



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 448/2024 RGE

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **dott.ssa M. A. Rosato**
Creditore procedente: **ORGANA SPV S.r.l.**
Esecutati: **XXXXXXXX Xxxxxxx**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28.10.2025**
Identificazione beni: Beni in Malo (VI), Via Braglio n. 15
Dati Catastali: NCEU, CF foglio 16, m.n. 127 sub 3 (A/2)
per il diritto di piena proprietà per l'intero

Esperto stimatore: **Ing. Carlo Casonato** – QB Vicenza Est – Business Center
Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)
mail: carlo.casonato@gmail.com - tel: +39 347 9327986
Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)
mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444 953553 / 0444 953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **448/2025**, promossa da: **ORGANA SPV S.r.l.**
contro **XXXXXXX XXXXXXX**;

Giudice: dott.ssa M. A. Rosato;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28.10.2025;

Esperto stimatore: ing. Carlo Casonato;

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1;

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): /

Tipologia bene pignorato (pag. 5): appartamento ai piani terra, primo e secondo;

Ubicazione (pag. 5): Malo (VI), Via Braglio n. 15;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): NCEU, Malo, CF, foglio 16,

- m.n. 127 sub. 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 10 vani, sup. cat. tot. 279 mq, rend. € 955,45, via Braglio n. 15, P. T-1-2;

Metri quadri (pag. 5): superficie commerciale appartamento ai piani terra, primo e secondo con balconi circa 275 mq;

Stato di manutenzione (pag. 5): medio/buono;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): Non vi sono difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): € 333.092,38;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): € 230.000,00 in data 24.06.2025; € 245.000,00 in data 19.12.2024; € 150.000,00 in data 26.09.2023.

Valore di vendita forzata proposto (29): € 283.000,00;

Valore debito: € 48.340,63, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 13): l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dalla proprietaria sig.ra XXXXXXX XXXXXXX.

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietaria;

Oneri (pag. 25): spese condominiali arretrate ultimi due anni: /;

APE (pag. 13): è stato redatto l'APE – classe E;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): Vedasi cap. 16 "Osservazioni finali". Vedasi inoltre gli oneri e vincoli di cui al cap. 8;

Lotti (pag. 31): lotto unico

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 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 e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano 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.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5 Certificazione energetica	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1 Possesso.....	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
5. ASPETTI CATASTALI	13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2 Intestatari catastali storici	14
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	15
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	16
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	22
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2 Abusi/difformità riscontrati	22
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
7.4 Perimetro del “mandato”	24
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	25
8.1 Oneri e vincoli	25
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)	26
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	26
9. SUOLO DEMANIALE	27
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	27
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	27
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	27
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	28
12.1 Metodo di valutazione	28
12.2 Stima del valore di mercato	28
12.3 Determinazione del valore a base d’asta	29
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	30
12.5 Giudizio di vendibilità	30
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ.....	30
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati	30
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	31
15. LOTTI.....	31
16. OSSERVAZIONI FINALI	31
17. ELENCO ALLEGATI.....	32

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 13.01.2025 il sottoscritto Esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:
“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), 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”
- È stata depositata in data 10.03.2025 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note;
- Il sottoscritto Esperto ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento il giorno 27.02.2025. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento l'esecutata che ha consentito l'accesso al bene. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Malo e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 27.02.2025. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata spedita a mezzo PEC in data 27.03.2025. Il CDU è stato spedito a mezzo PEC in data 10.03.2025.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti a nome degli esecutati inerenti l'immobile.
- 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.
- Richiesta dei certificati anagrafici e stato civile degli esecutati agli Uffici Comunali competenti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un appartamento situato ai piani terra (ingresso e vano scala), primo e secondo inserito in un fabbricato bifamiliare con corte comune esterna.

Ubicazione:

Il bene si trova in Comune di Malo in Via Braglio n. 15, in zona periferica distante circa 1 km dal centro cittadino, all'interno di un fabbricato bifamiliare costituito da 2 unità abitative con una corte comune (subalterno 1 bene comune non censibile). L'accesso al piano terra avviene tramite un vano scala indipendente, al piano terra è presente una unità immobiliare in proprietà di terzi. Nei pressi del centro comunale si possono trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, chiesa, scuole, sede municipale, banca, poste etc.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli 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 Giulio Carraro in data 20/09/2004 rep. 163.410, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 19/10/2004 ai numeri RG 11518/8217 RP ([all. 5.1](#)),
 - Xxxxx Xxxxx nata a Malo il 13.12.1939 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 417/1206 in piena proprietà;
 - Xxxxxxx Xxxxx nata Malo il 06.05.1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 242/1206 in piena proprietà;
 Congiuntamente vendono ed in piena proprietà trasferiscono la quota di $(417+242=)$ 659/1206 del bene **Fg. 16 m.n. 127, sub 3** alla figlia rispettivamente sorella sig.ra
 - **XXXXXXX XXXXXXX** nata a Malo il 27.02.1973 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

La quale diviene pertanto piena proprietaria per l'intero del bene sommando la quota di 547/1206 già in proprietà $(547+659=)$ 1206/1206.

Nota: nella sezione D è riportato: <<LA SIGNORA XXXXXXX XXXXXXX RICONOSCE A FAVORE DELLA MADRE SIGNORA XXXXX XXXXX IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA DEL M.N. 127 SUB. 3.>>. **Nota:** la sig.ra Xxxxx Xxxxx è deceduta il 26.03.2019;

- In forza di **atto di divisione** notaio Giulio Carraro in data 20/09/2004 rep. 163.410, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 19/10/2004 ai numeri RG 11517/8216 RP ([all. 5.2](#)), le sig.re
 - Xxxxx Xxxxx nata a Malo il 13.12.1939 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;
 - **XXXXXXX XXXXXXX** nata a Malo il 27.02.1973 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;
 - Xxxxxxx Xxxxx nata Malo il 06.05.1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;

volendo sciogliere la comunione dei beni, reciprocamente si fanno e accettano i seguenti assegni:

- **Assegno primo a Xxxxx Xxxxx** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **417/1206** in piena proprietà;
- **Assegno secondo a XXXXXXX XXXXX** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **242/1206** in piena proprietà;
- **Assegno terzo a XXXXXXX XXXXXXX** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **547/1206** in piena proprietà;

Nota: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sul m.n. 127 sub. 1 bene non censibile (corte) comune ai m.n. 127 subalterni 2 e 3.

Nota: nella sezione D è riportato: << LA SIGNORA XXXXXXX XXXXXXX RICONOSCE A FAVORE DELLA MADRE SIGNORA XXXXX XXXXX IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA DEL M.N. 127 SUB. 3.>>. **Nota:** la sig.ra Xxxxx Xxxxx è deceduta il 26.03.2019;

Pignoramento: pignoramento trascritto il 17/12/2024 contro:
XXXXXXX XXXXXXX per l'intero del diritto di proprietà

Comune di Malo, C.F., foglio 16

- **m.n. 127 sub 3**, cat. A/2, cons. 10 vani, Via Braglio n. 15;

3.3 Confini N-E-S-O

Coerenze (mappa wegis [all.4](#))

Nel fg. 16 del Comune di Malo:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,
il **m.n. 127** confina con: m.n. 78, m.n. 74, m.n. 589, m.n. 570, Via Braglio (salvo più precisi);

Nel fg. 16 del Comune di Malo:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO,
il **m.n. 127 sub 3 al piano terra** confina con: m.n. 209, m.n. 127 sub. 1, m.n. 127 sub. 2 (salvo più precisi);
il **m.n. 127 sub 3 al piano primo** confina con: muri perimetrali (salvo più precisi);
il **m.n. 127 sub 3 al piano secondo** confina con: muri perimetrali (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Le prime pratiche edilizie relative al fabbricato risalgono ai primi anni settanta; il fabbricato rurale risulta più datato; certificato di abitabilità del 29 ottobre 2004.

L'unità si trova ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato bifamiliare composto da due unità immobiliari distinte e con accessi indipendenti.

L'accesso all'unità avviene dalla corte comune m.n. 127 sub. 1 (corte comune non censibile ai subalterni 2 e 3) attraversando la quale si raggiunge la porta di ingresso situata al piano terra.

L'ingresso è indipendente e conduce al vano scala che collega i piani terra, primo e secondo.

L'appartamento al piano primo è composto da cucina, soggiorno, due camere da letto, due bagni (di cui uno cieco), oltre al corridoio centrale che collega i vari locali. Sono presenti due balconi accessibili rispettivamente da una camera e dal bagno. Nel balcone di dimensione maggiore, all'esterno, è situata la caldaia.

Attraverso il vano scala interno si raggiunge il piano secondo composto da un atrio/salotto, una stanza attrezzata a cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio/lavanderia, oltre al corridoio centrale che collega i vari locali. E' presente un balcone accessibile dalla stanza/cucina.

Si precisa che, sia nell'atto di successione in morte XXXXXXXX XXXXXXXX deceduto il 06.04.1991 trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 13.05.1992 ai nn. RG 4006/3083 RP, sia nelle visure catastali, riguardo al mappale 127 è specificato: mappale con diritto alla corte foglio 16 mappale n. 74, corte di 1518 mq (comune ai subb. 33, 72, 78, 126, 127, 199, 209 e ad enti urbani).

L'unità immobiliare pignorata non è dotata di garage né ulteriori locali accessori.

La sig.ra XXXXXXX XXXXXXX, in sede di sopralluogo, ha specificato che parcheggia la propria automobile nella corte comune sub. 1 come da taciti accordi privati tra i proprietari dei subalterni 2 e 3.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono pari a circa cm 270 ai piani primo e secondo, con altezza variabile al piano secondo in corrispondenza della copertura in legno in andamento con le falde.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

All'interno dell'appartamento al piano primo è presente il sistema di riscaldamento a pavimento mentre al piano secondo sono presenti radiatori per la distribuzione del calore. La caldaia è posizionata esternamente in corrispondenza del balcone al piano primo.

Sono presenti alcuni split per il sistema di condizionamento con posizionamento di n.2 macchine esterne nel balcone al piano secondo.

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

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'appartamento al piano primo risultano medio/buone.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2.

Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

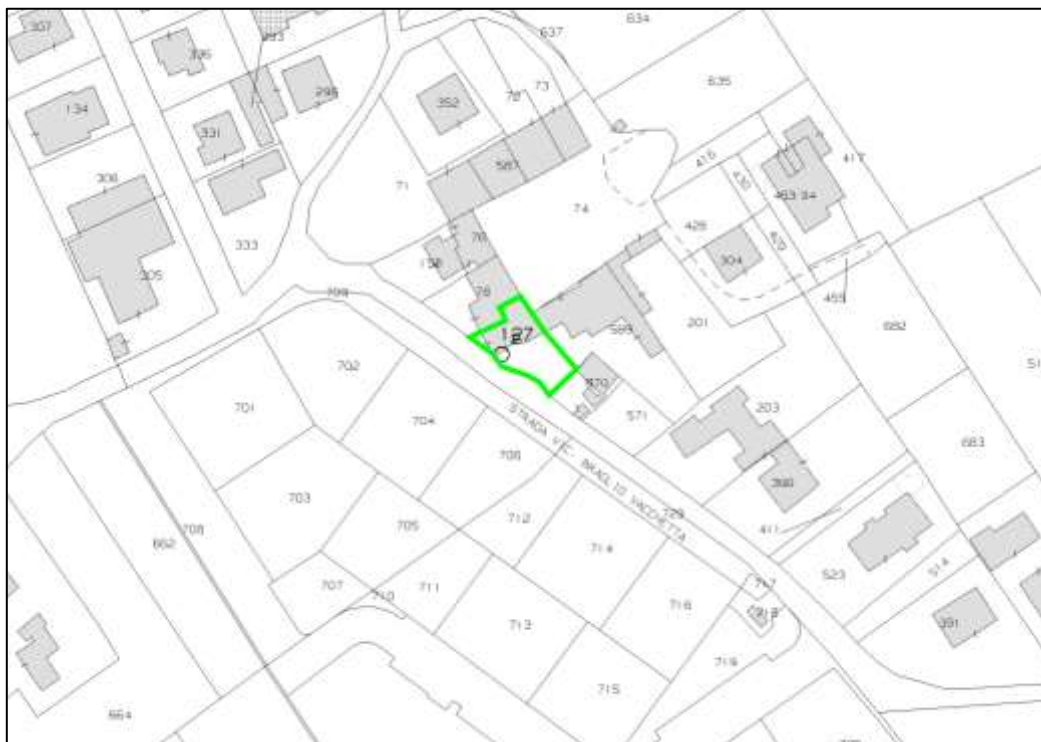


Figura 2. Estratto mappa catastale

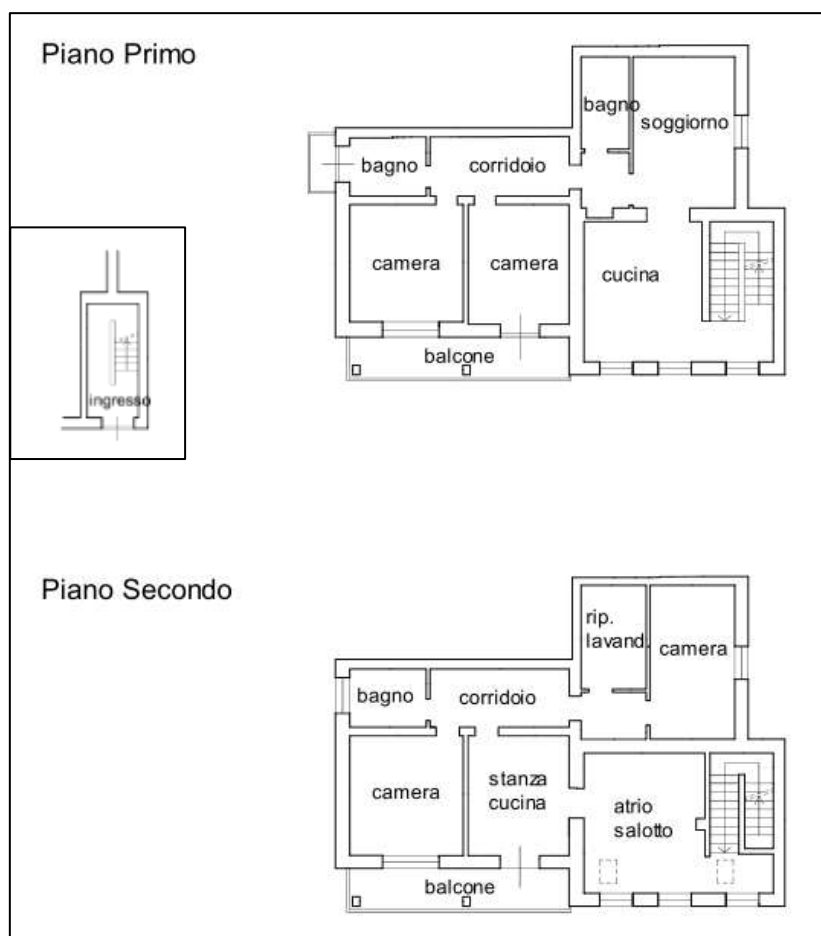


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi



Foto 1: Esterno fabbricato



Foto 2: Ingresso civico 15



Foto 3: corte e porta di ingresso



Foto 4: vano scala



Foto 5: Cucina P1



Foto 6: Cucina P1



Foto 7: Soggiorno P1



Foto 8: Bagno cieco P1



Foto 9: Camera P1



Foto 10: Camera P1



Foto 11: Bagno P1



Foto 12: piano secondo



Foto 13: Stanza/cucina P2

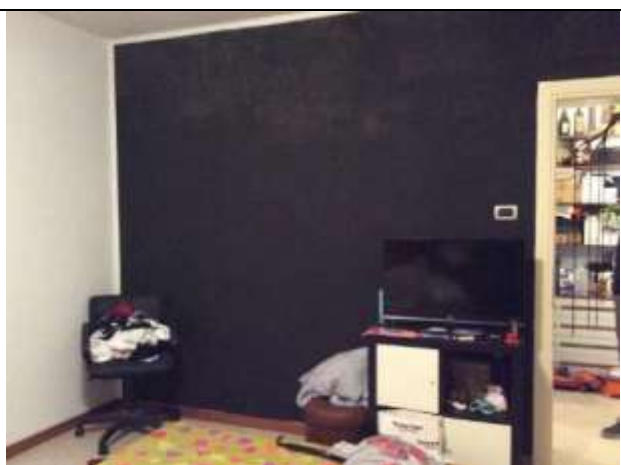


Foto 14: Camera P2



Foto 15: Bagno P2



Foto 16: Corridoio P2



Foto 17: Camera P2



Foto 18: Rip. Lavanderia P2

Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))

Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica E.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata che dichiarava di esservi residente con la propria famiglia (marito e due figli).

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

Proprietà per l'intero in capo all'esecutata.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (17/12/2025): nessuna

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 16**,

- L'attuale **mappale 127** ente urbano di 320 mq deriva dal **mappale 127 fabbricato rurale** di 320 mq, così identificato da Impianto meccanografico del 30.06.1974.
- Con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 13/06/1986 Pratica n. VI0175663 in atti dal 18/08/2005 (n. 5289.1/1986) viene creato l'attuale ENTE URBANO di 320 mq.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Malo, al **Catasto Fabbricati, Foglio 16**,

- il **mappale 127 sub. 3** m.n. 127 sub. 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 10 vani, sup. cat. tot. 279 mq, rend. € 955,45, via Braglio n. 15, P. T-1-2 deriva da:
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987;
 - VARIAZIONE del 19/11/2002 Pratica n. 352520 in atti dal 19/11/2002 RETTIFICA PLANIMETRIA IN ATTI (n. 14985.1/2002)
 - VARIAZIONE del 28/07/2004 Pratica n. VI0195116 in atti dal 28/07/2004 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 17553.1/2004);
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2005 Pratica n. VI0166415 in atti dal 28/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26066.1/2005);
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 16, m.n. 127 sub. 3:**

Immobile predecessore - Comune di MALO (VI) Foglio 16 Particella 127

Dall'impianto meccanografico del **30.06.1987 al 06.04.1991:**

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a MONTE DI MALO (VI) il 25/12/1935

Dal 06.04.1991 al 06.04.1991

XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 13/12/1939 Proprietà per 10/30;

XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 27/02/1973 Proprietà per 10/30;

XXXXXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 06/05/1968 Proprietà per 10/30;

Dal 06.04.1991 al 28.07.2004

XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 13/12/1939 Proprietà per 1/3;

XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 27/02/1973 Proprietà per 1/3;

XXXXXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 06/05/1968 Proprietà per 1/3;

Immobile attuale - Comune di MALO (VI) Foglio 16 Particella 127 Sub. 3

Dal 28.07.2004 al 20.09.2004

XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 13/12/1939 Proprietà per 1/3;

XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 27/02/1973 Proprietà per 1/3;

XXXXXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 06/05/1968 Proprietà per 1/3;

Dal 20.09.2004 al 20.09.2004

XXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 13/12/1939 Proprietà per 417/1206;

XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 27/02/1973 Proprietà per 547/1206;

XXXXXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 06/05/1968 Proprietà per 242/1206;

Dal 20.09.2004 ad oggi

XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MALO (VI) il 27/02/1973 Proprietà per 1000/1000;

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli 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 Giulio Carraro in data 20/09/2004 rep. 163.410, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 19/10/2004 ai numeri RG 11518/8217 RP ([all. 5.1](#)),
 - Xxxxx Xxxxx nata a Malo il 13.12.1939 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 417/1206 in piena proprietà;
 - Xxxxxxx Xxxxx nata Malo il 06.05.1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 242/1206 in piena proprietà;
 Congiuntamente vendono ed in piena proprietà trasferiscono la quota di $(417+242=)$ 659/1206 del bene **Fg. 16 m.n. 127, sub 3** alla figlia rispettivamente sorella sig.ra
 - **XXXXXXX XXXXXX** nata a Malo il 27.02.1973 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

La quale diviene pertanto piena proprietaria per l'intero del bene sommando la quota di 547/1206 già in proprietà $(547+659=)$ 1206/1206.

Nota: nella sezione D è riportato: << LA SIGNORA XXXXXXXX XXXXXXXX RICONOSCE A FAVORE DELLA MADRE SIGNORA XXXXX XXXXX IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA DEL M.N. 127 SUB. 3.>>. **Nota:** la sig.ra Xxxxx Xxxxx è deceduta il 26.03.2019;

- In forza di **atto di divisione** notaio Giulio Carraro in data 20/09/2004 rep. 163.410, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 19/10/2004 ai numeri RG 11517/8216 RP ([all. 5.2](#)), volendo le sig.re
 - Xxxxx Xxxxx nata a Malo il 13.12.1939 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;
 - **XXXXXXX XXXXXX** nata a Malo il 27.02.1973 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;
 - Xxxxxxx Xxxxx nata Malo il 06.05.1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;

sciogliere la comunione dei beni, reciprocamente si fanno e accettano i seguenti assegni:

- **Assegno primo a Xxxxx Xxxxx** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **417/1206** in piena proprietà;
- **Assegno secondo a XXXXXXXX XXXXX** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **242/1206** in piena proprietà;
- **Assegno terzo a XXXXXXXX XXXXXX** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **547/1206** in piena proprietà;

Nota: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sul m.n. 127 sub. 1 bene non censibile (corte) comune ai m.n. 127 subalterni 2 e 3.

Nota: nella sezione D è riportato: << LA SIGNORA XXXXXXXX XXXXXXXX RICONOSCE A FAVORE DELLA MADRE SIGNORA XXXXX XXXXX IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA DEL M.N. 127 SUB. 3.>>. **Nota:** la sig.ra Xxxxx Xxxxx è deceduta il 26.03.2019;

Pignoramento: pignoramento trascritto il 17.12.2024 contro:

XXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà per l'intero

Comune di Malo, C.F., foglio 16

- m.n. 127, sub 3, cat. A/2, cons. 10 vani, via Braglio, 15;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (17.12.2025):

XXXXXXX XXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà per l'intero

Comune di Malo, C.F., foglio 16

- m.n. 127, sub 3, cat. A/2, cl. 4, cons. 10 vani, sup. cat. tot. 279 mq, rend. € 955,45, via Braglio n. 15, P. T-1-2;

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

5.4 Giudizio di conformità catastale

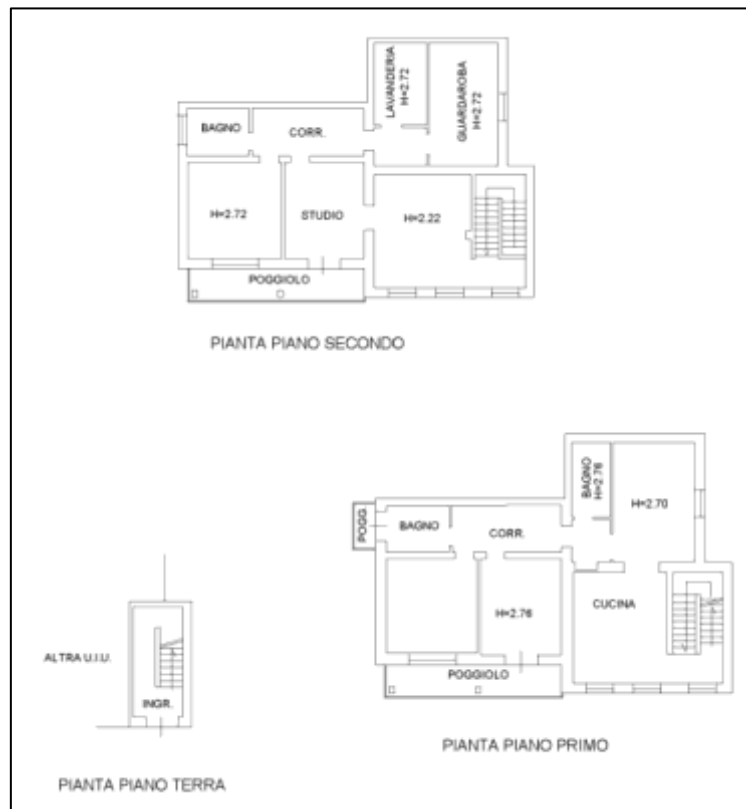


Figura 5. Planimetria catastale dei beni

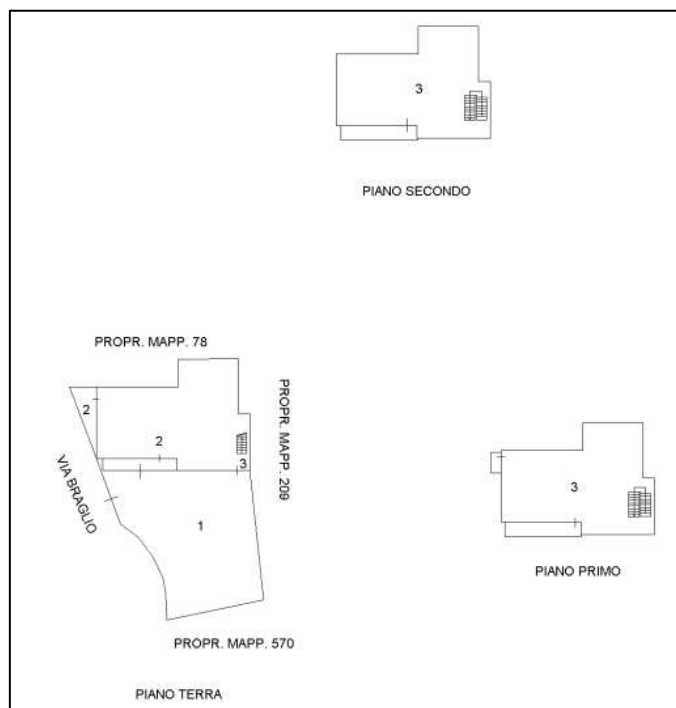


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale

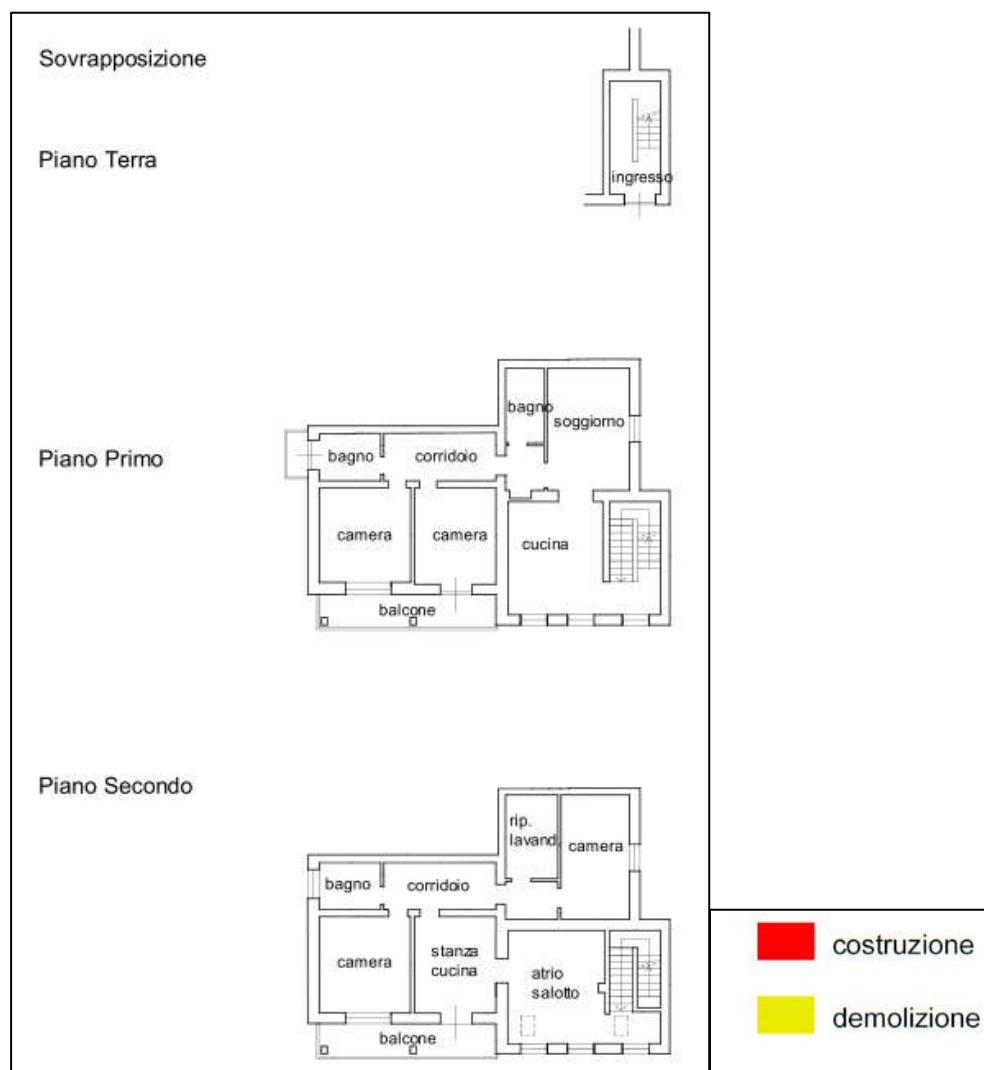


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Si rileva che la planimetria catastale riporta, in alcune stanze, altezza 2,76 in luogo dei misurati circa 2,70 m.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non si sono rilevate difformità sostanziali planimetriche.

La circolare n. 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio, al punto “e) *Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l’obbligo di dichiarazione*”, precisa che “*l’obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l’attribuzione della categoria catastale e della classe.[...] non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico-convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita*”.

I costi di eventuali difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi nell’abbattimento percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del

pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio.

- In forza di **atto di compravendita** notaio Giulio Carraro in data 20/09/2004 rep. 163.410, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 19/10/2004 ai numeri RG 11518/8217 RP ([all. 5.1](#)),

- Xxxxxx Xxxxxx nata a Malo il 13.12.1939 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 417/1206 in piena proprietà;
- Xxxxxxxx Xxxxxx nata Malo il 06.05.1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 242/1206 in piena proprietà;

Congiuntamente vendono ed in piena proprietà trasferiscono la quota di $(417+242=)$ 659/1206 del bene **Fg. 16 m.n. 127, sub 3** alla figlia rispettivamente sorella sig.ra

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a Malo il 27.02.1973 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

La quale diviene pertanto piena proprietaria per l'intero del bene sommando la quota di 547/1206 già in proprietà $(547+659=)$ 1206/1206.

Nota: nella sezione D è riportato: << *LA SIGNORA XXXXXXXX XXXXXXXX RICONOSCE A FAVORE DELLA MADRE SIGNORA XXXXX XXXXX IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA DEL M.N. 127 SUB. 3.*>>. **Nota:** la sig.ra Xxxxxx Xxxxxx è deceduta il 26.03.2019;

- In forza di **atto di divisione** notaio Giulio Carraro in data 20/09/2004 rep. 163.410, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 19/10/2004 ai numeri RG 11517/8216 RP ([all. 5.2](#)), volendo le sig.re

- Xxxxxx Xxxxxx nata a Malo il 13.12.1939 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;
- **XXXXXXXX XXXXXXXX** nata a Malo il 27.02.1973 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;
- Xxxxxxxx Xxxxxx nata Malo il 06.05.1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX piena proprietaria per la quota di 1/3;

sciogliere la comunione dei beni, reciprocamente si fanno e accettano i seguenti assegni:

- **Assegno primo a Xxxxxx Xxxxxx** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **417/1206** in piena proprietà;
- **Assegno secondo a XXXXXXXX XXXXXX** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **242/1206** in piena proprietà;
- **Assegno terzo a XXXXXXXX XXXXXXXX** il bene in Comune di Malo (tra gli altri),
Fg. 16 m.n. 127, sub 3 per la quota di **547/1206** in piena proprietà;

Nota: è compresa la proporzionale quota di comproprietà sul m.n. 127 sub. 1 bene non censibile (corte) comune ai m.n. 127 subalterni 2 e 3.

Nota: nella sezione D è riportato: << *LA SIGNORA XXXXXXXX XXXXXXXX RICONOSCE A FAVORE DELLA MADRE SIGNORA XXXXX XXXXX IL DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI VENDITA DEL M.N. 127 SUB. 3.*>>. **Nota:** la sig.ra Xxxxxx Xxxxxx è deceduta il 26.03.2019;

Accettazione di eredità in morte **XXXXXXXX XXXXXXXX**, nato a Monte di Malo il 25.07.1935 CF ZCC GNN 35L25 F486 H, trascritta presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 19.10.2004 ai nn. RG 11.516/8.215 RP ([all. 5.3](#)) per i beni (tra gli altri) Fg. 16 m.n. 127 fabbricato Via Braglio a favore di

Xxxxx XXXXX nata a Malo il 13.12.1939 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
 XXXXXXX XXXXXXX nata a Malo il 27.02.1973 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
 XXXXXXX XXXXX nata Malo il 06.05.1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

- In forza di **successione** in morte XXXXXXX XXXXXXX, nato a Monte di Malo il 25.07.1935 e deceduto il **06.04.1991** trascritta presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 13.05.1992 ai nn. RG 4006/3083 RP ([all. 5.4](#)) il bene in Comune di Malo (tra gli altri), **Fg. 16**

- m.n. 80 di are 425

- **m.n. 127 appartamento in Via Braglio 15 piani T, 1, 2, fabbricato così pure censito alla partita 4353 N.C.T. foglio 16 mappale 127 di are 320 fabbricato rurale** con diritto alla corte foglio 16 mappale n, 74;

passa alla moglie e alle 2 figlie:

Xxxxx XXXXX nata a Malo il 13.12.1939 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
 XXXXXXX XXXXXXX nata a Malo il 27.02.1973 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;
 XXXXXXX XXXXX nata Malo il 06.05.1968 CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3;

- In forza di **atto di cessione di quote** notaio Armando Bonato in data **16.03.1971** rep. 32.778, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 27.03.1971 ai numeri RG 1512/1454 RP ([all. 5.5](#)), i sig.ri:

XXXXXXX Giuseppe nato a Monte di Malo il 28.01.1940;

XXXXXXX Lucia nata a Monte di Malo il 28.03.1938;

cedono al proprio fratello XXXXXXX XXXXXXX i 2/3 indivisi del bene in Comune di Malo (tra gli altri), **Sez. B Fg. 9**

- m.n. 80 di are 425

- **m.n. 127 fabbricato rurale di are 320**

divenendo XXXXXXX XXXXXXX nato il 25.07.1935 pieno proprietario per l'intero del bene;

Accettazione di eredità in morte XXXXXXX XXXXXXX, nato a S. Vito di Leguzzano il 07.08.1906 CF ZCC GTN 06M07 I401 S, trascritta presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 14.04.2025 ai nn. RG 3.794 /2.972 RP ([all. 5.9](#)) per i beni Fg. 16 m.n. 127 cat. A/2 Via Braglio a favore di

XXXXXXX XXXXXXX nato a Monte di Malo il 25.07.1935 CF ZCC GNN 35L25 F486 H per la quota di 1/3 di piena proprietà;

XXXXXXX Giuseppe nato a Monte di Malo il 28.01.1940 CF ZCC GPP 40A28 F486 S per la quota di 1/3 di piena proprietà;

XXXXXXX Lucia nata a Monte di Malo il 28.03.1938 CF ZCC LCU 38C68 F486 S per la quota di 1/3 di piena proprietà;

- In forza di **successione** in morte XXXXXXX XXXXXXX, nato a S. Vito di Leguzzano il 07.08.1906 e deceduto a Malo il **29.01.1971** trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 13.05.1971 ai nn. RG 2490/2183 RP ([all. 5.6](#))

il bene in Comune di Malo (tra gli altri), **Sez. B Fg. 9**

m.n. 80, **127 di are 745**

passa ai n. 3 figli e alla moglie come di seguito specificato:

XXXXXXX Giuseppe nato il 28.01.1940;

XXXXXXX XXXXXXXX nato il 25.07.1935;

XXXXXXX Lucia nata il 28.03.1938;

Croce Emilia nata il 25.03.1911 usufrutto per la quota di 1/3;

- In forza di **atto di cessione e divisione** notaio Riccardo Benetazzo in data **27.11.1946** rep. 20.271, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 26/12/1946 ai numeri RG 2865/2745 RP ([all. 5.7](#)), il bene in Comune di Malo (tra gli altri), **Sez. B Fg. 9**

m.n. 80, **127 terreno vario con fabbricato rurale**

inizialmente in proprietà ai sig.ri fratelli agricoltori

XXXXXXX Antonio, Giuseppe, XXXXXXXX fu XXXXXXXX Battista per la quota di 1/3 ciascuno

Passano ai sig.ri

XXXXXXX Giuseppe, XXXXXXXX fu XXXXXXXX Battista che accettano e acquistano la quota di 1/3 dal loro fratello XXXXXXXX Antonio ottenendo

XXXXXXX Giuseppe fu XXXXXXXX Battista piena proprietà per la quota di 1/2;

XXXXXXX **XXXXXXX** fu XXXXXXXX Battista piena proprietà per la quota di 1/2;

Dopodiché i fratelli XXXXXXXX XXXXXXXX e Giuseppe, volendo sciogliere la loro comunione dei beni accettano i seguenti assegni:

- Assegno Primo: **XXXXXXX XXXXXXXX** fu XXXXXXXX Battista **proprietario per intero** dei beni (tra gli altri) in Comune di Malo, **Sez. B Fg. 9**
 - m.n. 80 sem. arb. di are 425
 - **m.n. 127 fabbricato rurale di are 320**

- In forza di **atto di compravendita** notaio Letter Andrea in data **05.04.1933** rep. 6.342, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 08/04/1933 ai numeri RG 1438/1102 RP ([all. 5.8](#)), il bene in Comune di Malo (tra gli altri), **Sez. B Fg. 9**

m.n. 77 b seminativo di 425 are;

m.n. 80 a prato arborato di 16 are;

m.n. 127 b fabbricato rurale di 316 are; per totali 757 are

passano in proprietà ai sig.ri fratelli agricoltori

XXXXXXX Antonio, Giuseppe, **XXXXXXX** fu Gio.Batta

Dal precedente proprietario sig.

Dal Balcon Giuseppe fu Giuseppe, bracciante;

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Vedasi capitolo precedente.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo è stata spedita a mezzo PEC la seguente documentazione ([all.7](#)):

- **Concessione edilizia n. 33 del 31.03.1970 pratica n. 33/136** a seguito della domanda presentata da XXXXXXXX XXXXXXXX per la sistemazione e sopraelevazione di un fabbricato ad uso abitazione in Via Braglio, sez. B, foglio 9, mappale 127;
- **Richiesta di agibilità pratica 33/136 del 05.11.1971** presentata da XXXXXXXX XXXXXXXX;
- **Concessione in sanatoria n. 03/D/001 del 29.01.2003** per le “opere di sopraelevazione e costruzione poggiolo, ristrutturazione del portico e piano terra abusivamente eseguite sull'immobile in Comune di Malo, Via Braglio, 15 Fg. 16 m.n. 127 a seguito di richiesta di Condono Edilizio n. 688/86 del 01.04.1986;
- **Permesso di Costruire n. 04/P/008 prot. 2048 del 30.01.2004** codice pratica 03P24492 a seguito della domanda presentata da XXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX per i lavori di ristrutturazione con ricavo di due alloggi sull'immobile Fg. 16 m.n. 127;
- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 010417 del 18.05.2004** a seguito della domanda presentata da XXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX per variante al permesso di costruire n. 04/P/008 prot. 2048 del 30.01.2004;
- **Certificato di Agibilità prot. 22649 codice pratica 04D10417/V1 in data 29.10.2004;**

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.7](#)).

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte. Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.

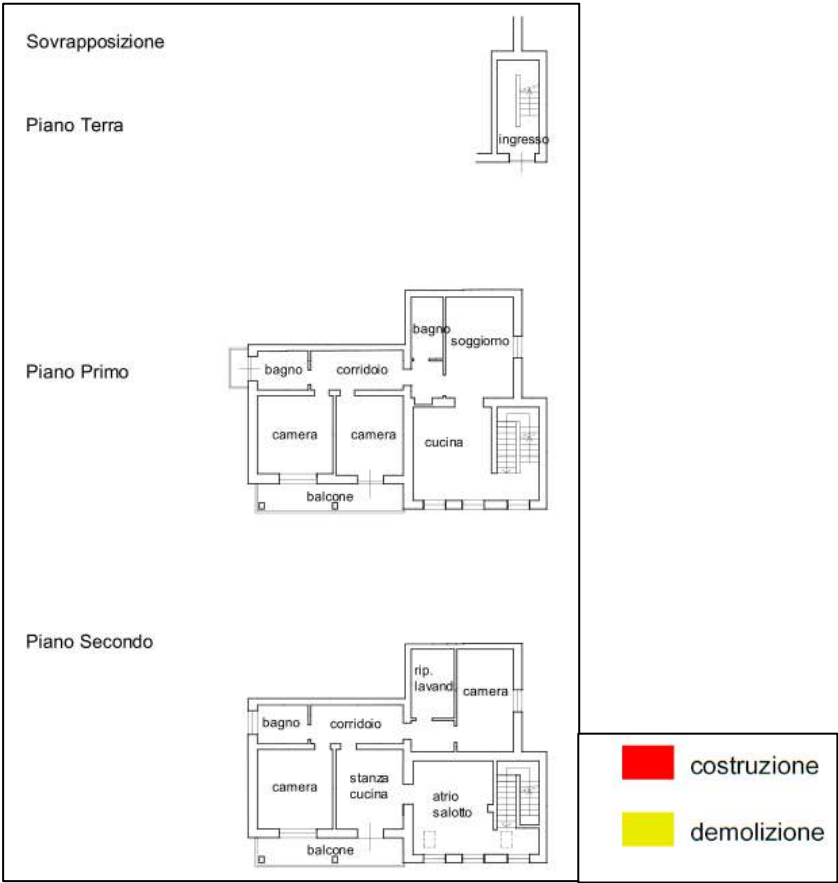
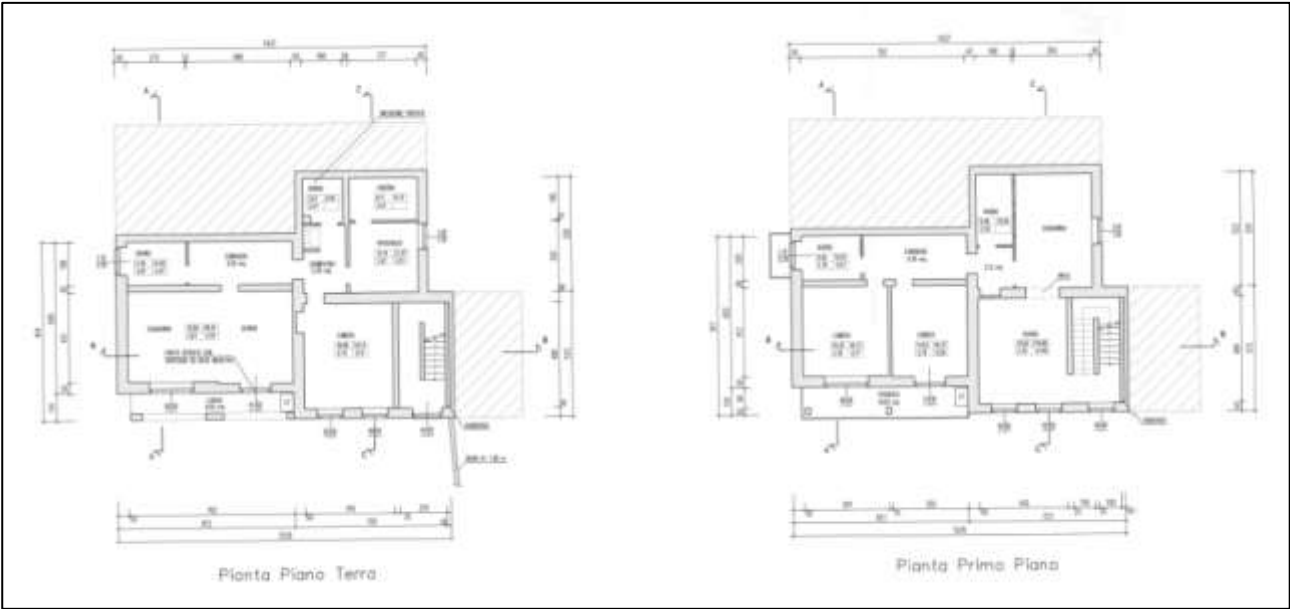


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.



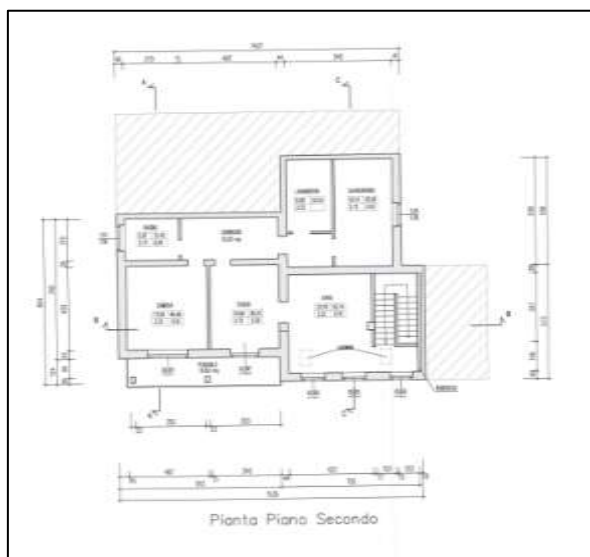


Figura 10. Stato approvato (Denuncia di Inizio Attività prot. n. 010417 del 18.05.2004).

7.3 Verifica della sanabilità/regularizzazione dei beni e costi

Da quanto potuto visionare in occasione del sopralluogo, non si sono riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 010417 del 18.05.2004.

I costi di eventuali difformità anche non segnalate nel presente capitolo e relazione sono da intendersi ricompresi nell'abbattimento percentuale applicato.

7.4 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 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, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o 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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri 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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: /
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: /
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: /
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: assenti;
- e) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: non noti;
- f) provvedimenti di sequestro penale: non noti;
- g) domande giudiziali: non note;
- h) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti;
- i) convenzioni urbanistiche: non note;
- j) convenzioni matrimoniali: non note;

- k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: /
- l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: non noti;
- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti;
- n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non noti;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: /
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: compresi nel ribasso percentuale. Non è nota eventuale presenza di amianto e di inquinanti.
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini 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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)

Non risultano altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli oltre a quelle di seguito riportate all'interno del cap. 8.3 - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura. Sono presenti iscrizioni contro con annotazione di "cancellazione totale" e di "estinzione totale dell'obbligazione".

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

Aggiornamento alla data del 23.01.2025 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

ISCRIZIONE CONTRO del 03/03/2005 - Registro Particolare 552 Registro Generale 2848

Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Repertorio 165770/10798 del 08/02/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Somma capitale: € 110.000,00

Somma totale: € 220.000,00

Beni in Comune di MALO (VI) C.F. Fg. 16 m.n. 127 sub. 3.

A favore di: Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. Sede Venezia (VE) Codice fiscale 02089921205

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà;

ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2015 - Registro Particolare 330 Registro Generale 2998

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3896 del 25/09/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Somma capitale: € 11.396,25

Somma totale: € 18.000,00

Beni in Comune di MALO (VI) (tra gli altri) C.F. Fg. 16 m.n. 127 sub. 3.

A favore di: UNICREDIT SPA Sede Roma (RM) Codice fiscale 00348170101

Contro: XXXXXXXX Xxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà;

TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2024 - Registro Particolare 9977 Registro Generale 12751

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6713 del 18/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni in Comune di MALO (VI) C.F. Fg. 16 m.n. 127 sub. 3.

A favore di: ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266

Contro: XXXXXXXX Xxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà

ISCRIZIONE CONTRO 17/02/2025 - Registro Particolare 207 Registro Generale 1609

Pubblico ufficiale CARRARO GIULIO Repertorio 165770/10798 del 08/02/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Somma capitale: € 110.000,00 Somma totale: € 220.000,00

Beni in Comune di MALO (VI) C.F. Fg. 16 m.n. 127 sub. 3.

A favore di: Cassa di Risparmio di Venezia S.P.A. Sede Venezia (VE) Codice fiscale 02089921205

Contro: XXXXXXXX Xxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà;

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra con due differenti unità abitative in capo a differenti proprietari, trattandosi pertanto di condominio. Non risulta essere stato nominato un Amministratore condominiale per la gestione delle parti comuni (es. murature perimetrali, tetto, ecc...).

- a) importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: /
- d) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: /
- e) presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: /
- f) dotazioni, impianti e servitù condominiali: /
- g) tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: /
- h) certificati di conformità degli impianti condominiali: /

Si fa presente che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

È stato indicato il valore di mercato dell'immobile 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.

In particolare, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà 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 potranno 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 coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 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% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all.8](#) con le relative schede di calcolo.

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Superficie commerciale Subject	Destinazione	Mq. lordi	Indice- Rapporti Mercantili	Mq. commerci ali	Tipo caratteristica
	Appartamento PT-1-2	267,5	100%	267,5	Quantitativa
	Terrazzi/balconi	25	30%	7,5	Quantitativa
	<i>Totale:</i>			<i>275,00</i>	
	Totale Superficie Commerciale			275	mq

A seguito delle indagini di mercato effettuate, 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 della presente perizia risulti essere pari a:

€ 333.092,38 (trecentotrentatremilanovantadue/38 €), pari a circa 1.211,25 €/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”.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*

- d) 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;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f) Quanto indicato nei capitoli relativi alla conformità urbanistico-edilizia;

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.

“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:

Più probabile valore di mercato del bene	€ 333.092,38
Detrazioni	
riduzione del 15% sul valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e per eventuali costi per difformità anche non segnalate nella presente relazione	€ 49.963,86
costi per la regolarizzazione catastale	-
costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica	-
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-
Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:	€ 283.128,52

Arrotondato a € 283.000,00 (€ duecentoottantatremila/00). ”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
-	-

12.5 Giudizio di vendibilità

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori esegutati.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Come da certificati di residenza allegati alla perizia:

XXXXXXXX XXXXXXXX risulta residente in Via Braglio n. 15 interno 2 Malo (VI) dalla nascita 27.02.1973 a tutt'oggi;

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Come da certificati di stato civile allegati alla perizia:

XXXXXXXX XXXXXXXX risulta coniugata con Brunello Leonardo a Malo (VI) il 25.09.2004 al n. 36 P. 2 S. A; con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

15. LOTTI

Lotto n. 1 di 1.

16. OSSERVAZIONI FINALI

/

Vicenza, li 29/09/2025

Il Tecnico Incaricato
Ing. Carlo Casonato
(firma digitale)

17. 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