



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 75/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **31/10/2024**

Identificazione beni: Beni in Malo (VI) - Via G. Mazzini n. 5 Int. 4.

Dati Catastali: NCEU, Foglio 3, Particella 304, Sub. 5 (C/6) e
Sub. 12 (A/3) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Esperto stimatore: **arch. Federico De Boni** - Via Cavour n. 46 - Costabissara (VI)

Mail federico.deboni@virgilio.it – tel. 339 4731271

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI)

Mail immobiliari@ivgvicenza.it – tel. 0444 953553

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. **75/2024**, promossa da:

contro

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 31/10/2024.

Esperto stimatore: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà dell'interno (1/1) di un appartamento bicamere con cantina e garage.

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 7): NO.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento a piano secondo, con cantina a piano interrato e garage a piano terra, in condominio con altri 6 appartamenti, relativi garage, cantine e corte comune.

Ubicazione (pag. 7): Via G. Mazzini n. 5 Int. 4, 36034 Malo (VI).

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): Comune di Malo - NCEU - Foglio 3 - Particella 304 - Sub 5 (C/6 garage) e Sub 12 (A/3 appartamento).

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 90 m² ca.; poggiosi 14 m² ca.; cantina 7 m² ca.; autorimessa 14 m² ca.

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - Irregolarità/abusi (pag. 16): presenza di difformità edilizie e catastali; la loro regolarizzazione (costo ca. 4.000,00 €) rimane a carico del futuro acquirente.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): 78.621,83 €.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 22): 1) 23/05/2024 = 1.323,54 €/mq; 2) 29/07/2024 = 1.266,57 €/mq; 3) 28/12/2023 = 1.224,27 €/mq.

Valore di vendita forzata proposto (23): 63.000,00 €.

Valore debito: € 102.424,29 oltre a spese ed interessi.

Occupazione (pag. 12): occupato da uno degli esegutati (comproprietario) con famigliari.

Titolo di occupazione (pag. 12): proprietà.

Oneri (pag. 20): non sono state segnalate spese condominiali insolute.

APE (pag. 12): l'Attestato di Prestazione Energetica riporta Classe F (100,30 kWh/m² anno).

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 25): presenza di difformità urbanistico-edilizie e catastali con costi di regolarizzazione e sanatoria a carico del futuro acquirente.

Lotti (pag. 25): lotto unico (appartamento con cantina + garage).

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri e le consistenze derivano dai documenti catastali e/o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5.	ASPETTI CATASTALE	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2	Intestatari catastali storici	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	13
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	18
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	20
8.1	Oneri e vincoli	20
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	20



8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	22
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	22
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	22
12.1	Metodo di valutazione	22
12.2	Stima del valore di mercato	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	24
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	24
15.	LOTTE.....	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI	25
17.	ELENCO ALLEGATI.....	26



1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 24/05/2024 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 75/2024 dal sig. Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti e in data 29/05/2024 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito relativo alla presente perizia. Riepilogo dei principali eventi di svolgimento delle operazioni peritali:

- Data Giuramento: 29/05/2024.
- Invio raccomandate/pec di avvio del procedimento alle parti: 12/06/2024.
- Ispezioni presso immobile: 08/07/2024.
- Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 05/06/2024 e 26/08/2024.
- Catasto (consultazioni telematiche): 04/06/2024, 23/08/2024, 26/08/2024.
- Conservatoria (consultazioni telematiche): 04/06/2024, 23/08/2024, 26/08/2024, 02/09/2024.
- Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 04/06/2024.
- Richieste e ricerche anagrafiche: 10/06/2024, 26/08/2024.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La procedura colpisce l'intero di un appartamento bicamere a piano secondo, con cantina a piano interrato e garage a piano terra, il tutto in Via G. Mazzini n. 5 int. 4 a Malo (VI). Le unità (appartamento e garage) fanno parte di un condominio con complessive sette abitazioni e sette garage, posto in un lotto di terreno sito all'angolo tra Via Mazzini e Via Cavour, e situato subito a nord del centro di Malo in prossimità della Strada Provinciale che conduce a Priabona.

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Quota dell'intero (1/1) di un appartamento bicamere a piano interrato e secondo, con garage a piano terra, il tutto in Via G. Mazzini n. 5 int. 4 a Malo (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Malo, Foglio 3:

- **Mappale 304, Sub 5, Cat. C/6**, Classe 2, Consistenza 11 mq, Rendita 21,02 €, intestato a
proprietario per 1/2 e
proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **Mappale 304, Sub 12, Cat. A/3**, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita 271,14 €, intestato a
proprietario per 1/2 e
proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni

Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (cfr. Atto di Compravendita Rep. 8466 e Racc. 2959 del Notaio Alberto Bonato in data 21/02/2003). Il pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Schio in data 01/03/2024 ai nn. 2071 R.G. e 1643 R.P., a favore

proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, e insieme proprietari dell'intero (1/1) dei beni siti in Malo (VI) e catastalmente identificati al Foglio 3 Mappale 304 Sub 5 e 12.

Date le caratteristiche e la consistenza dei beni pignorati (appartamento con garage) si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

2.3 Confini N-E-S-O

Confini del Foglio 3 Mappale 304 C.F. Sub 5 (garage) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno e parete verso altre unità immobiliari di altre proprietà sui restanti tre lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del Foglio 3 Mappale 304 C.F. Sub 12 (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: muro contro terra, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, parete verso corridoio comune e parete verso altra unità immobiliare di altra ditta a piano interrato; muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, parete verso vano scala comune su due lati e muro perimetrale esterno sui restanti quattro lati a piano secondo; salvi i più precisi ed aggiornati.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un appartamento bicamere a piano secondo con cantina a piano interrato e garage a piano terra, il tutto sito a Malo (VI) in Via G. Mazzini n. 5 Int. 4. L'abitazione si compone di cantina a piano interrato, e ingresso, cucina, soggiorno con poggiolo, disimpegno, bagno con poggiolo e due camere da letto a piano secondo. L'edificio è stato costruito nel 1970/71 con abitabilità del 1971; da allora non sembra aver subito manutenzioni significative. L'accesso avviene da vano scale in comune con altre unità del condominio; il garage ha ingresso dall'area di corte esterna comune con passo carraio su Via Cavour.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 125 mq (ca. 90 mq appartamento, ca. 14 mq poggioli, ca. 7 mq cantina e ca. 14 mq garage); la superficie commerciale è di ca. 105 mq. Le altezze interne sono variabili a seconda dei locali, vale a dire: ca. 2,90 ml nell'appartamento piano secondo, ca. 2,15 ml nella cantina a piano interrato e ca. 3,00 ml nel garage a piano terra.

L'edificio è stato costruito nel 1970/71 e da allora non è stato interessato da lavori di ristrutturazione o manutenzioni significative, a parte il bagno che pare essere stato rifatto in epoca più recente; strutture, serramenti, impianti e finiture sono in generale ancora quelle della costruzione originaria. La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo e dell'epoca (edilizia civile), con fondazioni continue, murature in laterizio, solai in latero-cemento, tetto a due falde con copertura in tegole, e lattoneria in lamiera; le pareti interne sono intonacate, tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con profili di modesto spessore e vetro semplice; vi sono tapparelle avvolgibili in PVC; il portoncino di ingresso dell'abitazione è in legno, di tipo non blindato; le porte interne sono in legno tamburato (alcune con sopra luce in vetro); le pavimentazioni sono in marmo, ceramica e legno a seconda dei locali; il bagno presenta pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle in cucina; vi sono impianto elettrico, idrico e di riscaldamento; l'acqua calda viene prodotto da caldaia a gas metano (gli impianti sono da considerare non a norma e necessitano di essere revisionati).

L'insieme appare in condizioni di manutenzione sufficienti; vi sono alcuni segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio; alcuni elementi (serramenti, avvolgibili, infissi interni, parte dei pavimenti, ecc.) si presentano ormai vetusti e necessitano di essere sostituiti o rifatti; soprattutto le pavimentazioni dei poggioli appaiono ammalorate e necessitano di essere sostituite. In alcuni punti si notano macchie di muffa per probabile ponte termico e mancata ventilazione. Nel complesso le condizioni si possono considerare discrete, ma il tutto necessita di essere adeguatamente manutenzionato.

Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare manutenzioni e riparazioni si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle relative pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

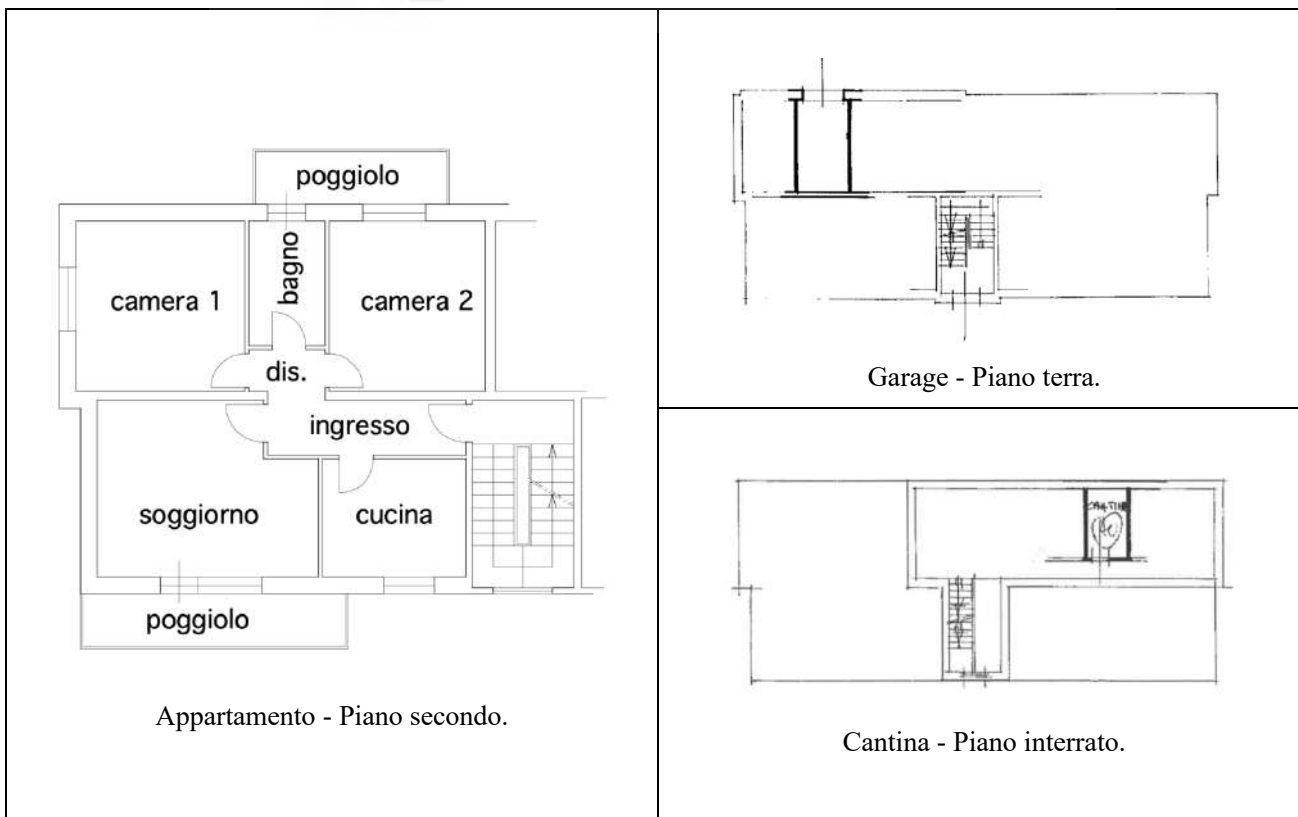


Figura 3. Planimetria immobili (non in scala).



Figura 4. Foto immobili.

2.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica, predisposto appositamente per la presente procedura e redatto in data 04/09/2024 dall'ing. Giuseppe Bassanello, riporta Classe energetica F (100,30 kWh/m² anno).

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

L'abitazione e il relativo garage risultano occupati da uno dei due comproprietari esecutati (quota di 1/2), che vi abita con propri familiari (coniuge e un figlio); l'altro comproprietario esecutato (quota di 1/2) risiede altrove.

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

L'abitazione e il relativo garage risultano occupati da uno dei due comproprietari esecutati, che vi abita con propri famigliari, in forza del titolo di proprietà della quota di 1/2.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 3 Mappale 304** è attualmente Ente Urbano di mq 890 a seguito di Bonifica identificativo catastale del 28/05/2015 e deriva dal Mappale 534 Ente Urbano di pari superficie; quest'ultimo risulta interessato da Variazione identificativi per allineamento mappe del 27/01/2012 e deriva dal Mappale 534 Seminativo Arborato di pari superficie; a sua volta il Mappale 534 deriva a seguito di Frazionamento del 27/07/1971 in atti dal 19/08/1986 dal Mappale 390 Seminativo Arborato di 2060 mq, che tale era all'impianto meccanografico del 30/06/1974.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 3 Mappale 304 Sub 5** è attualmente Categoria C/6 di Classe 2, Consistenza 11 mq, Rendita 21,02 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione modifica identificativo del 29/09/2006, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **il Foglio 3 Mappale 304 Sub 12** è attualmente Categoria A/3 di Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita 271,14 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione modifica identificativo del 29/09/2006, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

4.2 Intestatari catastali storici

Il **Foglio 3 Mappale 304 Sub 5** presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 21/02/2003 ad oggi:
proprietario per 1/2 e
proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- dal 02/10/1995 al 21/02/2003:
proprietaria per 1/1 fino al 21/02/2003;
- dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al 02/10/1995:
proprietario per 1/1 fino al 02/10/1995.

Il **Foglio 3 Mappale 304 Sub 12** presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 21/02/2003 ad oggi:
proprietario per 1/2 e
proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- dal 02/10/1995 al 21/02/2003:
proprietaria per 1/1 fino al 21/02/2003;
- dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al 02/10/1995:
proprietario per 1/1 fino al 02/10/1995.

N.B.

Nelle visure catastali manca un'intestazione intermedia in quanto i beni non sono passati direttamente da

l'intestazione corretta dei beni è quindi la seguente:

- dal 21/02/2003 ad oggi:
proprietario per 1/2 e
, proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- dal 02/10/1995 al 21/02/2003:
proprietaria per 1/1 fino al 21/02/2003;
- dal 19/12/1994 al 02/10/1995:
proprietario per 1/1 fino al 02/10/1995.
- dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al 19/12/1994:
proprietario per 1/1 fino al 02/10/1995.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati presenti in visura catastale, Foglio 3 - Mappale 304 - Subalterni 5 e 12, corrispondono ai dati indicati nel Pignoramento, nella Nota di trascrizione del pignoramento e nell'Atto di provenienza (Rep. 8466 e Racc. 2959 del Notaio Alberto Bonato in data 21/02/2003).

4.4 Giudizio di conformità catastale

Nella documentazione catastale (estratto di mappa e planimetrie catastali degli immobili) si riscontrano le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali:

- nella planimetria del garage (Sub 5) sono presenti alcune imprecisioni nell'altezza dichiarata (2,90 ml - in realtà sono ca. 3,00 ml);
- la planimetria dell'appartamento (Sub 12) presenta alcune imprecisioni nell'altezza della cantina a piano interrato (2,40 ml - in realtà sono ca. 2,15 ml) e nello spessore di alcuni muri e pareti;
- non c'è elaborato planimetrico;
- in visura catastale l'appartamento è individuato a piano 3 mentre è a piano 2 (in data 03/09/2024 è stata inoltrata segnalazione di errore con richiesta di correzione del piano);
- l'inserimento in mappa dell'intero fabbricato appare spostato verso nord rispetto allo stato di fatto;
- non è individuata la porzione del lotto occupata dalla strada pubblica (Via Cavour).

Le difformità riscontrate sono minime e non rilevanti ai fini della consistenza dei beni, ma date le discrepanze nelle altezze e le altre imprecisioni, si rende opportuna la presentazione di nuove planimetrie catastali con introduzione dell'elaborato planimetrico; per tale operazione si stima un costo di ca. 1.500,00 € (al netto di oneri fiscali e diritti catastali). Per quanto riguarda le difformità relative all'inserimento in mappa del fabbricato e all'individuazione della porzione di lotto occupato dalla strada pubblica, si ritiene che la loro regolarizzazione spetti all'intero condominio con costi a carico di tutte le unità lo compongono; non è possibile quindi valutare un loro costo in questa sede.

DOCUMENTO NON PRESENTE IN BANCA DATI CATASTALE

Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni (non in scala).

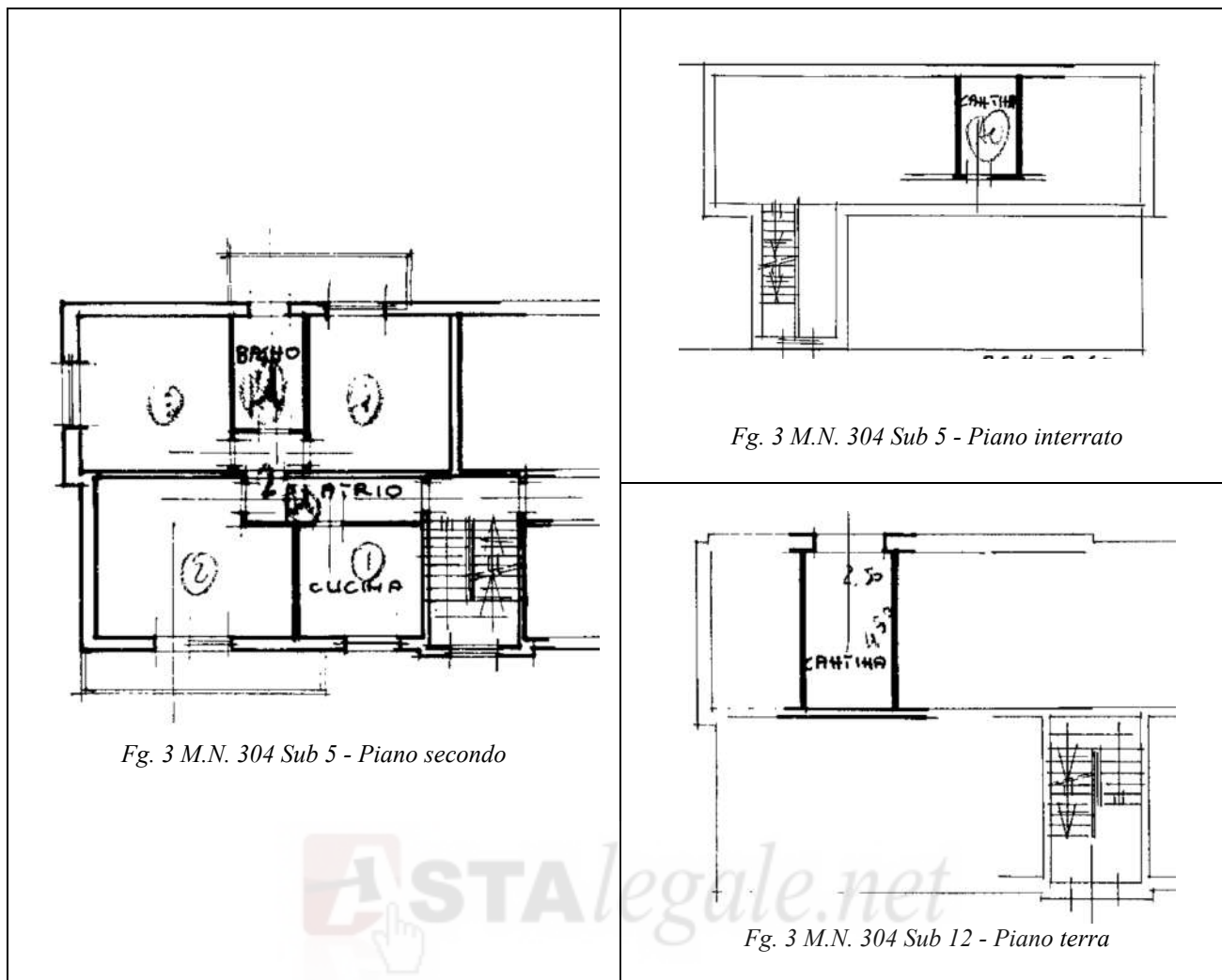


Fig. 3 M.N. 304 Sub 5 - Piano secondo

Fig. 3 M.N. 304 Sub 5 - Piano interrato

Fig. 3 M.N. 304 Sub 12 - Piano terra

Figura 6. Planimetria catastali dei beni (non in scala).



Figura 5. Estratto mappa catastale (non in scala).

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Malo sono stati visionati ed estratta copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n. 4/142 e prot. 7845 del 12/12/1970 per la "Costruzione di due fabbricati ad uso abitazione";
- Licenza di abitabilità prot. 6079 del 05/10/1971 per "Civile abitazione n. 7 appartamenti con rispettivi garage".

Riepilogando si tratta di un edificio realizzato nel periodo 1970/71 in base ad un unico provvedimento edilizio (che riguarda anche un edificio attiguo) con abitabilità del 1971. Non vi sono varianti o altre pratiche edilizie.

6.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili, sono state riscontrate difformità tra quanto approvato e quanto esistente sul posto; pertanto i beni non risultano pienamente conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Sono fatte salve le normali tolleranze ammesse dalla legislazione vigente (D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.).

Le principali difformità riscontrate ed evidenziate nell'elaborato grafico a seguire, sono le seguenti:

- presenza di un piano interrato con destinazione cantina non indicato nel progetto approvato;
- altezza dell'appartamento di 2,90 ml mentre nel progetto approvato sono indicati 2,80 ml;
- diversa conformazione del vano scala comune (assenza scala esterna, ecc.) e difformità prospettiche varie;
- lievi difformità delle misure parziali dei locali (garage e appartamento);
- muro di spina centrale più spesso;
- lievi discrepanze nelle distanze dell'edificio da confine e da altri fabbricati.

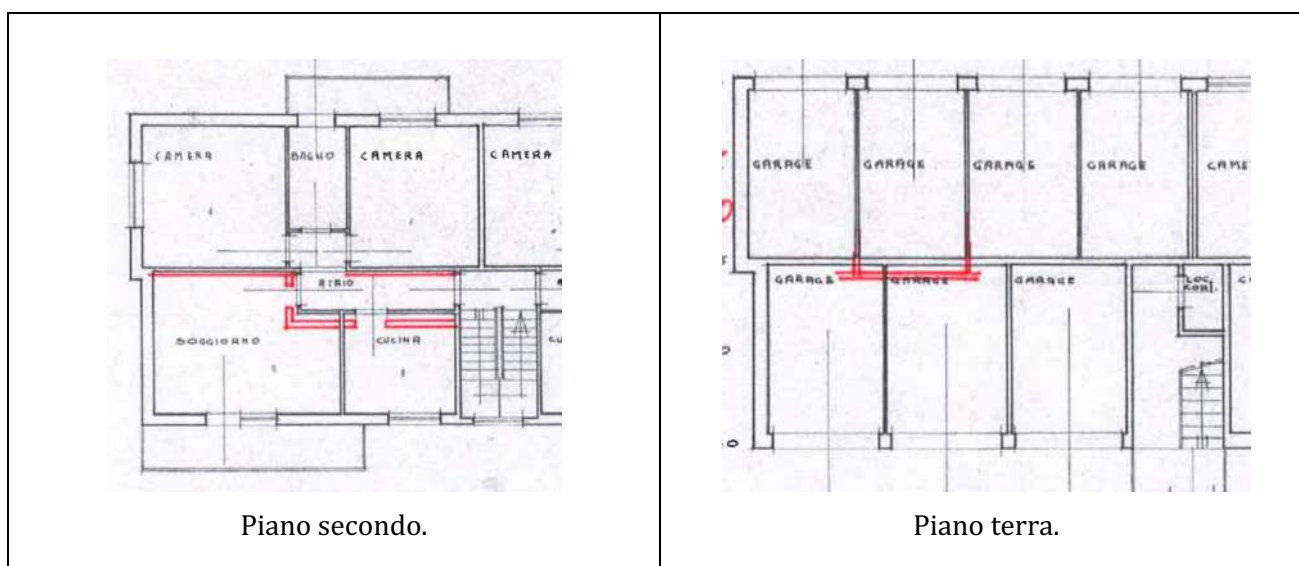


Figura 7. Comparazione stato approvato – stato rilevato (non in scala).

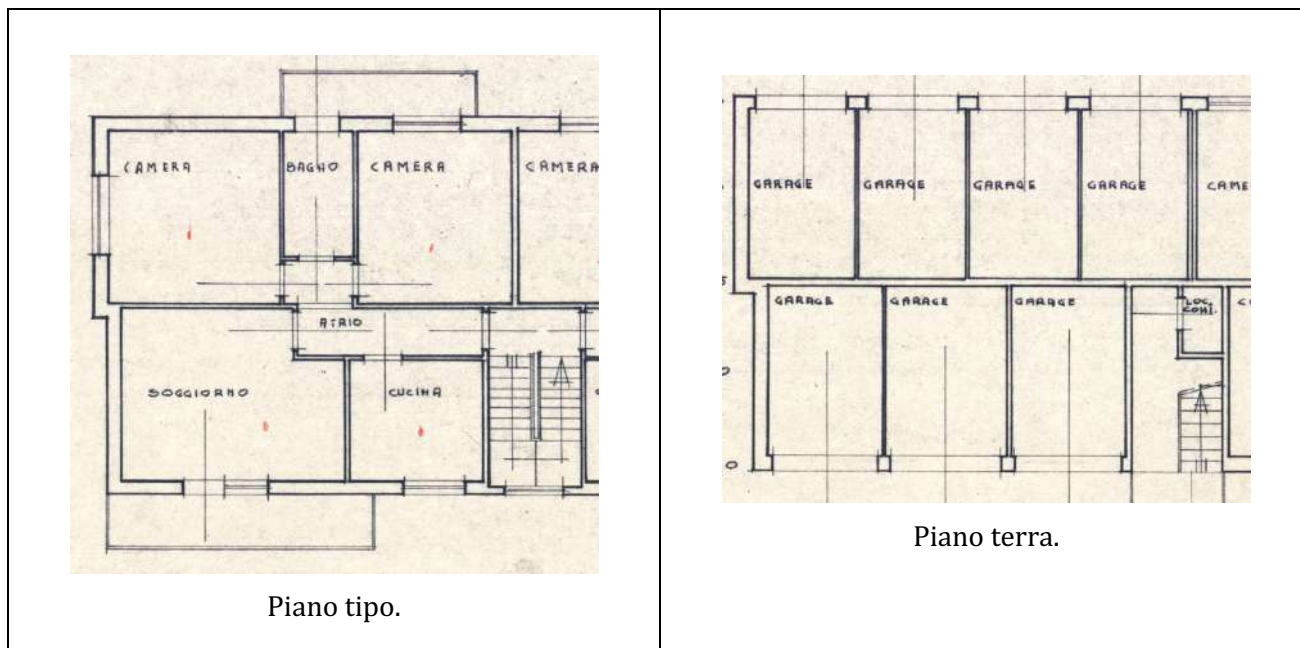


Figura 8. Stato approvato (non in scala).

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate risalgono tutte alla costruzione originaria del fabbricato in quanto, data la loro natura, non possono essere state eseguite in un momento successivo. Pertanto si tratta di difformità già esistenti al momento del rilascio dell'abitabilità (05/10/1971) e viste dal tecnico comunale che ha eseguito il sopralluogo per il rilascio del certificato di abitabilità e che non ha ritenuto necessaria la presentazione di una variante. Pertanto, dopo un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale (geom. Daniele Marangoni), si ritiene che le difformità possano essere "sante" depositando agli atti del Comune il rilievo esatto dello stato di fatto in modo che questo venga acquisito agli atti e sancisca così l'effettiva situazione delle unità in esame (e del condominio in generale). Per tale pratica, che dovrebbe essere eseguita per l'intero condominio a cura dell'amministratore dello stesso, si stima un costo a carico delle unità in esame di circa 2.500,00 € (al netto di oneri fiscali, diritti comunali, eventuali sanzioni, ecc.).

Si segnala che le discrepanze (maggiore altezza, diverse misure dei locali, ecc.) rientrano nelle tolleranze previste dal D.P.R. 380/2021 come modificato dalla Legge 105/2024: nel caso dell'appartamento, trattandosi di unità immobiliare con una superficie calpestabile di circa 80 mq (compreso la cantina) si applica la tolleranza del 5% (unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq), mentre nel caso del garage che presenta una superficie inferiore a 60 mq si applica la tolleranza del 6% (Art. 34 bis D.P.R. 380/2021 e s.m.i.).

Per la destinazione urbanistica dell'area di rinvia al Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Malo in data 10/09/2024.

6.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le

verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

Sono stato individuati i seguenti vincoli ed oneri giuridici (e non) gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) non c'è un regolamento condominiale e non c'è amministratore di condominio; non sono state segnalate spese condominiali insolute;
- b) le finiture appaiono datate e, anche se tenute con cura, necessitano di essere rifatte; in particolare i serramenti sono vetusti e dovrebbero essere sostituiti, come anche le pavimentazioni dei poggiosi;
- c) gli impianti devono essere revisionati ed aggiornati (messa a norma);
- d) la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato, in modo indicativo e di massima, esclusivamente al fine di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura; i costi per tali regolarizzazioni sono stati stimati in via presuntiva; il costo esatto, comprensivo di eventuali sanzioni, sarà conosciuto con precisione solo al momento della conclusione dell'iter di regolarizzazione e/o sanatoria;
- e) data l'epoca di realizzazione dell'edificio, non si può escludere la presenza di eternit;
- f) parte dello scoperto del lotto di pertinenza risulta occupata dalla pubblica via (Via Mazzini e, in particolare, Via Cavour).

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/08/2024)

La ricerca, condotta per via telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Schio in data 04/06/2024 e aggiornata in data 18/09/2024, ha riscontrato la presenza delle seguenti note:

- **Trascrizione a favore:** trascritta in data 07/03/2003 ai nn. 2738 R.G. e 2033 R.P., **Atto di compravendita** Rep. 8466 del Notaio Alberto Bonato in data 21/02/2003, a favore di

- **Iscrizione contro:** iscritta in data 07/03/2003 ai nn. 2739 R.G. e 435 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di apertura di credito** Rep. 8467 del Notaio Alberto Bonato in data 21/02/2003, a favore di

capitale 117.000,00 € - ipoteca
234.000,00 €; gravante sui beni in Malo Foglio 3 Mappale 304 Sub 5 e 12 per l'intero.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data 31/01/2023 ai nn. 1019 R.G. e 92 R.P., Ipoteca in rinnovazione derivante da **Concessione a garanzia di apertura di credito** Rep. 8467 del Notaio Alberto Bonato in data 21/02/2003, a favore

capitale 117.000,00 € - ipoteca
234.000,00 €; gravante sui beni in Malo Foglio 3 Mappale 304 Sub 5 e 12 per l'intero.

- **Trascrizione contro:** trascritto in data **01/03/2024** ai nn. 2071 R.G. e 1643 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 145 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 30/01/2024, a favore

gravante sui beni in Malo Foglio 3
Mappale 304 Sub 5 e 12 per l'intero.

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

Di seguito si riportano gli oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **Iscrizione contro:** iscritta in data **07/03/2003** ai nn. 2739 R.G. e 435 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di apertura di credito** Rep. 8467 del Notaio Alberto Bonato in data 21/02/2003, a favore

capitale 117.000,00 € - ipoteca
234.000,00 €; gravante sui beni in Malo Foglio 3 Mappale 304 Sub 5 e 12 per l'intero.

- **Iscrizione contro:** iscritta in data **31/01/2023** ai nn. 1019 R.G. e 92 R.P., Ipoteca in rinnovazione derivante da **Concessione a garanzia di apertura di credito** Rep. 8467 del Notaio Alberto Bonato in data 21/02/2003, a favore

capitale 117.000,00 € - ipoteca
234.000,00 €; gravante sui beni in Malo Foglio 3 Mappale 304 Sub 5 e 12 per l'intero.

- **Trascrizione contro:** trascritto in data **01/03/2024** ai nn. 2071 R.G. e 1643 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 145 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 30/01/2024, a favore

gravante sui beni in Malo Foglio 3
Mappale 304 Sub 5 e 12 per l'intero.

8. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale.



9. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'appartamento fa parte di un edificio con complessive n. 7 abitazioni e rispettivi n. 7 garage; le principali parti comuni sono gli spazi esterni utilizzati a giardino, orto, parcheggio e spazio di manovra, e il vano scala comune; non c'è amministratore di condominio; dalle informazioni raccolte non vi sono spese condominiali insolute. In base a quanto dichiarato dagli occupanti delle unità pignorate, le uniche spese condominiali sostenute sono relative alla luce scale.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si possono utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (*Subject*) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del *Subject*. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi comuni coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini, ecc. Per le superficie accessorie (garage, poggiole, aree di corte esclusive, ecc.) vengono applicati opportuni coefficienti di adeguamento.

11.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore

ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (*Subject*) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del *Subject* e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al *Subject*. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del *Subject* devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate (cfr. Allegato 8), il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 18/09/2024 risulti essere pari a:

€ 78.621,83 (settantottomilaseicentiventuno/83 €), pari a 748,78 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

Vedere in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

11.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|------------|
| • costi per la regolarizzazione catastale: | € 1.500,00 |
| • spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 2.500,00 |
| • spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € --- |
| • altri costi/oneri: | € --- |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni, pari a € 78.621,83 x 15% = € 11.793,27.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € (78.621,83 - 11.793,27 - 1.500,00 - 2.500,00) = € 62.828,56 arrotondabile a

€ 63.000,00 (sessantatremila/00 €).

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

In base a quanto dichiarato in atto, i beni oggetto della presente procedura sono stati acquistati dagli esecutati in data 21/02/2003 al prezzo di € 51.000,00 (cinquantunomila/00 euro).

11.5 Giudizio di vendibilità'

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La procedura colpisce l'intero di due unità immobiliari (un appartamento bicamere con cantina e un garage) in capo a due proprietari, entrambi esecutati, e quindi la vendita si riferisce all'intero dei beni oggetto della presente perizia. Si evidenzia che, date le loro caratteristiche, i beni non sono divisibili.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

In base al certificato di residenza rilasciato dal Comune di Malo, presso l'abitazione oggetto della procedura sita in Via Mazzini n. 5 int. 4 a Malo (VI), risultano residenti una dei due proprietari esecutati con un figlio; presso l'abitazione è presente anche il coniuge di questa (che non risulta inserito nello stato di famiglia).

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

14. LOTTI

Visti i beni colpiti dalla procedura, vale a dire un appartamento bicamere a piano secondo, con cantina a piano interrato ed un garage a piano terra, si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla.

Vicenza, li 18/09/2024

Il Tecnico Incaricato
arch. Federico De Boni
(firma digitale)



16. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza;
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
7. CDU ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni;
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti;
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori.

