



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.E. n. 259/2022

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 MARIA ANTONIETTA ROSATO
Creditore procedente:	
Esecutata:	
Data udienza ex art. 569	10.02.2025
Identificazione beni	Malo (VI) Via Barbè n. 21
Dati catastali	NCEU Foglio 5 Particella 998 Sub 5 (A/2)
Custode Giudiziario	I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

Esperto estimatore: Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 259/22 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Udienza ex art. 569 c.p.c.	10.02.2025	
Esperto estimatore	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	Unico	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 8
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 10
Ubicazione	Malo (VI) Via Barbè n. 21	pag. 7
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Malo (VI) Fg. 5 Particella 998 Sub 5 cat. A/2	pag. 8
Metri quadri commerciali	mq. 53.00	pag. 15
Stato manutentivo	Discreto	pag. 14
Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna	
Situazione urbanistico/edilizia/ catastale/irregolarità/abusi	Diforme regolarizzabile	pag. 22
Valore lordo di mercato OMV	euro 58.100,00 - €/mq 1.096,23	pag. 31
Date/valori comparabili reperiti	2024 (€ 912,00/mq) 2024 (€ 1.146,00/mq)	
Valore di vendita forzata proposto - valore €/mq	euro 41.300,00 - €/mq 779,25	pag. 32
Valore offerta minima -25% valore €/mq	euro 30.975,00 - €/mq 584,43	
Occupazione	libero nella disponibilità dell'esecutata	pag. 17
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 17
Attestato Prestazione Energetica (APE)	Classe F	pag. 16
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Documentazione fotografica
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 5 Particelle 998
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 5 Particella 998 Sub 5
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 5 Particella 998 Sub 5
- Allegato 05 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 06 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Tabelle determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificati di residenza, stato famiglia ed estratto atto di matrimonio
- Allegato 11 Ricevute invio elaborato peritale

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	
1.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	pag. 7
1.2	Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni	pag. 8
1.3	Confini N-E-S-O	pag. 8
1.4	Descrizione dettagliata dei beni	pag. 10
1.5	Certificazione energetica (APE)	pag. 16
Cap. 2	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
2.1	Possesso	pag. 17
2.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	pag. 17
Cap. 3	ASPETTI CATASTALI	
3.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	pag. 17
3.2	Intestatari catastali storici	pag. 18
3.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 18
3.4	Giudizio di conformità catastale	pag. 19
Cap. 4	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	
4.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	pag. 19
Cap. 5	ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI	
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	pag. 19
5.2	Abusi/difformità riscontrati	pag. 22
5.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	pag. 26
5.4	Perimetro del “mandato”	pag. 26
Cap. 6	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI	
6.1	Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli al 10.01.2025	pag. 28
Cap. 7	SUOLO DEMANIALE	pag. 28
Cap. 8	USO CIVICO O LIVELLO	pag. 28
Cap. 9	SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	
9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi 2 anni	pag. 29
Cap. 10	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	
10.1	Metodo di valutazione	pag. 29

10.2	Stima del valore di mercato	pag. 31
10.3	Determinazione del valore a base d'asta	pag. 31
10.4	Giudizio di vendibilità	pag. 33
Cap. 11	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	pag. 33
Cap. 12	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI	
12.1	Dati e residenza dei debitori eseguiti	pag. 33
12.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori	pag. 33
Cap. 13	LOTTI	pag. 34
Cap. 14	OSSERVAZIONI	pag. 34

RELAZIONE DEL CTU

In data 06.10.2023 l'Ill.ma dott.ssa Maria Antonietta Rosato, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 16.10.2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

06.10.2023	Nomina e conferimento dell'incarico
11.10.2023	Comunicazione del conferimento dell'incarico
16.10.2023	Giuramento telematico
16.10.2023– 10.01.2025	Richiesta certificazioni presso il Comune di Malo (VI)
16.10.2023– 10.01.2025	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Malo (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
16.10.2023– 10.01.2025	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
16.10.2023– 10.01.2025	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati Comuni interessati;

- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l’Agenzia delle Entrate;
- ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

ELABORATO PERITALE

BENI IN MALO (VI) – VIA BARBE' n. 21

LOTTO UNICO

Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in Comune di Malo (VI), in via Barbè n. 21, in zona centrale. I beni oggetto di pignoramento sono una unità immobiliare a destinazione residenziale con posto auto esterno di proprietà.



Vista aerea via Barbè n. 21 Malo (VI)

Caratteristiche della zona: zona centrale di Malo (VI) a destinazione mista. L'immobile oggetto di pignoramento è situato in un'area residenziale con traffico normale e presenza di varie tipologie di edifici: case singole, fabbricati bifamiliari, case affiancate e sufficienti aree adibite a parcheggio.

1.2 DIRITTO PIGNORATO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

A. Unità immobiliare residenziale (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Malo (VI) Via Barbè n. 21

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Malo (VI)

Foglio 5 - Particella 998 Sub 5

Piano T-1 - Cat. A/2 - Classe 3 - Vani 3 - Rendita catastale euro 240,15

I beni oggetti di pignoramento sono in proprietà a:

esecutata Proprietà quota 1/1

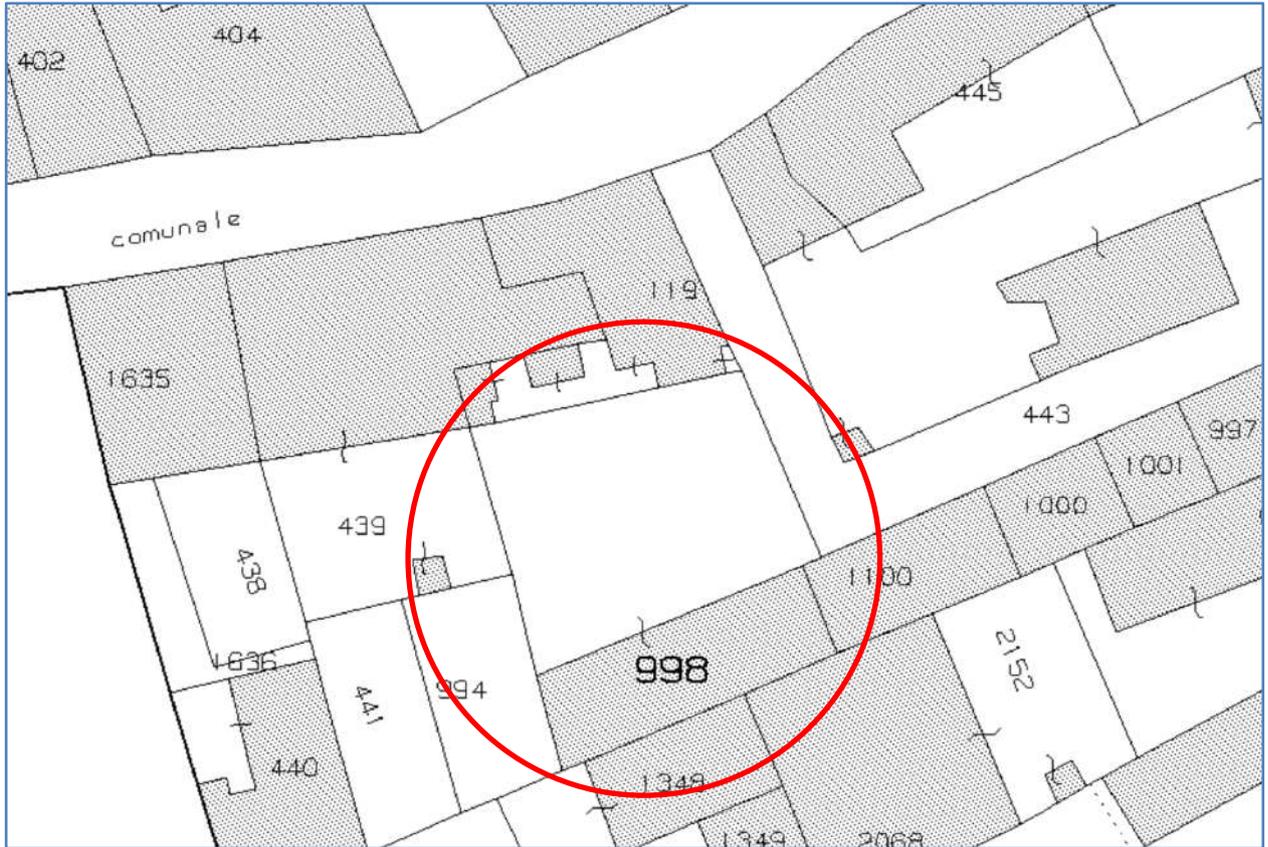
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

Atto di compravendita del 10.02.1994 notaio Angelo Cirillo repertorio n. 35250, trascritto a Schio (VI) il 23.02.1994 ai nn. 1253 R.G. e 977 R.P.

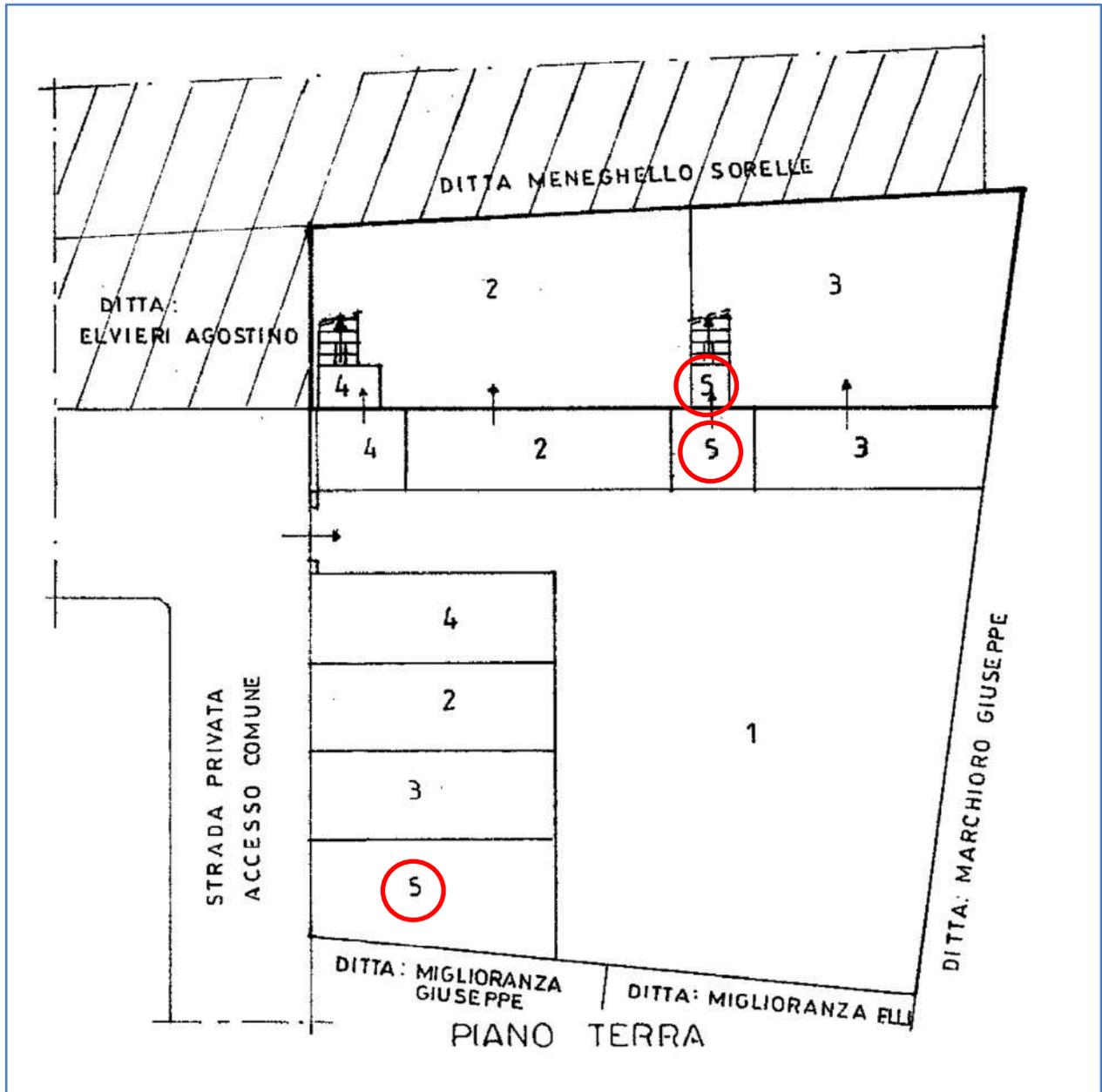
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

1.3 CONFINI N-E-S-O

Unità residenziale: particella 998 Sub 1 BCNC, particella 998 Sub 4, A.U.I. particella 1348, A.U.I. particella 994 e particella 439.



Estratto di mappa Foglio 5 Particella 998



Elaborato planimetrico Foglio 5 Particella 998

1.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'unità immobiliare residenziale, sita a Malo (VI) in via Barbè n. 21, gode di una posizione favorevole in una zona residenziale centrale, vicina ai principali servizi e parte di un contesto condominiale riservato e tranquillo, composto da sole quattro unità abitative. I beni oggetto di pignoramento comprendono, oltre all'unità residenziale, anche un posto auto esterno in proprietà esclusiva ed una quota dell'area esterna di proprietà condominiale, utilizzata in parte a giardino ed in parte ad orto.

La struttura esterna presenta una facciata ben curata, in discreto stato manutentivo, caratterizzata da un rivestimento con intonaco chiaro e serramenti in legno con oscuranti verdi, che conferiscono eleganza e armonia all'insieme.

L'unità abitativa si sviluppa su due livelli, al piano terra si trova l'ingresso principale indipendente ed il vano scala di accesso al piano primo, in cui sono presenti: la zona giorno, che comprende l'angolo cottura ed il soggiorno con accesso al balconcino con parapetto in ferro battuto, una camera doppia ed il bagno finestrato tramite velux, nella zona giorno è inoltre presente una scala in legno di accesso al soppalco (locale non autorizzato), parzialmente senza parapetto.

Di seguito è stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.

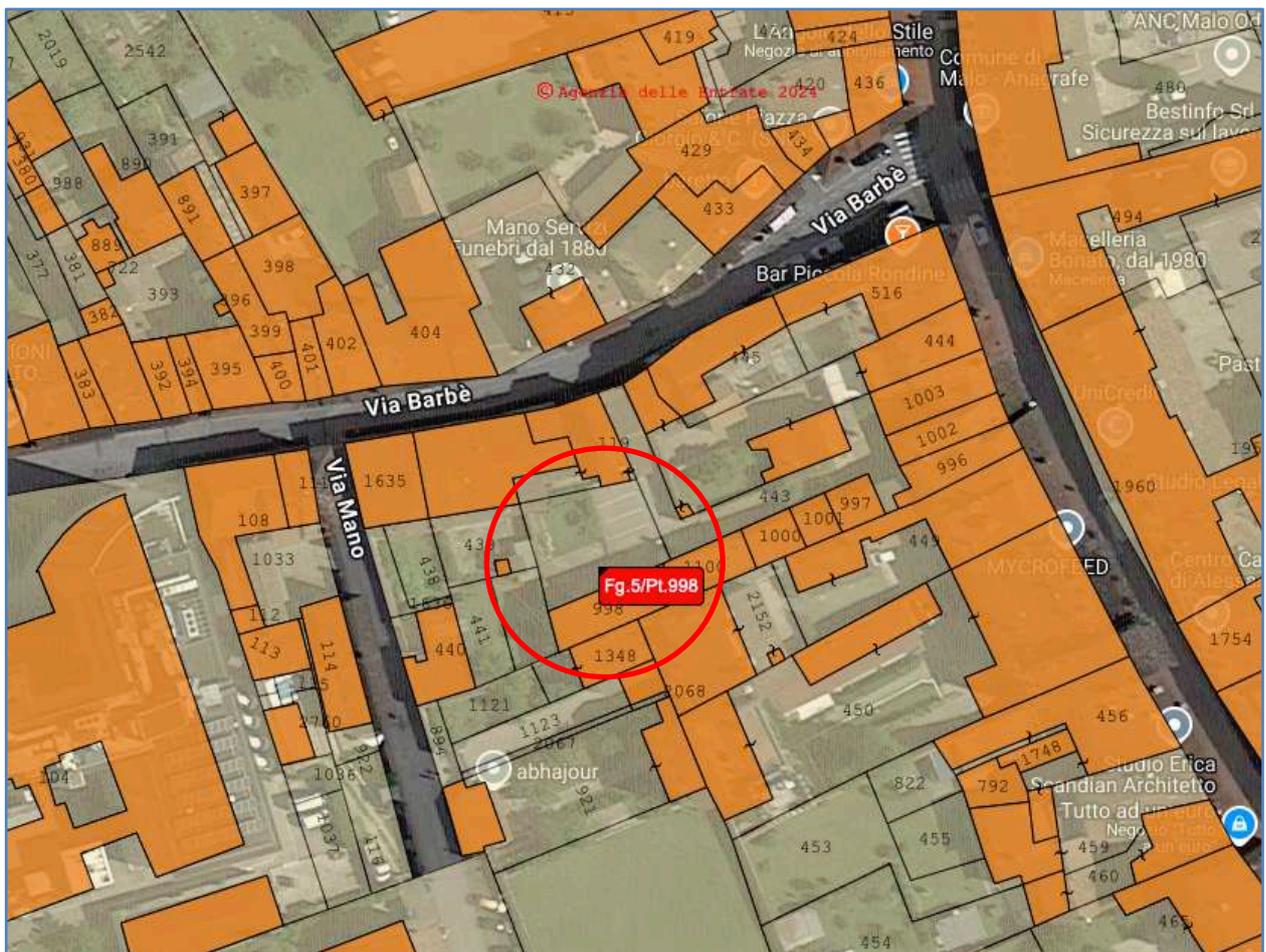


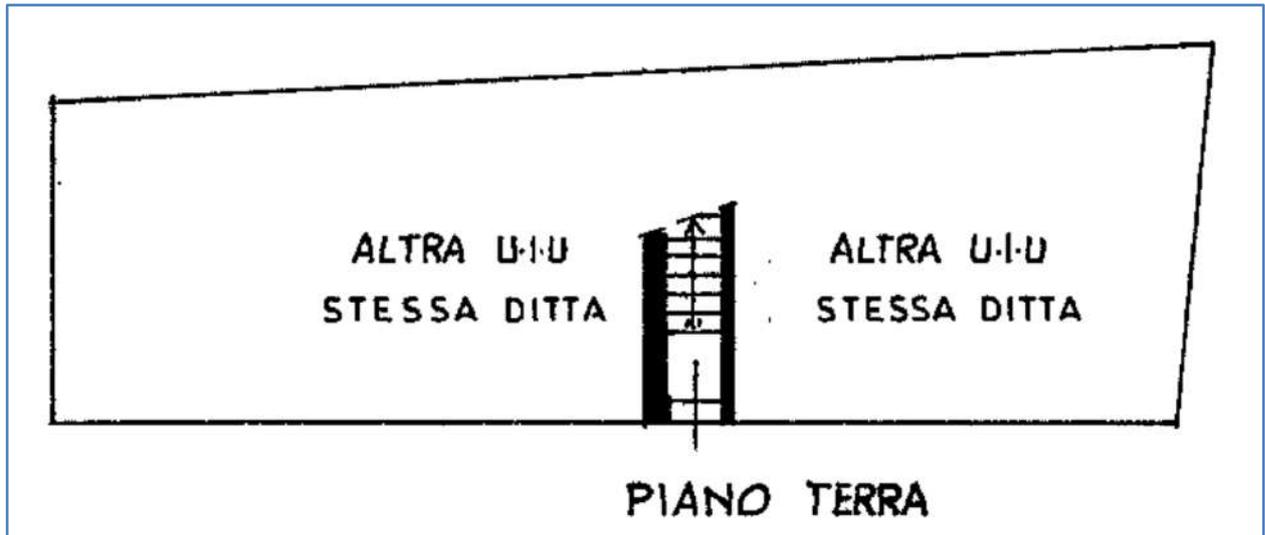
Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale, che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni pignorati, si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

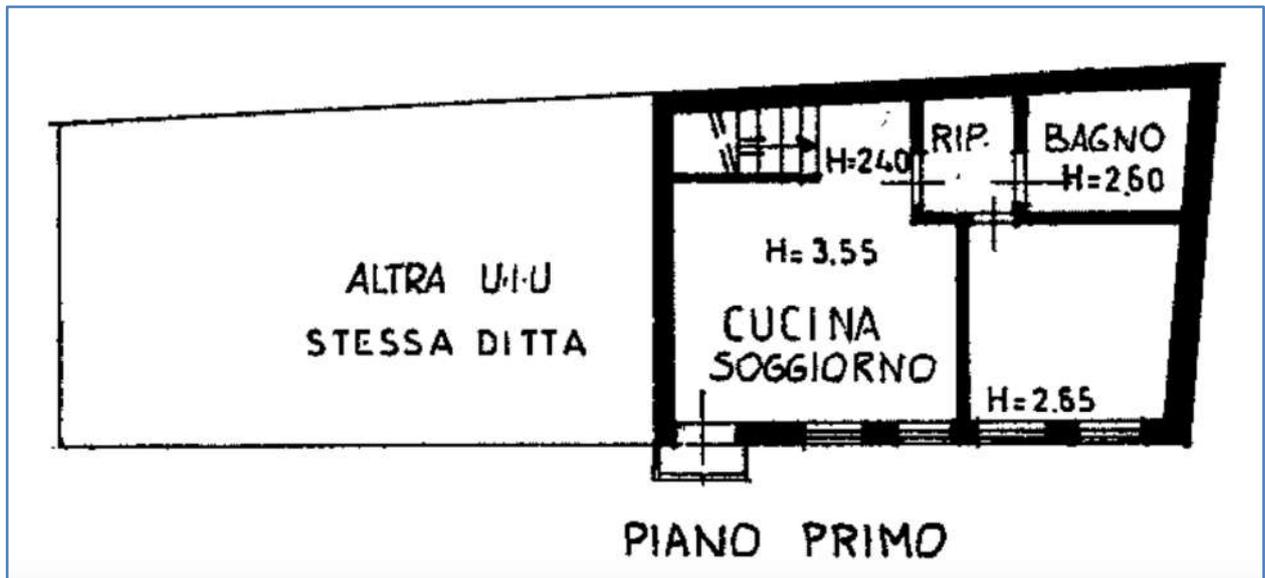
Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

L'unità immobiliare residenziale ha esposizione Nord-Ovest, l'altezza interna minima dell'unità immobiliare, rilevata al piano primo, e è di circa m 2.92, nella zona notte l'altezza rilevata è di circa m. 2.75, nel locale soppalco l'altezza minima rilevata è pari a circa m. 1.17, mentre l'altezza massima è pari a circa m. 1.78. L'edificio è libero sui lati Nord-Ovest e Sud-Ovest, mentre il rimanente lato Nord-Est confina con altra unità abitativa (Sub 4).

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile.



Pianta piano terra - stato catastale



Pianta piano primo - stato catastale



01. Prospetto Nord – Ovest



02. Posto auto scoperto di proprietà



03. Area esterna condominiale



04. Piano primo - Soggiorno e angolo cottura



05. Piano primo - Soggiorno e angolo cottura



06. Piano primo - Scala soppalco



07. Piano sottotetto - Soppalco



08. Piano sottotetto - Soppalco



09. Piano primo - Camera matrimoniale



10. Piano primo – Bagno

La superficie commerciale dell'unità residenziale, comprensiva del posto auto esterno, è complessivamente pari a circa mq. 51.00.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato condominiale con n. 4 unità abitative	discrete
Fondazioni		non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in laterocemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in c.a. e laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	Scala interna con pedate e alzate rivestite in marmo.	discrete
Ascensore	Non presente	

Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete
-----------------------------	--	----------

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

La superficie commerciale è complessivamente pari a circa **mq. 53.00**, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Unità residenziale	48.00	1.00	48.00
Terrazzo	0.70	0.30	0.21
Posto auto esterno	15.00	0.30	4,50
Superficie commerciale			52.71
Superficie commerciale arrotondata			53.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Infissi interni	porte	legno tamburato	discrete
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera Balconi in legno	discrete discrete
Pavimenti		piastrelle di ceramica	discrete
Rivestimenti	bagno	Piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni	discrete

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	discrete
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	discrete
Impianto di allarme	assente		

Impianto riscaldamento	tradizionale a radiatori con caldaia autonoma		discrete
Impianto di raffrescamento	assente		
Impianto fotovoltaico	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c., bidet vasca	discrete
Altri impianti	assenti		

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di manutenzione. Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno siano, considerando lo stato di vetustà, di livello discreto. Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente discreto.

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tradizionale a radiatori con impianto autonomo.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Assente.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, successivamente all'anno di acquisto 1994.

1.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato emesso in data 03.01.2025 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo F (Allegato n. 8).

Cap. 2 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

2.1 POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano in proprietà a:

esecutata Proprietà quota 1/1

In forza di:

Atto di compravendita del 10.02.1994 notaio Angelo Cirillo repertorio n. 35250, trascritto a Schio (VI) il 23.02.1994 ai nn. 1253 R.G. e 977 R.P.

2.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava libera nella disponibilità dell'esecutata.

Cap. 3 ASPETTI CATASTALI

3.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

Dalla ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti variazioni storiche (Allegato n. 04):

Catasto Fabbricati – Comune di Malo (VI) - Foglio 5 - mappale 998 – Sub 5

dal 09.11.1993

VARIAZIONE del 09/11/1993 in atti dal 13/03/1996 FRZ RIS CLS (n. 7519/1993)

VARIAZIONE del 09/11/1993 in atti dal 13/03/1996 RETTIFICA DIGITAZIONE MECCANOGRAFICA DELLA CONSISTENZA (n. 7519.1/1993)

dal 31.12.1996

VARIAZIONE del 31/12/1996 in atti dal 10/01/1997 VARIAZIONE D'UFFICIO PER CLASSAMENTO PER ERRATA REGISTRAZIONE MECCANOGRAFICA (n. 12589/1996)

dal 09.11.2015

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dalla ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza sono state reperite le informazioni relative agli intestatari storici, dei beni oggetto di pignoramento, riportate di seguito. (Allegato n. 04)

Catasto Fabbricati – Comune di Malo (VI) - Foglio 5 - particelle 995-998

è stato oggetto, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, dei seguenti trasferimenti di proprietà:

Intestatari antecedente il 30.06.1987

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Intestatario dal 01.02.1990

Dati derivanti da:

SCRITTURA PRIVATA del 01/02/1990 Pubblico ufficiale CIRILLO A Sede MALO (VI) Repertorio n. 28440 Registrazione Volume S2V n. 279 registrato in data 19/02/1990 - Voltura n. 7903.1/1990 in atti dal 19/11/1992.

In data 09.11.1993 sono state costituite le unità immobiliari oggetto di pignoramento e sono catastalmente identificate come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Malo (VI)

Foglio 5 - Particella 998 Sub 5 cat. A/2

Intestatario dal 10.02.1994

esecutata Proprietà quota 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 10.02.1994 notaio Angelo Cirillo repertorio n. 35250, trascritto a Schio (VI) il 23.02.1994 ai nn. 1253 R.G. e 977 R.P.

3.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

3.4 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo, nel fabbricato residenziale, sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Cap. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI DI PROVENIENZA

I beni pignorati, nel ventennio dalla trascrizione del pignoramento, sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Fabbricati – Comune di Malo (VI)

Foglio 5 - Particella 998 Sub 5 cat. A/2

Intestataro dal 10.02.1994

esecutata

Proprietà quota 1/1

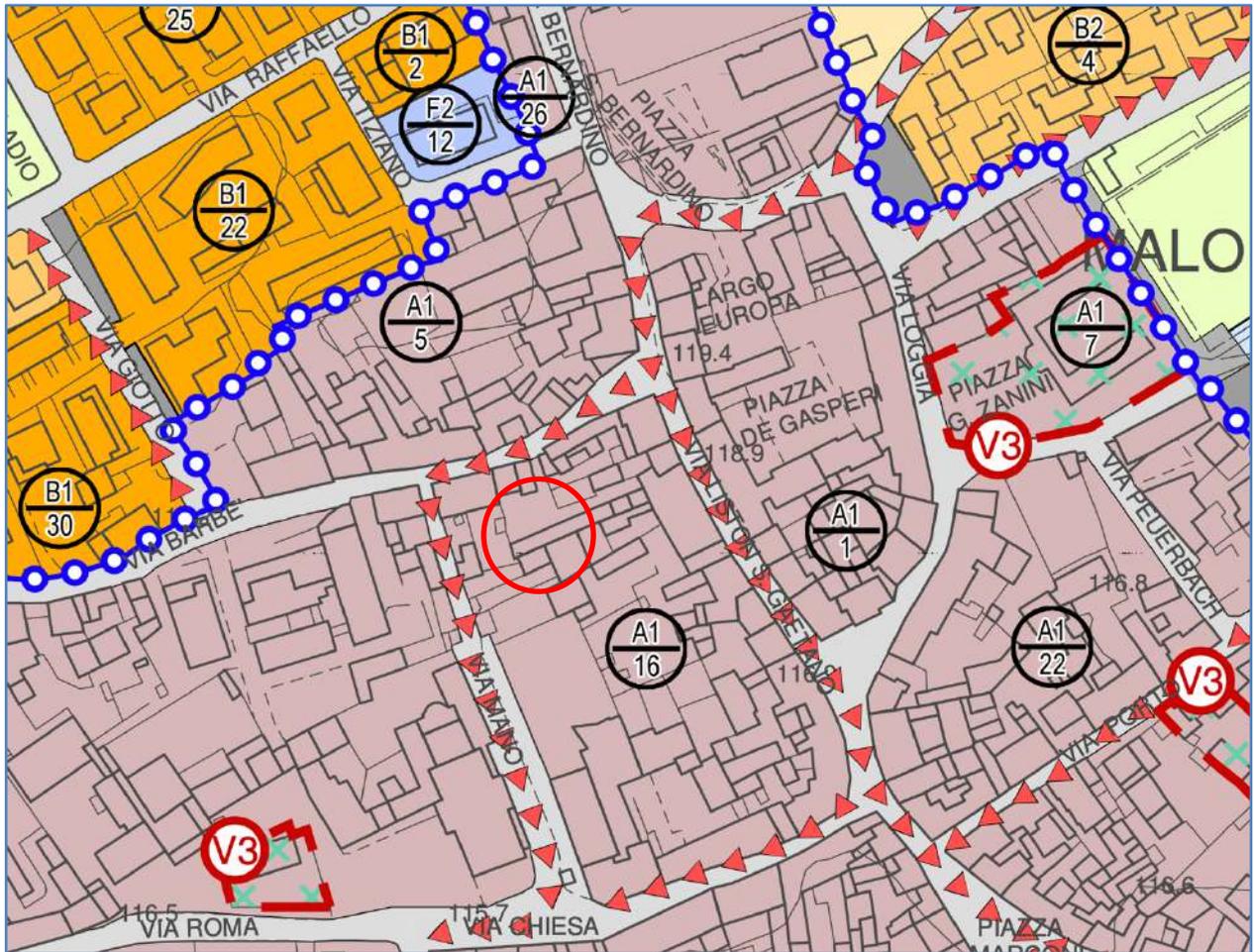
In forza di:

Atto di compravendita del 10.02.1994 notaio Angelo Cirillo repertorio n. 35250, trascritto a Schio (VI) il 23.02.1994 ai nn. 1253 R.G. e 977 R.P.

Cap. 5 ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

5.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITA' E AGIBILITA'

Secondo il Piano degli Interventi vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 05.03.2024, entrato in vigore in data 30.03.2024 e aggiornato con “Variante Verde 2024” (L.R. 4/2015) approvata con delibera Consiglio Comunale in data 26.11.2024 ed entrata in vigore in data 25.12.2024, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO A1/16 Centro Storico che *“comprende le parti del territorio comunale interessate dagli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi così come individuati nell’atlante dei centri storici della Regione Veneto (A1)”* (art. 20 Norme Tecniche Operative – Zona A1 – Centro Storico).



Estratto Piano degli Interventi

Legenda		
	Confine comunale	
Zonizzazione		
	ZTO A1 Centro storico	art. 20
	ZTO A2 Nuclei frazionali di antico impianto	art. 20
	ZTO A3 Centri rurali	art. 21

Legenda Piano degli Interventi

Di seguito viene riportato l'estratto delle Norme Tecniche Operative (NTO) relativo all'art. 20.

art. 20. Z.T.O. di tipo "A1" ed "A2": centro storico e nuclei frazionali di antico impianto

1. Comprende le parti del territorio comunale interessate dagli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi così come individuati nell'atlante dei centri storici della Regione Veneto (A1):

- Case di Malo;
- Malo;
- Merin (Fondo Muri);
- Molina;
- S.Tomio.

Vi sono compresi, inoltre, i centri e nuclei frazionali di antico impianto (A2) che pur non censiti nel citato atlante regionale costituiscono le forme del presidio storico del territorio rurale.

2. Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.
3. Per il centro storico del capoluogo si fa riferimento al Piano di Recupero vigente le cui indicazioni prevalgono rispetto a quanto riportato nelle presenti norme.
4. Le altre zone A1 e A2 sono individuate come "zone di recupero" e sono assoggettate a Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 5/8/1978 n. 457. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 5 oltre che le indicazioni puntuali previste dal P.I..
5. All'interno delle aree già assoggettate a strumento urbanistico attuativo, valgono le disposizioni di questo nei limiti indicati dall'art. 3, assicurando la tutela dei beni storici ed architettonici esistenti nel rispetto degli eventuali vincoli monumentali ed archeologici ex L. 1089/39.
6. Prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sui fabbricati ricompresi nelle Z.T.O. "A1" ed "A2" e non soggetti a diversa disciplina puntuale, sono sempre consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia anche quando comporti un incremento volumetrico non superiore al 10% del volume esistente per adeguamenti igienici sanitari purché senza incremento delle superfici utili e delle unità immobiliari, comprensivo dell'incremento indicato al precedente art. 19 punto 5. È altresì ammessa la ricomposizione architettonica nell'ambito pertinenziale dei manufatti accessori legittimamente esistenti e nel rispetto degli indirizzi tipologici e/o materiali descritti nel Prontuario per la qualità architettonica ed edilizia.

Sono fatti salvi gli interventi ammessi dall'art. 9, 2° comma, D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

7. Parametri urbanistici:

Interventi diversi potranno essere previsti dal Piano di Recupero, nel rispetto dei seguenti indici:

7.1 INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE:

- zona "A1" I.t. non superiore al 20% del volume esistente con un massimo di 2,5 mc/mq;
- zona "A2" I.t. = 1,5 mc/mq;

7.2 ALTEZZA DEL FABBRICATO: non superiore a quelle degli edifici circostanti di interesse ambientale o architettonico ricadenti nella stessa zona ed espressa in numero di piani fuori terra.

7.3 Le distanze da osservare dalle strade e dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, possono essere diverse da quelle generalmente previste dai punti precedenti ai sensi dell'art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 2.4.1968 n. 1444, e saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

8. Standards Urbanistici: vedi art. 16 delle presenti norme.

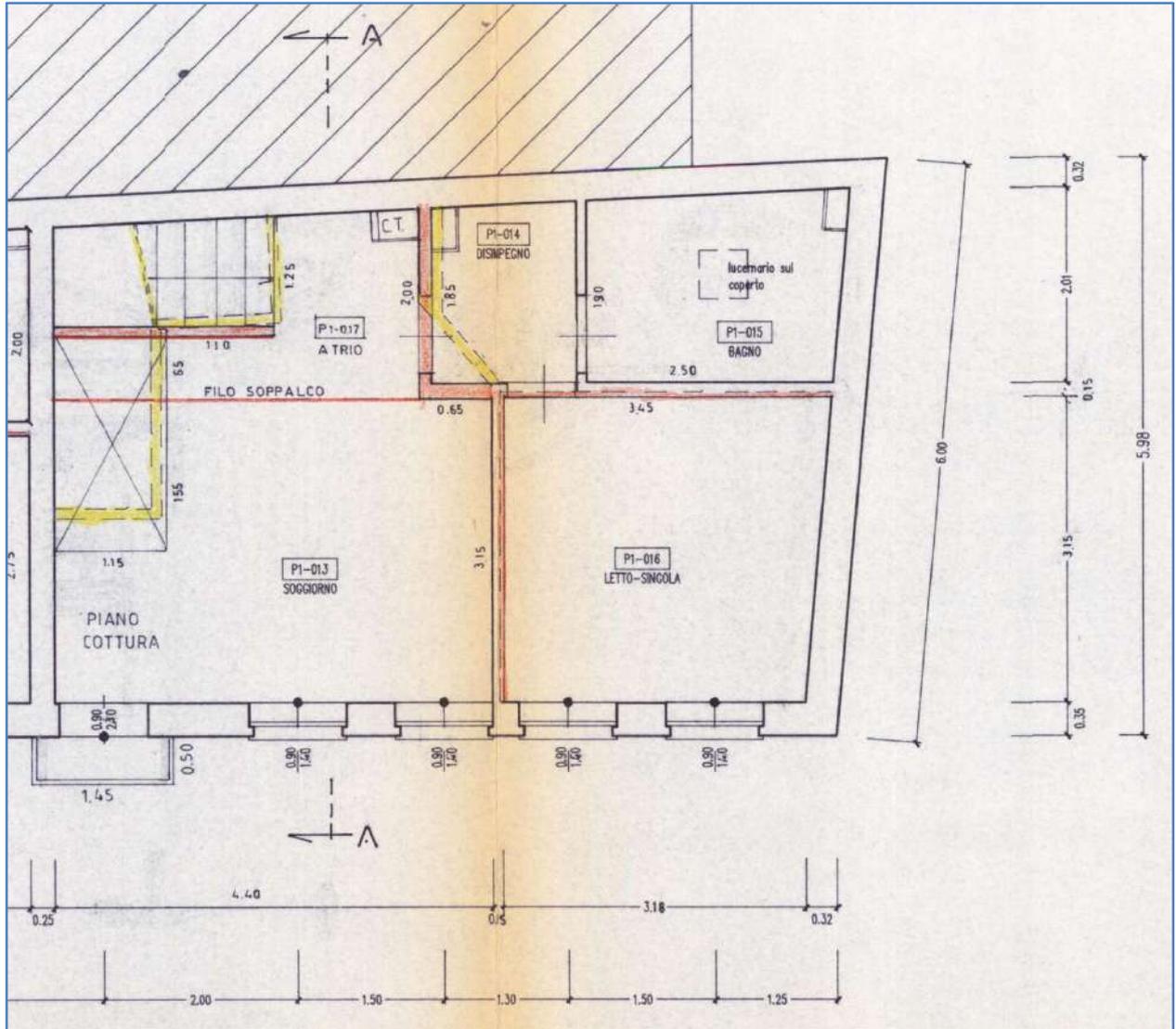
A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malo (VI), relativamente al fabbricato residenziale, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 07):

- Concessione Edilizia n. 4/594 del 09.04.1992 pratica prot. n. 2262/91, per la ristrutturazione ed ampliamento di edificio unifamiliare;
- Concessione Edilizia n. 25/635 del 11.08.1993 pratica prot. n. 1340/93, per la variante alla concessione edilizia n. 4/594 del 09.04.1992;
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 03.02.1994 n. prot. 2585.

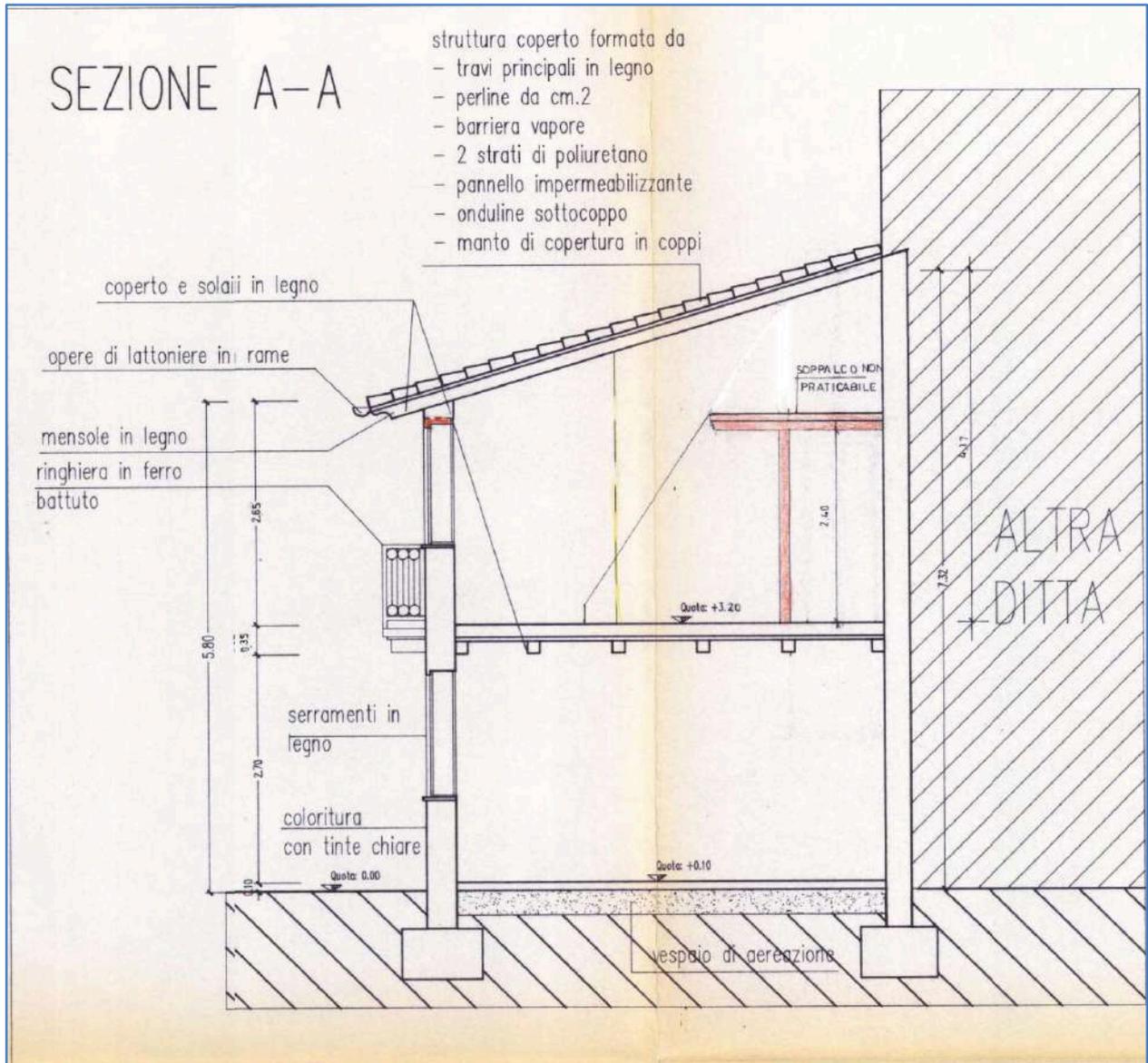
5.2 ABUSI/DIFFORMITÀ RICONTRATI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, così come meglio evidenziate negli elaborati grafici seguenti, che riguardano:

- l'installazione di una scala in legno per accedere al soppalco autorizzato come "non praticabile";
- l'esecuzione di una parete divisoria che divide il locale soppalco in 2 locali;
- l'installazione della caldaia nel primo locale del soppalco;
- l'installazione di un parapetto che non copre l'intera lunghezza del soppalco;
- discordanze relative alle altezze minime e massime dei locali al piano primo;
- modeste discordanze relative alle misure delle pareti divisorie dei locali al piano primo.



Stato autorizzato - Pianta piano primo



Stato autorizzato - Sezione A-A



Stato catastale autorizzato - Pianta piano primo



LEGENDA

-  Demolizioni
-  Nuove costruzioni

Stato rilevato - Schema tavola sinottica pianta piano primo

Si informa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

5.3 VERIFICA DELLA SANABILITA'/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Si precisa che le difformità riscontrate, che riguardano anche un'aumento del volume urbanistico, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale.

In questa sede risulta difficile poter esprimere un parere circa la regolarizzazione e la quantificazione degli oneri sanzionatori degli abusi segnalati, per i quali si rende necessario un rilievo accurato di tutto il complesso edilizio e la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria, attività che esulano dal presente incarico. Si è quindi proceduto, in via cautelativa, alla quantificazione dei costi di demolizione della scala, installata in assenza di autorizzazione, e dei rispettivi costi di smaltimento e ripristino dei luoghi allo stato autorizzato.

La nuova normativa introdotta con la **Legge 105/24**, prevede nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia, permettendo la regolarizzazione di alcune tipologie di opere, realizzate senza il dovuto permesso o in difformità rispetto ai titoli edilizi, purché tali opere rispettino determinati requisiti di compatibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Si segnala quindi che è possibile sanare determinate difformità edilizie riscontrate in fabbricati residenziali, a condizione che tali difformità rientrino in specifici parametri previsti dalla Legge 105/24 a cui si rimanda.

Alcune delle opere abusive rilevate potrebbero rientrare quindi tra quelle sanabili ai sensi della Legge 105/24, tuttavia, in assenza di un progetto dettagliato, non è possibile in questa sede fornire un parere definitivo e dirimente sulla sanabilità di tali opere e dei relativi costi.

Il futuro aggiudicatario dell'immobile quindi, al fine di ottenere i relativi permessi e riportare l'immobile in conformità con le normative urbanistiche, edilizie e catastali, dovrà farsi carico delle spese della pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le opere abusive e della pratica di aggiornamento catastale.

Si precisa che le criticità relative alle opere abusive riscontrate sono state considerate nel processo di valutazione e hanno contribuito al deprezzamento applicato al valore di mercato dell'immobile. Tale svalutazione tiene conto dell'incertezza sulla sanabilità delle opere e dei costi potenziali che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare l'unità immobiliare.

5.4 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 ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico 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, non probatorie, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, precisando che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo, previsto per legge, onere che spetta al Responsabile del Procedimento, sulla base di una pratica presentata agli uffici preposti e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Le consistenze dei terreni, delle aree scoperte e dei perimetri degli edifici, derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell'incarico e competerà quindi all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende: 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 ed i rilievi topografici delle aree. Viene eseguito quindi un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione, al solo fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite 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.

Si precisa che l'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 dovrà sostenere eventualmente l'aggiudicatario.

Gli eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni, non sono ricompresi all'interno del mandato, pertanto non verranno quantificati i relativi eventuali oneri di sanatoria, che potranno essere

comunque ritenuti compresi nella decurtazione % finale del prezzo per “*assenza da garanzia per vizi*” operata nel paragrafo di stima.

Cap. 6 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

6.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 10.01.2025

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna.

TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione giudiziaria in data 23.02.1994 ai nn. 1253 R.G. e 977 R.P. in forza di atto di compravendita del 10.02.1994 notaio Cirillo Angelo di Malo (VI) repertorio n. 35.250. (Allegato n. 06) a favore di De Facci Rosetta contro Sbalchiero Virgilio riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- b) Trascrizione in data 03.08.2021 ai nn. 9104 R.G. e 6802 R.P. Costituzione di fondo patrimoniale notaio Paolo Brando di Dueville (VI) del 28.07.2021 repertorio n. 69048/19372. a favore di Redaelli Giuseppe e De Facci Rosetta per il diritto di proprietà quota 1/1 in regime di separazione dei beni, contro Redaelli Giuseppe e De Facci Rosetta, riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- c) Trascrizione in data 10.12.2021 ai nn. 14035 R.G. e 10470 R.P. in forza di atto esecutivo o cautelare - decreto di sequestro conservativo Tribunale di Vicenza repertorio n. 6553/2021. (Allegato n. 06) a favore di De Facci Antonio contro De Facci Rosetta riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
- d) Trascrizione giudiziaria in data 15.06.2022 ai nn. 6718 R.G. e 5025 R.P. in forza di verbale di pignoramento immobili del 20.05.2022 repertorio n. 2888/2022. (Allegato n. 06) a favore di Rando Francesca contro De Facci Rosetta riguardante riguardante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Cap. 7 SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Cap. 8 USO CIVICO O LIVELLO

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

Cap. 9 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

9.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI 2 ANNI

Alla data della presente perizia, come riferito dall'esecutata, non risultano spese di gestione arretrate, si precisa che il condominio risulta autogestito e che le spese annue di gestione sono pari a circa euro 50,00.

Cap. 10 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata eseguita nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa è così definito:

- *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10)”;*
- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l’immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell’offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l’applicazione dei metodi di stima.

Il prezzo marginale di una caratteristica indica “la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata” e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.

Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell’immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

Per l’analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo metrico sommario dell'immobile e confronto con la documentazione edilizia se reperita, e/o catastale.

10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 58.100,00
--	--------------------

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

10.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato, come sopra determinato, viene deprezzato, per quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, considerando alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, come da tabella seguente:

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi non probatori	€ 3.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratiche catastali costi approssimativi non probatori	€ 1.500,00
MANUTENZIONE	Ripristino dello stato dei luoghi, costi non probatori, eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 5.000,00
TOTALE		€ 9.500,00

Si propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite, che consideri le differenze esistenti al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, in ragione delle

circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale deprezzamento comprende:

- a) l'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) la 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 pari al 15%** sul valore dei beni.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
--	---	-------

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore di mercato		€ 58.100,00	€ 58.100,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 9.500,00
Totale			€ 48.600,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 7.290,00
Totale			€ 41.310,00
Totale arrotondato		€ 58.100,00	€ 41.300,00

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo base d'asta
€ 41.300,00 (quarantunomilatrecentoeuro/00)

10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere sufficiente.

Cap. 11 VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili.

Cap. 12 RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

12.1 DATI E RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Malo (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

esecutata Proprietà quota 1/1

risulta residente:

alla data del pignoramento in

Malo (VI) via Cantarane n. 57

alla data attuale in

Malo (VI) via Cantarane n. 57

12.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Malo (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

esecutata Proprietà quota 1/1

risulta coniugata con:

in regime di separazione dei beni.

Cap. 13 LOTTI

Trattasi di lotto unico.

Cap. 14 OSSERVAZIONI

Nessuna.

Piovene Rocchette, 10 Gennaio 2025

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto