 8 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 2 – consistenza 12 mq - superficie catastale tot. 12 mq - R.C. € 22,93;

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.Illa 206 area di corte comune per due lati, p.Illa 206 sub. 9 abitazione per due lati.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: sono presenti delle difformità (cfr par.10 e 12).

Certificazione energetica: non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.





INGRANDIMENTO - FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001 DA VIA VICENZA

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

3.1. Dati debitore executati

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX - CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3.2. Residenza debitori

XXXXXX XXXXXX residente in XXXXXX n°XX – XXXXX XXXXXX (XXXXXX);
XXXXXX XXXXXX residente in via XXXXXX n. XX - XXXXX XXXXXX (XX).

3.3. Stato civile e regime patrimoniale

XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX in data 21/08/1982 hanno contratto matrimonio a XXXXXX in XXXXXX. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non presenta annotazioni.

Nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, i due executati si dichiaravano coniugati in regime di comunione dei beni (cfr. allegato 5).

Da quanto XXXXXX XXXXXX ha dichiarato nel corso del sopralluogo, i due executati sono separati ma non ancora divorziati.



4. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è attualmente occupato dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX .

In data 07/10/2022 l'Agenzia delle Entrate di Vicenza tramite l'ufficio competente ha comunicato al sottoscritto Esperto che per le unità immobiliari non risultano presenti contratti registrati (cfr. allegato 14).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso. Abitazione, ecc) anche di natura condominiale:

Nessuno.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:

Non è costituito condominio.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:

Nessuno.

Suolo demaniale:

Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Nessuno

Vincoli e oneri di altro tipo:

Nessuno.



5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

ISCRIZIONE n. 9210/1746 del 08/08/2003 Ipoteca volontaria iscritta a Schio derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott. Facchin Renato di Schio (VI) in data 11/07/2003 rep. n. 2669/535 a favore della banca BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Vicenza (VI) C.F./P.Iva: 00204010243 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Capitale: € 142.000,00 – Ipoteca: € 284.000,00 – durata 20 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Malo (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE n. 1925/313 del 20/02/2009 Ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 302/73 modificato dal d.lgs 46/99 iscritta a Schio derivante da atto Equitalia Nomos Spa di Torino del 12/02/2009 rep. n. 102816/124 a favore Equitalia Nomos Spa con sede a Torino (TO) C.F./P.Iva: 05165540013 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Capitale: € 43.012,10

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Malo (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE n. 6189/885 del 23/06/2017 Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta a Schio derivante da atto Equitalia servizi di riscossione spa di Roma del 20/06/2017 rep. n. 1606/12417 a favore Equitalia servizi di riscossione Spa con sede a Roma (RM) C.F./P.Iva: 13756881002 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Capitale: € 291.068,06

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Malo (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE n.12884/1836 del 22/12/2017 Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta a Schio derivante da atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 20/12/2017 rep. n. 1922/12417 a favore Agenzia delle Entrate - riscossione con sede in Roma (RM) C.F./P.Iva: 13756881002 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Capitale: € 109.047,98

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Malo (VI) di cui alla procedura.



Pignoramenti:

TRASCRIZIONE n. 7789/5822 del 08/02/2022 verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza del 23/06/2022 rep. n. 3283, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale in Napoli (NA) c.f. 05828330638 contro XXXXXX XXXXXX nato in MAROCCO (EE) il 01/03/0960 C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Malo (VI) di cui alla procedura.

Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 09/07/2022 al 29/12/2022 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari

XXXXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni – dal 11/07/2003 ad oggi

A XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Facchin Renato di Schio (VI) rep. n. 2668/534 del 11/07/2003, trascritto a Schio il 08/08/2003 ai n.ri 9209/6636, da potere di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Malo (VI) di cui alla procedura.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – dal 19/02/2003 al 11/07/2003

A XXXXXX XXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott. Facchin Renato di Schio (VI) rep. n. 2231 del 19/02/2003, trascritto a Schio il 20/02/2003 ai n.ri 2300/1736, da potere di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili riportati al NCEU alla Sezione Urbana D Foglio 4 P.IIIa 206 sub. 9 graff. con la P.IIIa 266 e P.IIIa 206 sub. 8.



XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX– **dal 17/09/2002 al 09/02/2003**

A XXXXXX XXXXXX per la quota di proprietà di 1/1 gli immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Dott. Facchin Renato di Schio (VI) rep. n. 1689 del 17/09/2022, trascritto a Schio il 08/10/2002 ai n.ri 10507/7505 da potere di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili riportati al NCEU alla Sezione Urbana D Foglio 4 P.Illa 206 sub. 9 graff. con la P.Illa 266 e P.Illa 206 sub. 8.

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX – **dal 01/02/2002 al 17/09/2002.**

A XXXXXX XXXXXX per la quota di proprietà di ½ gli immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro di Schio del 26/09/2002 rep. n. 76/685 e trascritto a Schio in data 16/11/2002 ai n.ri 12343/8899 da potere di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà e deceduto in data 01/02/2002.

Riferito limitatamente a: immobili riportati al NCEU alla Sezione Urbana D Foglio 4 P.Illa 206 sub. 9, P.Illa 206 sub. 8 e P.Illa 266.

N.B.: dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità nel passaggio intermedio;

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e **XXXXXX XXXXXX** nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà - **dal 16/12/1972 al 01/02/2002**

A XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno gli immobili sono pervenuti per di compravendita Notaio Dott. Bruno Bertuzzo (VI) rep. n. 12907/1112 del 16/12/1972, trascritto a Schio il 16/01/1973 ai n.ri 427/399, da potere di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili descritti con Scheda n. S/111759 e n. S/111757 edificati sulla p.Illa 234 riportato al NCEU alla Sezione Urbana D Foglio 4 P.Illa 206 sub. 9 graff. con la P.Illa 266 e P.Illa 206 sub. 8.



7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Fabbricati del Comune di Malo Foglio 29 - P.lla 206 - sub. 9 graffato con la p.lla 266 – piano T-1-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza 8 vani – R.C. € 433,82.

Intestato a XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni e a XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni.

B. Catasto Fabbricati del Comune di Malo Foglio 29 - P.lla 206 – sub. 8 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 2 – consistenza 12 mq - superficie catastale tot. 12 mq - R.C. € 22,93;

Intestato a XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni e a XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione dei beni.

7.2 variazioni storiche

Nessuna variazione significativa nel ventennio.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nello strumento urbanistico comunale vigente Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 14 del 03/04/2018 gli immobili nell' Elaborato "zonizzazione" scala 1:2.000 gli immobili risultano inseriti nella zona:

- B3-23 "zone residenziali di completamento" e nell'ambito ATO "ambito urbanizzato della frazione di S. Tomio", definita dall' art. 33 e 66 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;
- ZONA DI PROGETTI SPECIALI, "aree idonee ad interventi diretti al miglioramento della qualità urbana" definita dall' art. 35 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;

Dall'esame dell' Elaborato "vincoli" scala 1:2.000 gli immobili risultano essere soggetti a Vincolo Sismico come da O.P.C.M. 3274/03 definita dall' art. 12 delle Norme Tecniche Operative del P.I.. La p.lla 266 (giardino) risulta essere parzialmente inserita all'interno del Vincolo Viabilità e Rispetto Stradale D.L. 285/92 definita dall' art. 19 delle Norme Tecniche Operative del P.I.

Si precisa che per il giardino esclusivo p.lla 266, il Certificato di Destinazione Urbanistica non viene allegato così come previsto dall'art. 30 (L) D.P.R. 380/2001, essendo le porzioni di terreno di pertinenza del fabbricato urbano suddetto di superficie inferiore a mq 5.000.





ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE



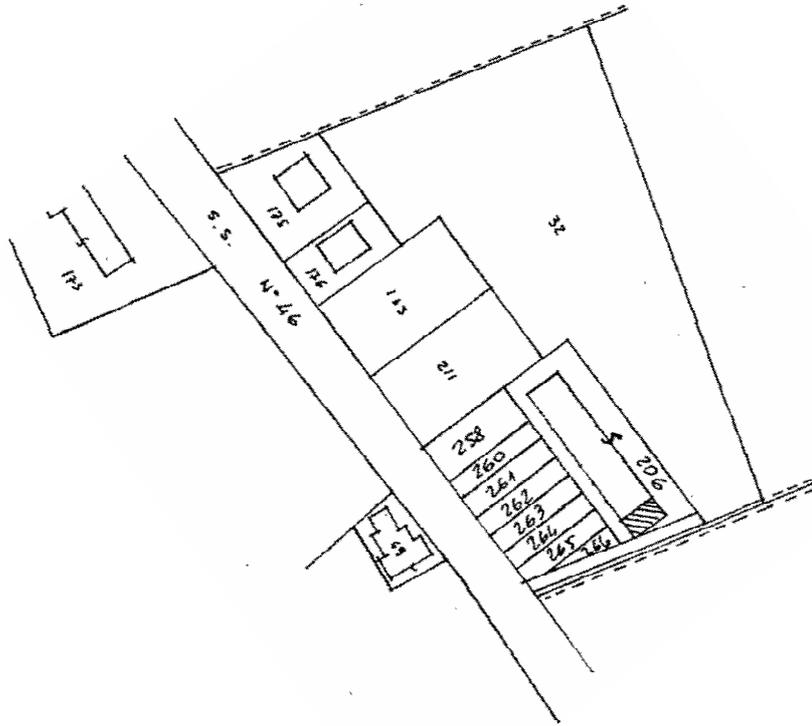
ESTRATTO P.I. ELABORATO VINCOLI

9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

La costruzione del fabbricato risale al 1968-1971 e risulta essere stata autorizzata con i seguenti titoli edilizi (cfr. allegato 16):

- **AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE n. 5222 del 30/08/1968** per la costruzione di otto fabbricati per uso abitazione intestata ad XXXXXX XXXXXX.
- **LICENZA EDILIZIA n. 52/136 del 31/03/1970** per variante al progetto approvato in data 30/08/1968 per la costruzione di n. 8 alloggi ad uso abitazione in via Vicenza intestata ad XXXXXX XXXXXX.
- **LICENZA DI ABITABILITA' n. 2144 del 29/03/1971** per la costruzione di otto fabbricati per uso abitazione intestata ad XXXXXX XXXXXX.
- **LICENZA EDILIZIA n. 4311 del 02/08/1971** per la costruzione di recinzione in località San Tomio via Vicenza intestata ad XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX.
- **CONCESSIONE IN SANATORIA n°430/86 del 26/07/1990 E RELATIVA LICENZA DI ABITABILITÀ** domanda di condono edilizio presentata il 21/03/1986 per la realizzazione di due verande e la chiusura di una terrazza intestata a XXXXXX XXXXXX.





CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI COME DA ESTRATTO RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il sottoscritto esperto segnala quanto segue:

- Non è costituito condominio. Gli immobili sono inseriti in un complesso a schiera di 8 unità con aree di corte comune (vialetto pedonale e area carrabile per accedere alle autorimesse).



12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

12.1. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.A

Tipologia immobile

Abitazione a schiera di testa composta da tre piani con giardino esclusivo.

Ubicazione immobile

Via Vicenza n. 167 località San Tomio - 36034 Malo (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Malo Foglio 29 - P.IIa 206 - sub. 9 graffato con la p.IIa 266 – piano T-1-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza 8 vani – R.C. € 433,82.

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Via Vicenza n. 167.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Il complesso di 8 abitazioni a schiera di cui gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte, non è dotato dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (cfr. allegato 9).

Accessori

Accessorio in lamiera non autorizzato posto nel giardino esclusivo p.IIa 266.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti comuni del complesso a schiera a norma dell'art. 1117 c.c.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

vuoto su p.IIa 206 area di corte comune, abitazione altra u.i..

Locali

Composta da:

- PT: veranda d'ingresso, 1 locale ingresso, 1 vano scala, 1 locale wc (non autorizzato), 1 locale cucina e una veranda.
- P1: 1 locale bagno, 2 locali camera, 1 locale disimpegno, 1 vano scala e 1 terrazza.
- P2: 2 locali veranda (1 non autorizzato), 1 locale soffitta e 1 terrazza.

All'esterno giardino esclusivo e area di corte comune.



Dati metrici

L'abitazione al PT e al P1 presenta una altezza interna di circa 2,90 m e al P2 presenta una altezza interna di circa 2,50 m.

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di circa mq 170,00.

Il giardino esclusivo sviluppa una superficie commerciale di circa mq 7,00 (corrispondente a circa mq 70,00 di superficie reale).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
abitazione	Sup. reale lorda	142,00 mq	1,00	142,00 mq
terrazza	Sup. reale lorda	24,00 mq	0,33	7,92 mq
veranda	Sup. reale lorda	29,20 mq	0,67	19,56 mq
giardino esclusivo	Sup. reale lorda	70,00 mq	0,10	7,00 mq
				TOT 169,48 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13 e 16)

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica delle unità in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'ultima Concessione Edilizia.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto ed il progetto approvato, risultano per l'abitazione delle difformità interne sulla distribuzione dei locali in particolare:

- al PT nella zona del vano scala è stato ricavato un locale wc;
- al PT il vano scala è stato ridotto di dimensioni a favore di un ampliamento dell'autorimessa (anche questo non autorizzato);
- al P1 nel locale corridoio è stato realizzato un tramezzo divisorio per ricavare un angolo studio;
- al P2 è stato realizzato un tramezzo divisorio;
- al P2 la tettoia è stata chiusa per ricavare un'ulteriore veranda.

Inoltre è stata rilevata la presenza di un accessorio in lamiera nel giardino esclusivo che non risulta essere stato autorizzato.

Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Per la regolarizzazione delle difformità interne rilevate risulta necessario presentare una pratica di sanatoria mentre per l'accessorio in lamiera deve essere prevista la demolizione.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione di SCIA in sanatoria	2.500,00 €
- cassa di previdenza e IVA:	€ 100,00 + € 572 = 672,00 €
- diritti comunali	218,00 €
- sanzione	516,00 €
- demolizione accessorio	500,00 €
ONERI TOTALI	4.406,00 €





PARTICELLA 206 SUB. 8 e 9 - STATO APPROVATO



PARTICELLA 206 SUB. 8 e 9 - DIFFORMITA'

LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE



Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

Per la verifica della conformità catastale delle unità in esame sono state considerate le ultime planimetrie catastali autorizzate.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie autorizzate, risultano per l'abitazione delle difformità interne sulla distribuzione dei locali in particolare:

- al PT nella zona del vano scala è stato ricavato un locale wc;
- al PT il vano scala è stato ridotto di dimensioni a favore di un ampliamento dell'autorimessa (anche questo non autorizzato);
- al P1 nel locale corridoio è stato realizzato un tramezzo divisorio per ricavare un angolo studio;
- al P2 la tettoia è stata chiusa per ricavare un'ulteriore veranda.

Inoltre è stata rilevata la presenza di un accessorio in lamiera nel giardino esclusivo che non risulta essere stato accatastato.

Per la regolarizzazione delle difformità interne rilevate risulta necessario presentare una pratica di variazione catastale mentre per l'accessorio in lamiera deve essere prevista la demolizione il cui costo è stato conteggiato al punto precedente.

In relazione al complesso immobiliare di 8 abitazioni a schiera di cui le unità fanno parte, si segnala quanto segue:

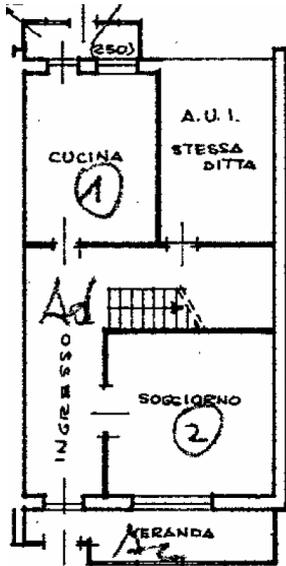
- il complesso immobiliare risulta essere privo di elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- la mappa catastale riporta ancora i vecchi identificativi delle particelle, deve pertanto essere aggiornata chiedendo all'Ufficio Territorio l'evasione del FRAZIONAMENTO del 11/12/1972 Pratica n. 125445 in atti dal 24/04/2002 (n. 1.1/1972).

Tali costi dovranno però essere a carico del complesso immobiliare.

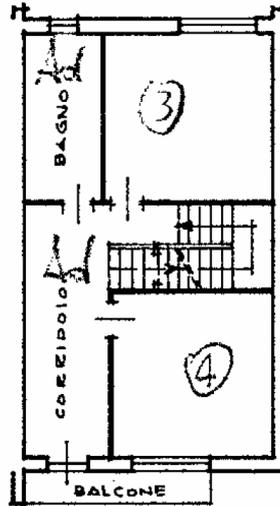
I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione di pratica Docfa per variazione di 2 U.I. con elaborato planimetrico ed elenco subalterni	600,00 €
- cassa di previdenza e IVA:	€ 20,00 + € 114,40 = 134,40 €
- diritti catastali pratica Docfa:	50,00 €
ONERI TOTALI	784,40 €

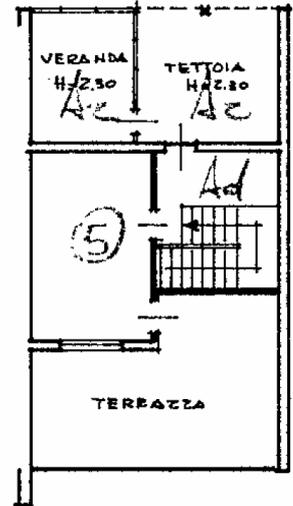




PIANO TERRA

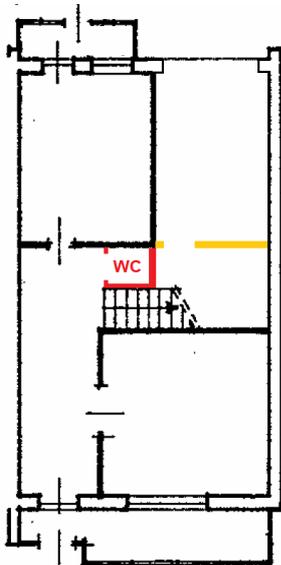


PIANO PRIMO

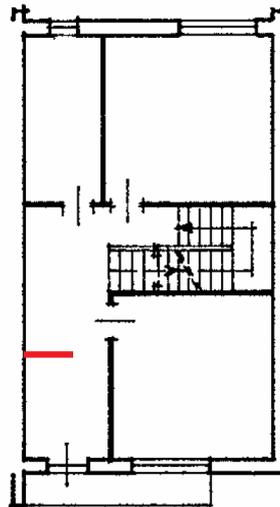


PIANO SECONDO

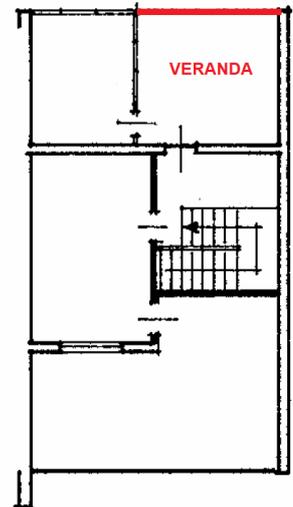
PARTICELLA 206 SUB. 9 ABITAZIONE - STATO APPROVATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE

PARTICELLA 206 SUB. 9 ABITAZIONE - DIFFORMITA'

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue a travi rovesce in cemento armato;
<i>strutture verticali:</i>	muratura portante in bimattoni;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;
<i>copertura:</i>	piana in laterocemento gettata in opera;
<i>scale interne:</i>	cemento armato;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	doppio infisso in metallo con vetro singolo ad anta singola/doppia, tapparelle in plastica;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente e a soffietto;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in bimattoni con intercapedine, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	lastre in ghiaio lavato, lastrolare in porfido, betonelle prefabbricate in calcestruzzo e asfalto;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle in ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	lastre di marmo;
<i>portone d'ingresso:</i>	doppio infisso in metallo con vetro singolo con anta a battente;
<i>verande:</i>	struttura in profilati di alluminio anodizzato con vetrata copertura in ondulit

Caratteristiche impianti

I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.

<i>antenna:</i>	rettilinea e parabola, conformità da verificare;
<i>ascensore:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	presente ma non funzionante, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sotto traccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, attualmente l'unità risulta essere staccata dalla rete e la cucina è servita da una bombola, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità sufficiente, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare; attualmente l'unità risulta essere staccata dalla rete e per il riscaldamento vengono utilizzate due stufe, una elettrica e una a legna; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente uno scaldacqua elettrico installato nel locale bagno al P2. <i>caldaia:</i> non presente.



Certificazione energetica

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica dell'abitazione è G.

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.

Nel corso del sopralluogo si sono rilevate al PT alla base dei muri umidità di risalita, sul soffitto della cucina infiltrazioni provenienti dal bagno del P1 e sul soffitto della camera e del corridoio al P1 infiltrazioni dalla terrazza del P2.

Attualmente l'unità risulta staccata dalla rete del gas comunale.

Si precisa che il fabbricato è stato realizzato nel 1968-1970 ed ha quindi superato i 50 anni di vita.

12.2. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.B

Tipologia immobile

Autorimessa al piano terra in abitazione a schiera.

Ubicazione immobile

Via Vicenza n° 167 località San Tomio - 36034 Malo (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Malo Foglio 29 - P.lla 206 – sub. 8 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 2 – consistenza 12 mq - superficie catastale tot. 12 mq - R.C. € 22,93;

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Via Vicenza n. 167.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Il complesso di 8 abitazioni a schiera di cui gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte, non è dotato dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (cfr. allegato 9).

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti comuni del complesso a schiera a norma dell'art. 1117 c.c.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

p.lla 206 area di corte comune per due lati, p.lla 206 sub. 9 abitazione per due lati.

Locali

Composto da 1 locale autorimessa.



Dati metrici

L'autorimessa ha una altezza interna di circa 2,90 m. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 11,39.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
autorimessa	Sup. reale lorda	17,00 mq	0,67	11,39 mq
				TOT 11,39 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 13 e 16)

Per la verifica della conformità edilizia urbanistica delle unità in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'ultima Concessione Edilizia.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto ed il progetto approvato, risultano per l'abitazione delle difformità interne sulla distribuzione dei locali in particolare:

- al PT il vano scala è stato ridotto di dimensioni a favore di un ampliamento dell'autorimessa non autorizzato;

Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Per la regolarizzazione delle difformità interne rilevate risulta necessario presentare una pratica di sanatoria i cui costi sono stati indicati al paragrafo precedente come anche le difformità grafiche.

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

Per la verifica della conformità catastale delle unità in esame sono state considerate le ultime planimetrie catastali autorizzate.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie autorizzate, risultano per l'abitazione delle difformità interne sulla distribuzione dei locali in particolare:

- al PT il vano scala è stato ridotto di dimensioni a favore di un ampliamento dell'autorimessa non autorizzato;

Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

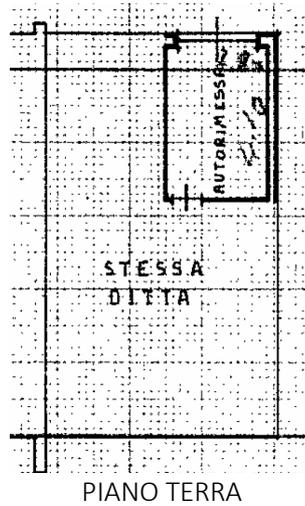
Per la regolarizzazione delle difformità interne rilevate risulta necessario presentare una pratica di variazione catastale i cui costi sono stati indicati al paragrafo precedente.

In relazione al complesso immobiliare di 8 abitazioni a schiera di cui le unità fanno parte, si segnala quanto segue:

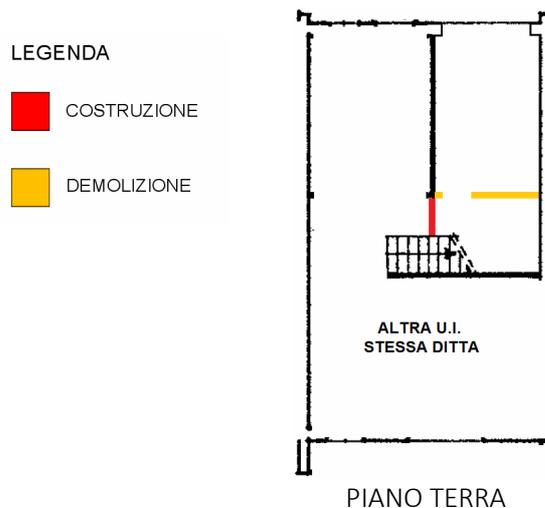
- il complesso immobiliare risulta essere privo di elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- la mappa catastale riporta ancora i vecchi identificativi delle particelle, deve pertanto essere aggiornata chiedendo all'Ufficio Territorio l'evasione del FRAZIONAMENTO del 11/12/1972 Pratica n. 125445 in atti dal 24/04/2002 (n. 1.1/1972).

Tali costi dovranno però essere a carico del complesso immobiliare.





PARTICELLA 206 SUB. 8 AUTORIMESSA - STATO APPROVATO



PARTICELLA 206 SUB. 8 AUTORIMESSA – DIFFORMITA’

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue a travi rovesce in cemento armato;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in bimattoni;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;



Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	portone basculante in acciaio;
<i>infissi interni:</i>	non presenti;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in bimattoni con intercapedine, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	lastrolare in porfido, betonelle prefabbricate in calcestruzzo e asfalto;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle in ceramica;
<i>rivestimenti:</i>	non presenti;

Caratteristiche impianti

I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	non presente;
<i>idrico:</i>	non presente;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente.

Certificazione energetica

Non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.

Si precisa che il fabbricato è stato realizzato nel 1968-1970 ed ha quindi superato i 50 anni di vita.



13. VALUTAZIONE E STIMA:

13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti in zona e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject) attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla p.lla 206 sub. 9 graffato con la p.lla 266 (abitazione e giardino) e sub. 8 (autorimessa).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 17 a 20), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Malo, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

13.3. Valutazione corpi

ID. BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	abitazione con giardino	169,48 mq	442,27 €/mq	74.957,91 €	74.957,91 €
B	autorimessa	11,39 mq	442,27 €/mq	5.037,47 €	5.037,47 €
					TOT 83.091,28 €

13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.463,69**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: € 4.406,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: 784,40 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna



13.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile con spese tecniche di regolarizzazione catastale e arrotondamento:

- a carico della procedura: € 70.627,59
- a carico dell'acquirente: € 65.437,19

13.6. Giudizio di comoda divisibilità

Il Lotto 001 non è divisibile.

13.7. Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;



[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 30/12/2022

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. FRANCESCA FUSA



ALLEGATI :

- 1) elenco documenti allegati (deposito buste);
- 2) elaborato peritale;
- 3) elaborato peritale senza dati sensibili;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) atto provenienza immobile con trascrizione;
- 6) Attestato Prestazione Energetica;
- 7) catasto: visura storica immobili;
- 8) catasto: estratto mappa catastale;
- 9) catasto: elenco immobili;
- 10) catasto: planimetrie catastali;
- 11) sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- 12) difformità catastale: sovrapposizione planimetrie stato reale con planimetrie catastali;
- 13) difformità edilizia: sovrapposizione planimetrie stato reale con planimetrie approvate;
- 14) interrogazione Agenzia Entrate esistenza contratti di affitto;
- 15) certificato residenza, stato famiglia e matrimonio eseguiti;
- 16) pratiche edilizie;
- 17) stima MCA;
- 18) comparabile A;
- 19) comparabile B;
- 20) comparabile C;
- 21) RACCOMANDATE e PEC invio avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- 22) RACCOMANDATE e PEC invio perizia alle parti con ricevute;
- 23) spese.

