

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Amco Asset Management Company spa

Contro

**sig.ra XXX e
sig XXX**

N. Gen. Rep. **151/2022** riunita alla **242/2022**

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Custode Giudiziario: IVG

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Malo

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710
C.F. GRRLVC77C54A459L - P.Iva 03628630240*

con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7

telefono: 0445.491573

fax: 0445.497561

e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it

PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: IVG

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es.Imm. n. **151/2022 R.G.e 242/2022**

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 5 maggio 2023

Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

Diritto pignorato (cfr pag. 7): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 9): abitazione ai piani terra e primo, due locali al piano terra e legnaia al piano primo in Comune di Malo.

Ubicazione (cfr pag. 9): Malo (VI), Via Leonardo Da Vinci, n. 2.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 16): in Comune di Malo, C.F.:

- **foglio 18, m.n. 7 sub. 3**, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 19, sup. cat. tot. 19 mq, rend. € 36,31, Via Leonardo Da Vinci, PT;
- **foglio 18, m.n. 7 sub. 2**, cat. C/6 cl. 1, cons. mq 35, sup. cat. tot. 35 mq, rend. € 56,04, Via Leonardo Da Vinci, PT;
- **foglio 18, m.n. 7 sub. 5**, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 132 mq, rend. € 464,81, Via Leonardo Da Vinci n. 2, PT-1.

Metri quadri (cfr pag. 28): commerciali circa 124 mq

Stato (cfr pag. 16): scarso

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 18): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 29): € 43.400,00 (valore intero);

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): nessun comparabile reperito.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 459,78 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 31): € 29.000,00 (valore intero);

Valore credito (cfr all creditore procedente.): € 125.904,66 (da atto di precetto)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 31): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 31): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 31): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 22): al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 22): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.): difformità edilizio-urbanistiche descritte al cap.6. Non è stata reperita l'agibilità degli immobili. Vincoli urbanistici sul bene.

ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1.1 Atto di compravendita notaio Di Marco Gianfranco del 31.10.2006 rep. n. 38.805 (Fig. 18 m.n. 7 sub 3);
- All 1.2 Atto di compravendita notaio Stefani Massimo del 12.05.2004 rep. n. 25.599 (Fig. 18 m.n. 7 subb 2 e 5);
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio-urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 Confronto Asta Legale;
- All 13 Certificati anagrafici eseguiti;
- All 14 Estratti Piani urbanistici vigenti;

QUESITO e GIURAMENTO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. 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".

Per mezzo di giuramento telematico in data 21.07.2022, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Rosato, il sottoscritto esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico relativo alla EI 151 2022. Successivamente alla udienza del 19 12 2022 è stata riunita la EI 242 2022: la presente relazione è inerente le due procedure riunite.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- reperiti per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Ipotecari) gli atti di compravendita all.1.1 e all.1.2;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Malo e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: la richiesta è stata inoltrata a mezzo pec in data 25.07.2022; la documentazione edilizio-urbanistica nonché il CDU sono stati inviati a mezzo pec;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire da Asta legale Spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all.12](#).

La sottoscritta, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 12.09.2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito la sottoscritta ha trovato nei luoghi il custode giudiziario IVG, con cui precedentemente si era concordata la visita.

E' stato eseguito un secondo sopralluogo in data 03.10.2022 per poter visionare il sub 2, non accessibile durante il primo sopralluogo in quanto chiuso con lucchetto.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

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) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile 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 nel cap 6 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 all'interno del cap 3 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 qui 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 [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata a PCT in data 06.09.2022 la check list riferita alla EI 151 2022, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna.

La documentazione è risultata completa con note.

Nella check list è stato segnalato che:

- *salvo errori di visibilità, la copia dell'atto di pignoramento depositata a PCT non è accompagnata dal timbro con la data di restituzione del predetto atto da parte dell'UNEP; allo stato, non risulta possibile la verifica del rispetto del termine di iscrizione a ruolo;*
- *il pignoramento è stato chiesto contro Xxx e Xxx, ma trascritto solo contro Xxx per mancato perfezionamento della notifica nei confronti di Xxx. Quanto sopra, ai fini della valutazione dell'avviso ex art. 599 c.p.c.;*
- *da verificare lo stato civile dell'esecutata nel momento in cui è diventata titolare dei beni pignorati, presso i competenti uffici, reperendo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ove esistente/disponibile.*

E' stata inoltre depositata a PCT in data 01.02.2023 la check list riferita alla EI 242 2022, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna.

La documentazione è risultata completa con note.

Nella check list è stato segnalato che:

- *risulta trascritto precedente pignoramento nei confronti di Xxx; trattasi della procedura portante es. imm. n. 151/2022;*
- *la presente procedura è stata instaurata nei confronti dell'altro comproprietario sig. Xxx; la presente procedura è stata riunita all'es. imm. n. 151/2022. Formalmente, nella procedura riunita, manca l'avviso ex art. 599 c.p.c.;*
- *da verificare lo stato civile dell'esecutato nel momento in cui è diventato titolare dei beni pignorati, presso i competenti uffici, reperendo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ove esistente/disponibile.*

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un'abitazione su due piani (PT-P1), di due locali al piano terra e una legnaia al piano primo in Comune di Malo. Il lotto è unico. La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i relativi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di atto di compravendita notaio Massimo Stefani rep. 25.599 del 12.05.2004, i seguenti beni passano ai coniugi sig.ri Xxx e Xxx
per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà ([all.1.2](#)):

Comune di Malo, CF, fg. 18,

- **m.n. 7, sub. 2,** Via Leonardo Da Vinci, PT, cat. C/6, cl. 1, mq 35, RC 56,04;
- **m.n. 7, sub. 5,** Via Leonardo Da Vinci, 2 PT-1, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 6, RC 464,81;

nell'atto è inoltre riportato: *“unitamente a quanto sopra viene venduta la quota proporzionale sulle parti dell'intero fabbricato comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C., con particolare riferimento al seguente bene comune non censibile: m.n. 7, sub. 1 Via Leonardo Da Vinci, PT, b.c.n.c. ai sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 (corte comune).*

Ai sensi della legge sul diritto di famiglia le parti dichiarano: i signori Xxx e Xxx di essere coniugi in regime di separazione dei beni secondo il diritto ghanese applicabile ai rapporti patrimoniali tra coniugi secondo le norme di diritto internazionale privato vigenti in Italia”

- In forza di atto di compravendita notaio Gianfranco Di Marco rep. 38.805 del 31.10.2006, i seguenti beni passano ai coniugi sig.ri Xxx e Xxx ([all.1.1](#)):

Comune di Malo, CF, fg. 18,

- **m.n. 7, sub. 3,** Via Leonardo Da Vinci, PT, cat. C/6, cl. 2, cons. 19, RC 36,31;
- **m.n. 7, sub. 4** Via Leonardo Da Vinci, 4 PT-1-2, cat. A/3, cl. 4, cons. vani 6,5, RC 503,55;

nell'atto è inoltre riportato: *“I coniugi Xxx e Xxx acquistano la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni, siti in Comune di Malo, censiti al CF, al Fg. 18, m.n. 7, sub. 1 Via Leonardo Da Vinci, PT, b.c.n.c. (corte comune a subalterni 2, 3, 4 e 5);*

Xxx, xxx, ..., coniugato nel regime patrimoniale dello Stato di Provenienza...;

Xxx xxx, ..., coniugata nel regime patrimoniale dello Stato di Provenienza...;”

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 04.05.2022 (RG 151/2022) e 24.05.2022 (RG 242/2022)

Contro la sig.ra **Xxx** (RG 151/2022) e il sig. **Xxx** (RG 242/2022)

per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

Comune di Malo, C. F., foglio 18,

- **m.n. 7 sub. 3,** cat. C/6, mq 19, Via Leonardo Da Vinci, PT;

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni

Comune di Malo, C. F., foglio 18,

- **m.n. 7 sub. 2**, cat. C/6, mq 35, Via Leonardo Da Vinci, PT;
- **m.n. 7 sub. 5**, cat. A/3, vani 6, Via Leonardo Da Vinci, 2, PT-1;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (04.05.2022):

Intestato alla sig.ra **Xxx** e al sig. **Xxx** per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

Comune di Malo, C. F., foglio 18,

- **m.n. 7 sub. 3**, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 19, sup. cat. tot. 19 mq, rend. € 36,31, Via Leonardo Da Vinci, PT;

Intestato alla sig.ra **Xxx** e al sig. **Xxx** per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni:

Comune di Malo, C. F., foglio 18,

- **m.n. 7 sub. 2**, cat. C/6 cl. 1, cons. mq 35, sup. cat. tot. 35 mq, rend. € 56,04, Via Leonardo Da Vinci, PT;
- **m.n. 7 sub. 5**, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 132 mq, rend. € 464,81, Via Leonardo Da Vinci n. 2, PT-1;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale.

Nota: si rileva che nell'atto di precetto sono elencati i mappali a garanzia riportando i subalterni 1, 3, 1, 4, 5, anziché 1, 3, 2, 4, 5.

Il contratto di mutuo riporta correttamente gli immobili concessi in ipoteca subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

L'atto di pignoramento descrive, nelle premesse, gli immobili come erroneamente riportati nell'atto di precetto (subb. 1, 3, 1, 4, 5), sottoponendo correttamente ad esecuzione per espropriazione forzata i beni immobili catastalmente identificati ai subalterni 3, 2, 5.

La nota di trascrizione riporta, nella sezione B – immobili, i corretti subalterni 3, 2, 5 colpiti da pignoramento.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:

Nessuna difformità sostanziale

Coerenze (mappa wegis [all.2](#))

Nel fg. 18 del Comune di Malo:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 7 confina** con: strada pubblica, m.n. 375, m.n. 70, m.n. 391, m.n. 5, m.n. 361 (salvo più precisi);

Nel Fg. 18 del Comune di Malo:

Relativamente all'elaborato planimetrico ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 7 sub 3 al piano terra** confina con: sub 2, sub 7, sub 8 (salvo più precisi);
- il **m.n. 7 sub 2 al piano terra** confina con: via Leonardo Da Vinci, sub 8, sub 7, sub 3 (salvo più precisi);
- il **m.n. 7 sub 5 al piano terra** confina con: sub 8, sub 6, m.n. 6, m.n. 361 (salvo più precisi);
- il **m.n. 7 sub 5 al piano primo abitazione** confina con: muri perimetrali, sub 6 (salvo più precisi);
- il **m.n. 7 sub 5 al piano legnaia** confina con: muri perimetrali, sub 6 (salvo più precisi);



All.5: ortofoto con sovrapposizione catastale

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un'abitazione su due piani (PT-P1), di due locali al piano terra e una legnaia al piano primo in Comune di Malo. Il lotto è unico.

Ubicazione:

Gli immobili si trovano in Comune di Malo, in zona periferia a sud del centro storico, all'incrocio tra via San Giovanni e via Leonardo Da Vinci (già SP46). Il centro dista circa 1,5 km. Nelle vicinanze sono presenti i principali servizi essenziali quali ad esempio bar, ristoranti, chiesa, biblioteca, etc. L'area circostante l'immobile risulta per lo più caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali e alcune attività commerciali.

L'accesso agli immobili avviene dalla corte comune sub 8, catastalmente BCNC corte ai sub 2, 3, 5, 7 la quale è accessibile a nord del mappale sia da via San Giovanni che da Via Leonardo Da Vinci. La corte sub 8 comprende inoltre una parte di giardino/orto posto sul lato sud del mappale. Non è stato possibile accedere a questa porzione di corte in quanto verso strada è recintata e il solo accesso avviene

da un passaggio fra i sub 6 e sub 3. Tale passaggio al momento del sopralluogo era interdetto per pericolo di crollo della soprastante struttura.

Da quanto potuto vedere dalla recinzione verso strada la corte è incolta e con diversi rifiuti abbandonati



L'abitazione (sub 5) è così composta:

Al piano terra sono presenti l'ingresso, il soggiorno e la cucina. Al piano primo sono presenti due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Scale interne permettono il collegamento tra i due piani.

Il muro lato ovest della parte residenziale è comune con altra U.I. adiacente di proprietà di terzi (fg. 18 mappale n. 5).

Come indicato anche dal Custode giudiziario, l'abitazione si presenta *“in scarse condizioni igieniche; vi è del cibo in cattivo stato di conservazione nella cucina al piano terra oltre a vari rifiuti di diversa natura (frigoriferi, pneumatici, materassi, vestiario, arredi in legno)”*.

“Non si è potuto accedere alla legnaia del sub 5 in quanto la stessa è sprovvista di scala.”

Il sub 2 (cat C/6) è chiuso con lucchetto.

Il sub 3 (cat C/6) è in precarie condizioni igieniche, il tetto è parzialmente crollato e vi sono recinzioni con cartello 'Pericolo'."

Si rileva che il sub 2 è stato successivamente oggetto di sopralluogo e si è constatato che il bene è privo di pavimentazione, il solaio che funge da copertura è in condizioni precarie, con altezza di circa 227 cm.

L'altezza di alcuni davanzali/parapetti delle finestre appartamento sub. 5 è inferiore a cm 100.

Le altezze dei locali misurate a campione risultano le seguenti:

Subalterno	Piano - Locale	Misurata	stato assentito
Sub 5	PT - Ingresso	266 cm	270 cm
	PT - Cucina	266 cm	270 cm
	PT - Soggiorno	263 cm	270 cm
	P1 - Camera n. 1	283 cm	280 cm
	P1 - Camera n. 2	min. 187 cm – max. 284 cm	min 180 cm – max 280 cm
	P1 - Legnaia	min. 266 cm – max. 389 cm	/
Sub 2	PT - Locale	227 cm	230 cm
Sub 3	PT - Locale	/	230 cm



Foto 1: Vista esterna edificio sub 5 parte abitazione



Foto 2: sub 5 legnaia pericolante

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino

Custode: IVG

11 di 32



Foto 3: sub 2 locale pericolante



Foto 4: sub 3 locale non accessibile e pericolante



Foto 5: PT - corridoio di ingresso e scala

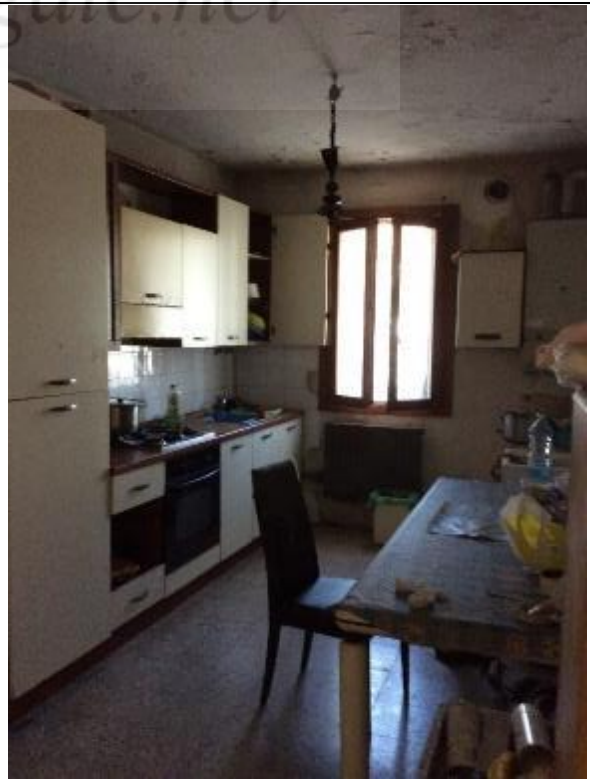


Foto 6: PT - cucina



Foto 7: PT - soggiorno



Foto 8: P1 - camera n. 1



Foto 9: P1 - camera n. 2



Foto 10: P1 - bagno



Foto 11: P1 - ripostiglio



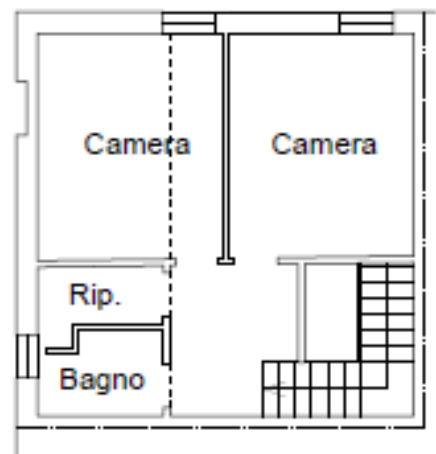
Foto 12: P1 - scale

Documentazione fotografica [all.6](#)

Sub 5:



Piano terra



Piano primo

Schema dello stato dei luoghi [all.7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

Non si è potuti accedere alla legnaia posta al piano primo in quanto pericolante. Non è stato dunque possibile rilevarne le consistenze. Viene allegata immagine:



Sub 2 e 3:

Non si è potuti accedere ai garage subb. 2 e 3 posti al piano terra in quanto pericolanti. Non è stato dunque possibile rilevarne le consistenze. Vengono allegate immagini:

Sub 2:



Sub 3:



Nota: non è stato possibile accedere alla legnaia posta al piano primo (sub 5) e ai locali posti al piano terra (subb. 2 e 3) in quanto pericolanti (vedi documentazione fotografica).

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Durante il sopralluogo è stato rilevato che l'unica utenza attiva è quella relativa alla fornitura di acqua. L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata nel locale cucina. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni.

La caldaia è datata e, allo stato del sopralluogo, non funzionante: l'unità immobiliare risulta sprovvista di acqua calda sanitaria e di riscaldamento.

Non è noto il metodo di smaltimento delle acque reflue.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente delle canne fumarie e dei vari impianti presenti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano scarse.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Le parti pericolanti (due locali piano terra - sub 2 e sub 3 - e legnaia sub 5) sono interdette e protette da telo.

All'interno dell'appartamento sub 5, si segnala la presenza di umidità e infiltrazioni diffuse su più locali, sia al piano terra che al piano primo: la mancanza di interventi e lo stato di abbandono dell'immobile potrebbe far peggiorare l'attuale situazione e far nascere ulteriori problematiche.

Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.8](#)).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 25.07.2022 ([all.4](#))

Intestato alla sig.ra Xxx e al sig. Xxx per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

Comune di Malo, C. F., foglio 18,

- **m.n. 7 sub. 3**, cat. C/6, cl. 2, cons. mq 19, sup. cat. tot. 19 mq, rend. € 36,31, Via Leonardo Da Vinci, PT;

Intestato alla sig.ra Xxx e al sig. Xxx per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni:

Comune di Malo, C. F., foglio 18,

- **m.n. 7 sub. 2**, cat. C/6 cl. 1, cons. mq 35, sup. cat. tot. 35 mq, rend. € 56,04, Via Leonardo Da Vinci, PT;
- **m.n. 7 sub. 5**, cat. A/3, cl. 4, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 132 mq, rend. € 464,81, Via Leonardo Da Vinci n. 2, PT-1;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Malo, al Catasto Terreni, foglio 18,

- il **mappale 7**, FABB RURALE di are 3,04, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1974. Con TIPO MAPPALÉ del 24/12/1993 in atti dal 07/10/1995 PROG. FINAL.95 (n. 124090.1/1993) diviene ENTE URBANO di are 7,23. Infine con FRAZIONAMENTO del 20/02/1996 in atti dal 20/02/1996 (n. 987.1/1996) diviene ENTE URBANO di are 5,83.

Catasto Fabbricati:

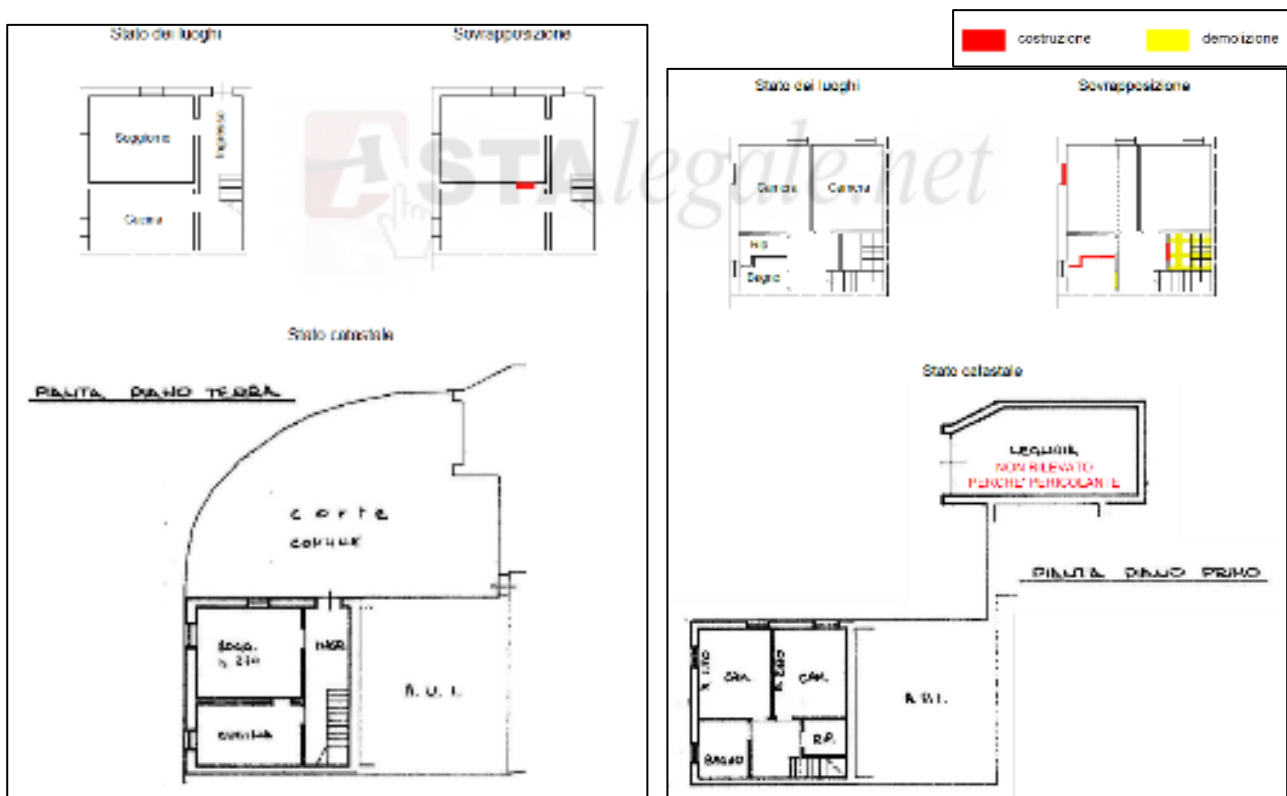
Nel Comune di Malo, al Catasto Fabbricati, foglio 18,

- il **mappale 7 sub 2** è identificato da COSTITUZIONE del 14/11/1995 in atti dal 14/11/1995 (n. B03380.2/1995) ed è successivamente identificato con:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il **mappale 7 sub 3** è identificato da COSTITUZIONE del 14/11/1995 in atti dal 14/11/1995 (n. B03380.2/1995) ed è successivamente identificato con:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il **mappale 7 sub 5** è identificato da COSTITUZIONE del 14/11/1995 in atti dal 14/11/1995 (n. B03380.2/1995) ed è successivamente identificato con:
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

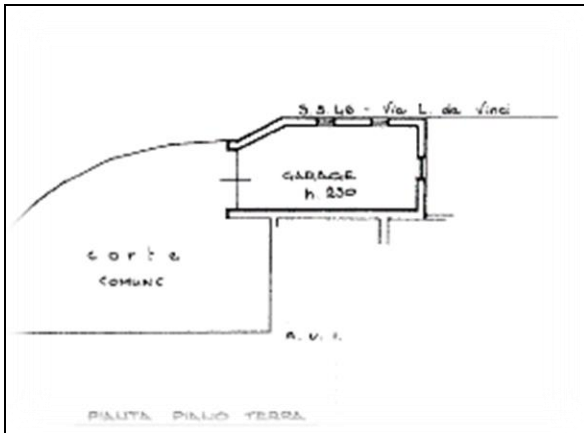
Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (04.05.2022):

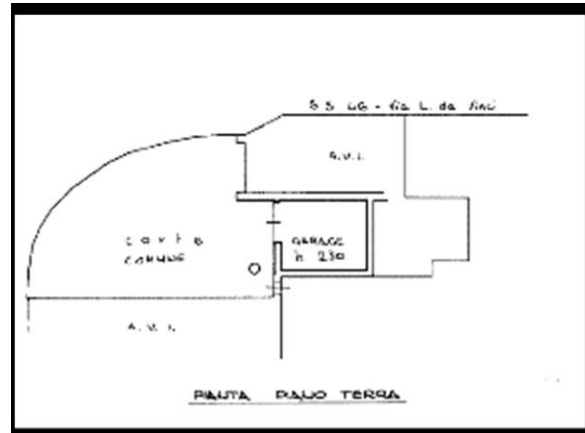
nessuna



In **all 9** è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.



sub 2



sub 3

Nota: non è stato possibile accedere alla legnaia posta al piano primo (sub 5) e ai locali posti al piano terra (subb. 2 e 3) in quanto pericolanti (vedi documentazione fotografica).

A causa del pericolo di crollo non sono stati rilevati il sub 2, il sub 3 e il sub 5 legnaia. Relativamente a questi beni non è possibile eseguire confronti grafici.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, attribuendo nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agencia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

- Relativamente gli immobili **foglio 18 particella 7 subalterni 2 e 5:**

A xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al fg. 18 part. 7 e part. 15, soppressi ed uniti che generano l'ente urbano riportato in NCT al **fg. 18 part. 7** su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per scrittura privata di **compravendita** del notaio Giulio Frigo del **09.08.1957** rep. n. 12.929 e trascritto presso l'ufficio provinciale di

pubblicità immobiliare di Schio in data 26.08.1957 al n. reg. gen. 3.023 e n. reg. part. 2.806 da potere xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili.

A XXX e a XXX, entrambi per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni*, gli immobili sono pervenuti per scrittura privata di **compravendita** del notaio Stefani Massimo del **12.05.2004** rep. n. 25.599/5.388 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Schio in data 21.05.2004 al n. reg. gen. 6.003 e n. reg. part. 4.462 da potere xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili.

Nota *

- i signori [redacted] e [redacted] di essere coniugi in regime di separazione dei beni secondo il diritto ghanese applicabile ai rapporti patrimoniali tra coniugi secondo le norme di diritto internazionale privato vigenti in Italia;

- Relativamente gli immobili **foglio 18 particella 7 subalterno 3:**

A xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al fg. 18 part. 7 e part. 15, soppressi ed uniti che generano l'ente urbano riportato in NCT al **fg. 18 part. 7** su cui è stato costituito l'immobile riportato in NCEU al fg. 18 part. 7 sub 3, sono pervenuti per scrittura privata di **compravendita** del notaio Frigo del **09.08.1957** rep. n. 12.929 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Schio in data 26.08.1957 al n. reg. gen. 3.023 e n. reg. part. 2.806 da potere xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili.

A xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU al fg. 18 part. 7 sub 3 è pervenuto per scrittura privata di **compravendita** del notaio Stefani Massimo del **12.05.2004** rep. n. 25.599/5.388 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Schio in data 21.05.2004 al n. reg. gen. 6.004 e n. reg. part. 4.463 da potere xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile.

A XXX e a XXX, entrambi per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di **compravendita** del notaio Di Marco Gianfranco del **31.10.2006** rep. n. 38.805/9.895 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Schio in data 30.11.2006 al n. reg. gen. 15.106 e n. reg. part. 9.872 da xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile.

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo è stata inviata mezzo pec da parte dell'Ufficio tecnico la seguente informazione:

- **Autorizzazione edilizia n. 14/489** in data **22.03.1988 (pratica prot. 1526/87)** relativa alla sostituzione dei solai in legno (con solai in laterocemento) della sola abitazione; emesso dal DD.LL. Certificato di regolare esecuzione in data 22.11.1988, a prot. il 25.11.1988 con n. 1434.

- **Autorizzazione edilizia n. 02/A/057 prot. 24303 (pratica 02P23303)** richiesta in data **13.11.2002** a nome della sigra xxx relativa a lavori di ordinaria manutenzione del coperto fg 18 mn 7 – ripassatura del coperto con sostituzione di parti dell'ossatura guasta e dei coppi guasti (dalla documentazione fotografica allegata alla domanda, pare che gli interventi riguardino la copertura del sub 5 legnaia) – non è stata fornita la fine dei lavori-;
- **Richiesta di autorizzazione al rifacimento del tetto** di una stanza in via Leonardo Da Vinci n 2 a nome del sig Xxx in data **25.11.2004 prot. 24676** – non è stata fornita la fine dei lavori-;

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.

Le pratiche messe a disposizione dall'U.T. del Comune di Malo sono relative alla manutenzione del tetto. Non sono presenti tavole grafiche progettuali con la rappresentazione dello stato interno dell'edificio. All'interno delle pratiche prodotte a mezzo pec dall'UT sono presenti sezioni dell'edificio indicanti le altezze dei locali relativi all'abitazione.

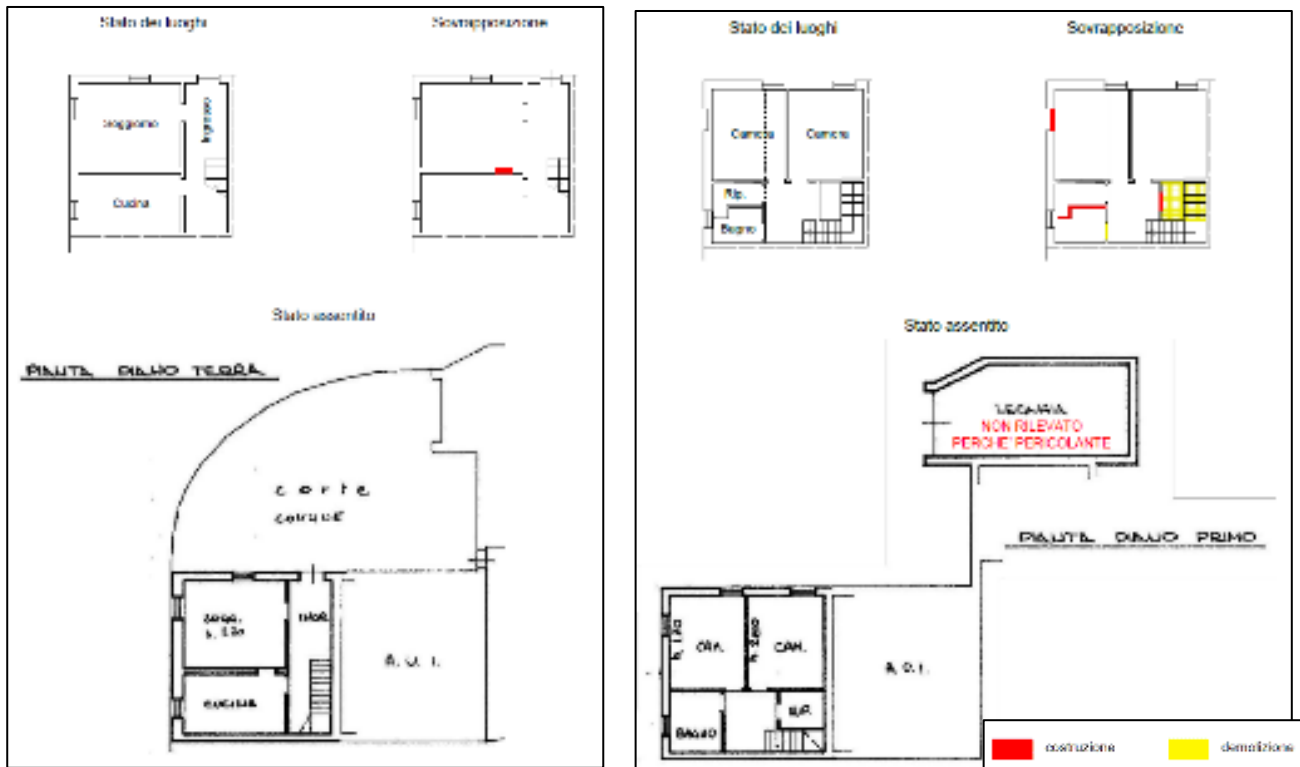
Per quanto riguarda la definizione dello stato assentito, il D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) riporta quanto segue:

<< *Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*

[...]

comma 1-bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. >>

Mancando pratiche edilizie riferite alle piante degli edifici, reperibili con accesso agli atti, relativamente all'immobile pignorato, "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto" (D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis).



In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le planimetrie catastali di primo impianto.

A causa del pericolo di crollo non sono stati rilevati il sub 2, il sub 3 e il sub 5 legnaia. Relativamente a questi beni non è possibile eseguire confronti grafici né verificare la loro conformità.

Relativamente al sub 5, fra lo stato dei luoghi e lo stato assentito sono state riscontrate principalmente le difformità sotto riportate. In particolare:

1. Chiusura porta di collegamento cucina-soggiorno al piano terra;
2. Realizzazione di divisorio nel locale bagno e apertura di nuova porta (le dimensioni dell'attuale bagno sono inferiori ai minimi consentiti dall'attuale REC);
3. Tamponamento e chiusura finestra camera (nota: i rapporti aeroilluminanti della stanza non sono più soddisfatti);
4. Non realizzazione di solaio su scale e conseguente non realizzazione di ripostiglio con muro in continuità.
5. Altezze differenti dei locali rispetto allo stato assentito.

Non conoscendo il momento in cui sono state eseguite le opere in difformità, non è possibile valutare con certezza la c.d. doppia conformità al fine della valutazione della sanabilità delle stesse.

Indicativamente le difformità n 1 e 4 sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione, le difformità 2 e 3 non rispettando i requisiti igienico sanitari, non potranno essere sanate.

Per le difformità n 2 e 3 si considererà la rimessa in pristino dei luoghi come da stato assentito e la valutazione di queste difformità sarà ricompresa nell'abbattimento percentuale a solo scopo indicativo.

Per la medesima motivazione, a scopo cautelativo dovranno essere ripristinate le altezze dei locali così come riportato nelle sezioni depositate con Autorizzazione edilizia n. 14/489 in data 22.03.1988.

Si rileva che non è stata reperita l'agibilità dell'immobile.

Si segnala altresì che i parapetti delle finestre inferiori a cm 100.

Non sono state fornite altresì delle pratiche edilizie relative alla recinzione della corte comune.

L'immobile è assoggettato al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico, approvato con deliberazione del C.C. n. 64 del 11.06.1996 e successive varianti. Tale piano presenta indicazioni scritte e grafiche limitative con grado di protezione degli immobili. ([all 14](#))

Da un colloquio telefonico informale con il tecnico Comunale, è emerso che tale piano è in sede di aggiornamento con obiettivo di prossima adozione (primavera 2023) e con la possibile introduzione di tipologie d'intervento diverse all'interno dei fabbricati in oggetto. Si consiglia l'interessato acquirente di verificare eventuali variazioni.

Alla data della presente relazione è in vigore il Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico del 1996 e successive varianti.

Si veda quanto riportato al cap. 8 paragrafo D.

Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

La valutazione delle suddette difformità e criticità sono ricomprese nel ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano liberi, non era presente la parte eseguita e la porta di accesso all'appartamento sub. 5 risultava aperta.

Il vicino di casa ha informato che saltuariamente l'immobile è occupato da un parente dell'esecutato. Non è stato possibile accedere alla legnaia posta al piano primo (sub 5) in quanto la stessa è sprovvista di scala ed è in cattivo stato di conservazione.

Il sub 3 (cat C/6) non è stato visionato all'interno in quanto si trova in precarie condizioni statiche, il tetto è parzialmente crollato e vi sono recinzioni con cartello 'Pericolo'.

Non è stato possibile accedere al sub. 8, porzione verso sud, in quanto il solo accesso implica il passaggio attraverso la tettoia, recintata in quanto pericolante.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

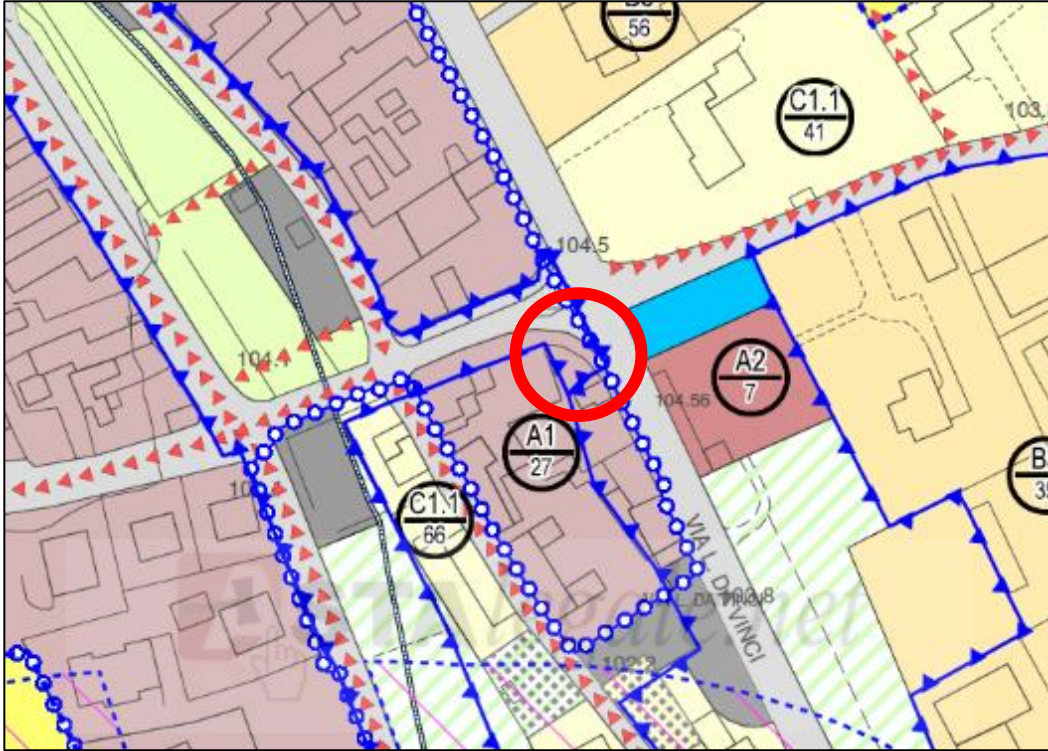
A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati: non noti;

B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: non noti;

C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge: non noto;

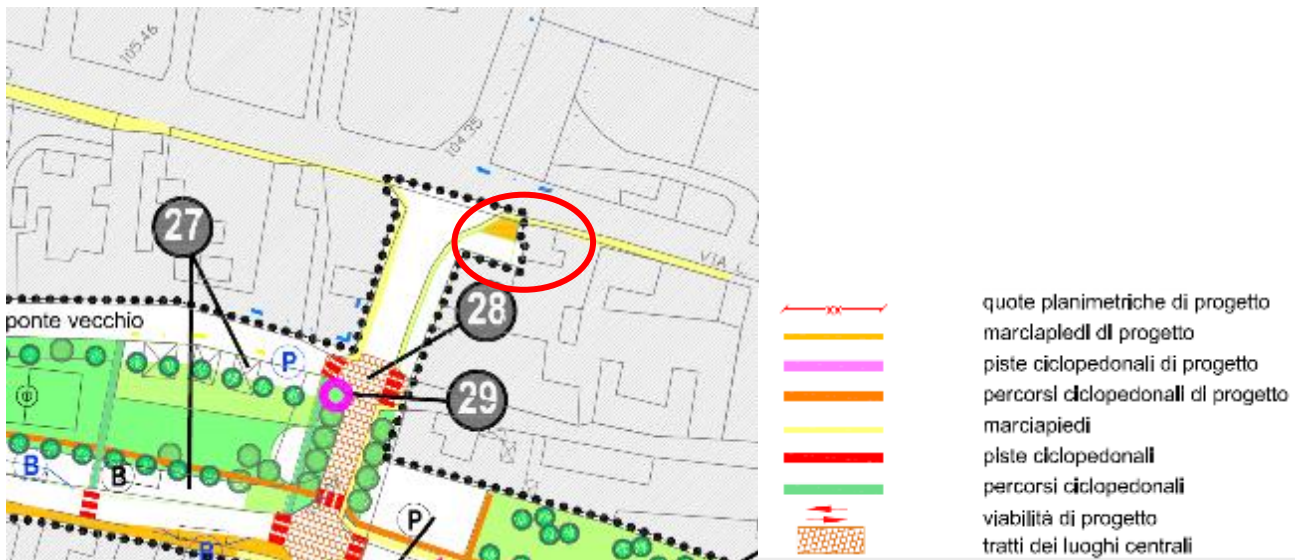
D) Vincoli storico artistici: Si rimanda a quanto indicato in CDU ([all.11](#))

Si riportano di seguito alcuni estratti dei Piani Urbanistici vigenti, riferiti ai beni in oggetto, reperibili dal sito internet istituzionale del Comune di Malo:



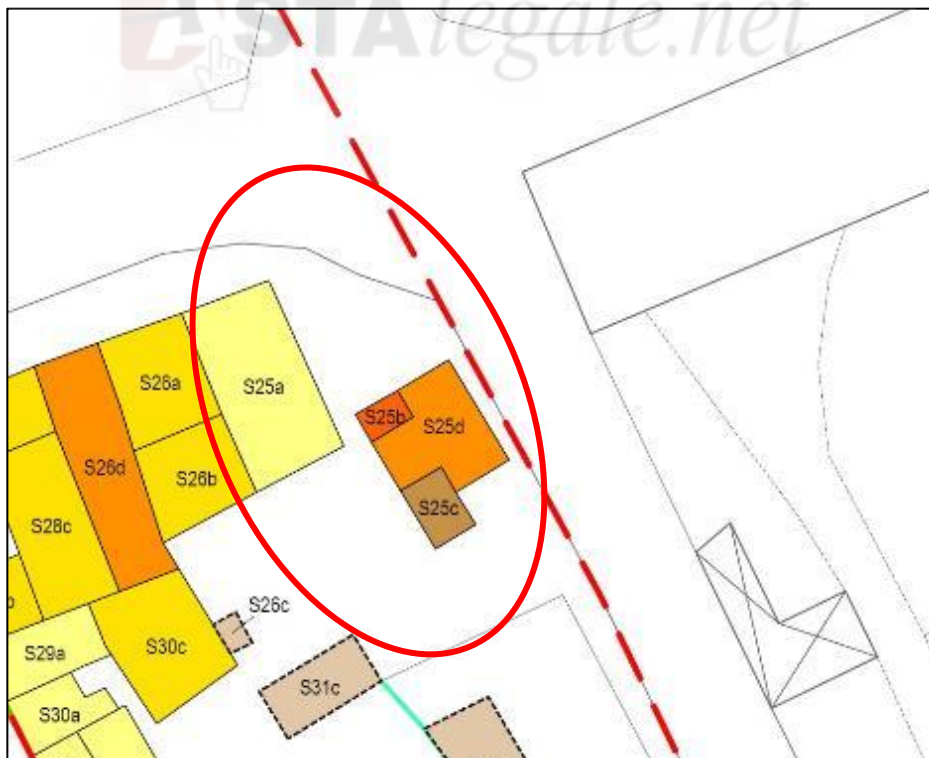
Zonizzazione e vincoli – estratto “Elab. b0510.2.2 - Zonizzazione: Zone Significative” - dicembre 2020
(il cerchio di colore rosso individua gli immobili oggetto di perizia)




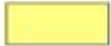



I beni oggetto di esecuzione si trovano all'interno del perimetrato “progetto speciale - PROA” (art. 65 NTO): <<il Piano ha definito gli obiettivi e gli indirizzi finalizzati a coordinare la successiva progettazione esecutiva, questa potrà adottare specifiche soluzioni diverse da quelle proposte, frutto di approfondimento progettuale>>. Attualmente la tavola progettuale prevede che una porzione dell'ambito di intervento ricada all'interno della corte comune riferita ai beni pignorati, con possibilità di futuro uso funzionale agli obiettivi del piano medesimo/esproprio.



Estratto "progetto speciale PROA"

L'immobile è assoggettato al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico, approvato con deliberazione del C.C. n. 64 del 11.06.1996 e successive varianti. Tale piano ha delle indicazioni scritte e grafiche limitative con grado di protezione degli immobili. I gradi di protezione vanno da 1 a 5 con grado 1 più restrittivo e grado 5 con maggiori possibilità di intervento. Come riportato in precedenza, tale piano è in previsione di aggiornamento con obiettivo di prossima adozione per la primavera 2023. Si riportano gli estratti dell'attuale piano.



1.2 - Edifici	
Anrb	A: settore; nn: codice complesso edilizio; b: codice unità edilizia
	Grado di Protezione 1
	Grado di Protezione 2
	Grado di Protezione 3
	Grado di Protezione 4
	Grado di Protezione 5
	Demolizione obbligatoria (Superfetazioni)
	Demolizione e ricostruzione sul sedime / vincolata (Superfetazioni)

Estratto "Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Centro Storico"

Si consiglia l'acquirente interessato di visionare l'intera documentazione urbanistica presente all'interno del sito del Comune di Malo.

E) Regolamento condominiale: non presente;

F) Atti impositivi di servitù: non noti;

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano;

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C;

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: come descritti in narrativa;

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTO indicate ([all.11](#)).

SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Aggiornamento alla data del 28.10.2022 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale. Per il sig Xxx, la verifica delle ispezioni ipotecarie è stata effettuata in data 03 02 2023.

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 30.11.2006 - Registro Particolare 3261 Registro Generale 15107

Pubblico ufficiale Notaio Di Marco Gianfranco Repertorio 38806/9896 del 31.10.2006
IPOTECA derivante da CONTRATTO DI MUTUO

Beni (tra gli altri):

Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 2;

Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 3;

Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 5;

A favore di: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni

Contro: Xxx e Xxx per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà

Importo capitale: 150.000,00 €

Importo complessivo: 300.000,00 €

Durata: 30 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 552 del 30/04/2008 (RESTRIZIONE DI BENI che non riguarda i beni pignorati, come anche riportato nella relazione ventennale notarile)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04.05.2022 - Registro Particolare 3472 Registro Generale 4678

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 1029 del 23.02.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni: Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 2;

Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 3;

Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 5;

A favore di: Amco-Asset Management Company S.p.a.

Contro: Xxx per i diritti pari a ½ di piena proprietà (sub. 3) e per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni (sub. 2-5)

TRASCRIZIONE CONTRO del 24.05.2022 - Registro Particolare 4260 Registro Generale 5685

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. Repertorio 2668 del 09/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni: Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 2;

Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 3;

Comune di Malo (VI), Fabbricati, fg. 18 part. 7 sub. 5;

A favore di: Amco-Asset Management Company S.p.a.

Contro: Xxx per i diritti pari a ½ di piena proprietà (sub. 3) e per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni (sub. 2-5)

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano / non noti

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino

Custode: IVG

26 di 32

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

Il fabbricato individuato catastalmente al Fg. 18 m.n. 7 del Comune di Malo è composto da più unità abitative. Si tratta pertanto di un condominio per il quale non risulta essere stato nominato un amministratore condominiale per la gestione delle parti comuni.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non note;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: /

Eventuali dotazioni condominiali: /

Eventuali cause in corso: /

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), il quale:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell'Agenzia del Territorio, con riferimento agli ultimi due anni, non è stato possibile reperire la presenza di atti di compravendita di immobili comparabili al subject, aventi superfici, caratteristiche e rendita simili, all'interno del foglio catastale nel quale è inserito il subject (Ispezione n. T83212 del 31/10/2022). Si è proceduto quindi alla ricerca in alcuni dei fogli catastali limitrofi ma la ricerca ha dato comunque esito negativo (Ispezione n. T94203 e n. T100165 del 31/10/2022).

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare e le informazioni derivanti dalle pubblicazioni periodiche "Borsa Immobiliare" a cura della Camera di commercio di

Vicenza. È stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

La superficie commerciale convenzionale (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella.


Nota 1: considerate le condizioni precarie della legnaia sub 5, la stessa viene valutata al 10%.

Nota 2: considerate le condizioni precarie dei locali sub 2 e 3, gli stessi vengono valutati al 10%.

Nota 3: le dimensioni relative ai locali sub 2 e 3, nonché sub 5 legnaia, non essendo stati misurati per le motivazioni espresse in narrativa, sono ricavate dagli elaborati catastali.

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	112	100%	112	Quantitativa
	Legnaia sub 5	ACC	46	10%	4,6	Quantitativa
	Locale sub 2-3	GAR	71	10%	7,1	Quantitativa
	<i>Tot. generale:</i>		229		123,7	
Totale Superficie Commerciale					124	mq

Quotazione tratta da "O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Territorio":



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: MALO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA DI ESPANSIONE, FRAZIONE DI CASE DI MALO, AREA ARTIGIANALE

Codice zona: D1

Microzona: 0



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	950	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1350	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1650	L			

[Stampa](#) [Leprendis](#)

Spazio disponibile per annotazioni

I dati relativi alle quotazioni O.M.I. non forniscono quotazioni per “abitazioni civili” aventi “Stato conservativo” scarso. Tali quotazioni vengono quindi escluse dalla valutazione in quanto non congruenti con lo stato di manutenzione dell’immobile oggetto di perizia.

Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare":

The screenshot displays a real estate market overview with the following data:

Categoria	Qualità	Valore minimo (Euro)	Valore medio (Euro)	Valore massimo (Euro)	Azione
Abitazioni in stabili di 1° fascia	superiore	1.192	1.401	1.610	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media	nella media	1.009	1.186	1.363	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia	inferiore	839	971	1.102	Valuta subito questo immobile

I dati relativi alle quotazioni tratte da "Borsino Immobiliare" non forniscono quotazioni per immobili con stato conservativo scarso. Tali quotazioni vengono quindi escluse dalla valutazione in quanto non congruenti con lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di perizia.

Quotazione tratta da "Borsa Immobiliare" a cura della Camera di commercio di Vicenza:

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
MALO						
zona unica	1.100	1.425	450	650	8.000	12.000

Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it e casa.it, sono stati reperiti annunci relativi alla vendita di abitazioni situati all'interno del Comune di Malo, le cui risultanze sono riassunte nella seguente tabella:

Tipologia immobile	Prezzo	Sup. commerciale	€/mq
Annuncio 1: Malo, via Loggia	37.000,00 €	258 mq	143,41
Annuncio 2: Malo, via V. Veneto	45.000,00 €	160 mq	281,25
Annuncio 3: Malo, via Loggia	70.000,00 €	208 mq	336,54
		Media	253,73 €/mq

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

Abitazione di tipo economico	Valore di riferimento (€/mq)	Valore di stima adeguato allo stato di conservazione (€/mq)
Borsa Immobiliare	450,00 €/mq	450,00 €/mq
Annunci immobiliari	253,73 €/mq	253,73 €/mq
	Media	351,87 €/mq
	Arrotondati	350,00 €/mq

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato (€)
Abitazione di tipo economico	124 mq	350,00 €/mq	43.400,00 €

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
 - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
 - mancanza di agibilità;
 - non noto il sistema di smaltimento delle acque reflue;
 - le previsioni urbanistiche ricadenti sul bene;
 - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 30%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 43.400,00
- riduzione, proposta, 30% pari a - € 13.020,00
- Costi relativi alle difformità edilizio-urbanistiche Compresi nel ribasso percentuale
- Costi relativi all'adeguamento delle planimetrie catastali - € 1.500,00

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 28.880,00

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 29.000,00

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota.

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allegano i certificati anagrafici degli esecutati in [all.13](#).

L'Ufficio Anagrafe del Comune di Malo ha specificato che non è stato rilasciato il certificato di stato civile in quanto “*il sig. xxx non è più iscritto nell'anagrafe della popolazione (attualmente è iscritto all'AIRE come può vedere dal certificato di residenza aire)*”.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Malo al n. 39 P. 2 S. **C anno 2011 il giorno 21 del mese di Luglio 2005 alle ore 10:50 hanno contratto matrimonio in xxx** i sig.ri Xxx e Xxx (nessuna annotazione).

Nell'atto di compravendita notaio Massimo Stefani rep. 25.599 del **12.05.2004** è riportato quanto segue: <<Ai sensi della legge sul diritto di famiglia le parti dichiarano: i signori Xxx e Xxx di essere

coniugi in regime di separazione dei beni secondo il diritto ghanese applicabile ai rapporti patrimoniali tra coniugi secondo le norme di diritto internazionale privato vigenti in Italia>>

Nell'**atto di compravendita** notaio Gianfranco Di Marco rep. 38.805 del **31.10.2006** è riportato quanto segue: <<Xxx, nato ad xxx, ..., coniugato nel regime patrimoniale dello Stato di Provenienza...; Xxx nata xxx, ..., coniugata nel regime patrimoniale dello Stato di Provenienza...;>>

Si rimanda al parere del custode giudiziario.

Trissino, 21.02.2023

L'Esperto stimatore
Ing. Ludovica Guerrato Trissino

