



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 258/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **Prisma SPV S.r.l.**

Esecutati: --- e ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/01/2025**

Identificazione beni: Beni in 36035 Marano Vicentino (VI) - Via Villaggio Padre Piergiorgio Cavedon n. 26.

Dati Catastali: NCEU, Foglio 8 Particella 539 Sub 9 e Sub 18 per il diritto di superficie di 1/1.

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

Mail [federico.deboni@virgilio.it](mailto:federico.deboni@virgilio.it) – tel. 339 4731271

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

Mail [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel. 0444 953553



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. 258/2024, promossa da: Prisma SPV S.r.l. contro --- e ---.

**Giudice:** dott. Luca Prendini.

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28/01/2025.

**Esperto stimatore:** arch. Federico De Boni.

**Diritto pignorato** (pag. 7): proprietà superficiaria dell'intero (1/1) di un appartamento con garage.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 7): NO.

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): appartamento con garage in condominio.

**Ubicazione** (pag. 7): Via Villaggio Padre Piergiorgio Cavedon n. 26, 36035 Marano Vicentino (VI).

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 12): Comune di Marano Vicentino - NCEU - Foglio 8 - Particella 539 - Sub 9 Cat. C/6 (Garage) e Sub 18 Cat. A/3 (Abitazione).

**Metri quadri** (pag. 7): locali di abitazione 79 m<sup>2</sup> ca. (compreso poggiolo); garage 14 m<sup>2</sup> ca.; cantina 7 m<sup>2</sup> ca. - Sup. lorda totale 100 m<sup>2</sup> ca. - Sup. comm. 88 m<sup>2</sup> ca.

**Stato di manutenzione** (pag. 7): discreto.

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

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - Irregolarità/abusi** (pag. 16): presenza di difformità edilizie e catastali; la loro regolarizzazione (costo ca. 3.000,00 €) rimane a carico del futuro acquirente.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 23): 85.662,12 €.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 22): 1) 18/04/2024 = 1.391,37 €/mq; 2) 28/02/2024 = 1.457,14 €/mq; 3) 21/10/2024 = 1.449,99 €/mq.

**Valore di vendita forzata proposto** (23): 59.000,00 €.

**Valore debito:** € 102.111,69 oltre a spese ed interessi.

**Occupazione** (pag. 12): occupato da inquilino con contratto di locazione intestato ad altra persona.

**Titolo di occupazione** (pag. 12): locazione.

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

**APE** (pag. 12): l'Attestato di Prestazione Energetica riporta Classe A1 (29,41 kWh/m<sup>2</sup> anno).



**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 25): Presenza di difformità urbanistico-edilizie e catastali con costi di regolarizzazione e sanatoria a carico del futuro acquirente - L'accesso avviene attraverso aree di corte facenti parte di altri condomini dello stesso complesso PEEP - La vendita è per il solo diritto di superficie per il periodo di godimento residuo.

**Lotti** (pag. 25): lotto unico (abitazione con garage).

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il



---

bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica .....	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	12
4.1	Possesso .....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	12
5.	ASPETTI CATASTALE .....	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	12
5.2	Intestatari catastali storici .....	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	13
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	20
8.1	Oneri e vincoli .....	20
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	20



---

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



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 17/09/2024 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 258/2024 dal sig. Giudice dott. Luca Prendini e in data 18/09/2024 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito relativo alla presente perizia. Riepilogo dei principali eventi di svolgimento delle operazioni peritali:

- Data Giuramento: 18/09/2024.
- Invio raccomandate / pec di avvio del procedimento alle parti: 18/10/2024.
- Ispezioni presso immobile: 19/11/2024.
- Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 30/09/2024.
- Catasto (consultazioni telematiche): 25/09/2024 e 10/12/2024.
- Conservatoria (consultazioni telematiche): 25/09/2024, 26/09/2024, 27/09/2024 e 13/12/2024
- Archivio notarile / ufficio notaio / Conservatoria, per atto di provenienza: 26/09/2024 e 27/09/2024.
- Richieste e ricerche anagrafiche: 30/09/2024 e 01/10/2024.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La procedura colpisce la quota dell'intero (1/1) della proprietà superficiaria di un appartamento bicamere a piano secondo con garage a piano terra e cantina a piano interrato, il tutto in Via Villaggio Padre Piergiorgio Cavedon n. 26 a Marano Vicentino (VI). La proprietà dell'area appartiene al Comune di Marano Vicentino. Le unità (abitazione e garage) fanno parte di un condominio con complessivi 9 appartamenti e relativi garage e accessori.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Quota dell'intero (1/1) della proprietà superficiaria di un appartamento a piano interrato e secondo con garage a piano terra, il tutto in Via Villaggio Padre Piergiorgio Cavedon n. 26 a Marano Vicentino (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marano Vicentino, Foglio 8:

- **Mappale 539, Sub. 9, Cat. C/6**, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita 23,14 €, intestato a **Comune di Marano Vicentino** con sede in Marano Vicentino (VI), Cod. Fisc. 00267100246, proprietario dell'area, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari del diritto di superficie per la quota di 1/2 ciascuno in regime di ---;
- **Mappale 539, Sub. 18, Cat. A/3**, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 348,61 €, intestato a **Comune di Marano Vicentino** con sede in Marano Vicentino (VI), Cod. Fisc. 00267100246, proprietario dell'area, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari del diritto di superficie per la quota di 1/2 ciascuno in regime di ---;



Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore (cfr. Atto di Compravendita Rep. 12437 del Notaio Alberto Bonato in data 26/05/2005). Il pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Schio in data 26/07/2024 ai nn. 7652 R.G. e 6014 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiaria dei beni siti in Marano Vicentino (VI) catastalmente identificati al Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 e 18.

Date le caratteristiche e la consistenza dei beni pignorati si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Confini del Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 C.F. (garage) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno e pareti verso altre unità immobiliari di altre ditte sui restanti tre lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del Foglio 8 Mappale 539 Sub 18 C.F. (appartamento a piano secondo con cantina a piano interrato) in senso N.E.S.O. sono: parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, muro contro terra, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta e parete verso corridoio comune a piano interrato; muro perimetrale esterno su quattro lati, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta su due lati, parete verso vano scala comune e parete verso altra unità immobiliare di altra ditta sui restanti due lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi della quota dell'intero (1/1) del diritto di superficie di un appartamento a piano secondo con cantina a piano interrato e garage a piano terra, il tutto sito a Marano Vicentino (VI) in Via Villaggio Padre Piergiorgio Cavedon n. 26. L'abitazione si compone di ampio vano ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera con poggiolo, studio (utilizzato come seconda camera), ripostiglio e bagno a piano secondo; a questo si aggiungono la cantina a piano interrato e il garage a piano terra. Le unità fanno parte di un edificio di tipo PEEP costruito nel periodo 1986/87, con rilascio dell'abitabilità/agibilità nel 1988.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 100 mq; la superficie commerciale è di ca. 88 mq. Le altezze interne sono variabili a seconda dei locali e sono ca. 2,70 ml a piano secondo (abitazione), 2,40 ml a piano terra (garage) e ca. 2,40 ml a piano interrato (cantina).

L'edificio è stato costruito ante 1986/87 e da allora non è stato interessato da lavori di ristrutturazione o manutenzioni significative; strutture, serramenti, impianti e finiture sono ancora quelli della costruzione originaria. La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo e dell'epoca (edilizia civile), con murature in laterizio e parti strutturali in cemento armato, solai in laterocemento, tetto a falde con copertura in tegole, e lattoneria in lamiera; le pareti interne sono intonacate, tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con profili di modesto spessore, vetro camera e avvolgibili in PVC; il portoncino di ingresso dell'abitazione è in legno di tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in ceramica o legno a seconda dei locali; il bagno e l'angolo cottura presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico, idrico e di riscaldamento; l'acqua



calda viene prodotta da caldaia a gas metano; gli impianti sono da considerare non a norma e necessitano di essere revisionati.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione discrete; vi sono normali segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio; alcuni elementi, in particolare i serramenti, la caldaia e i pavimenti in legno, si presentano ormai datati e necessitano di essere sostituiti o rifatti. In alcuni punti si notano macchie di muffa per probabile ponte termico e/o mancata ventilazione. Il tutto necessita di essere adeguatamente manutenzionato e revisionato.

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



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto mappa catastale.

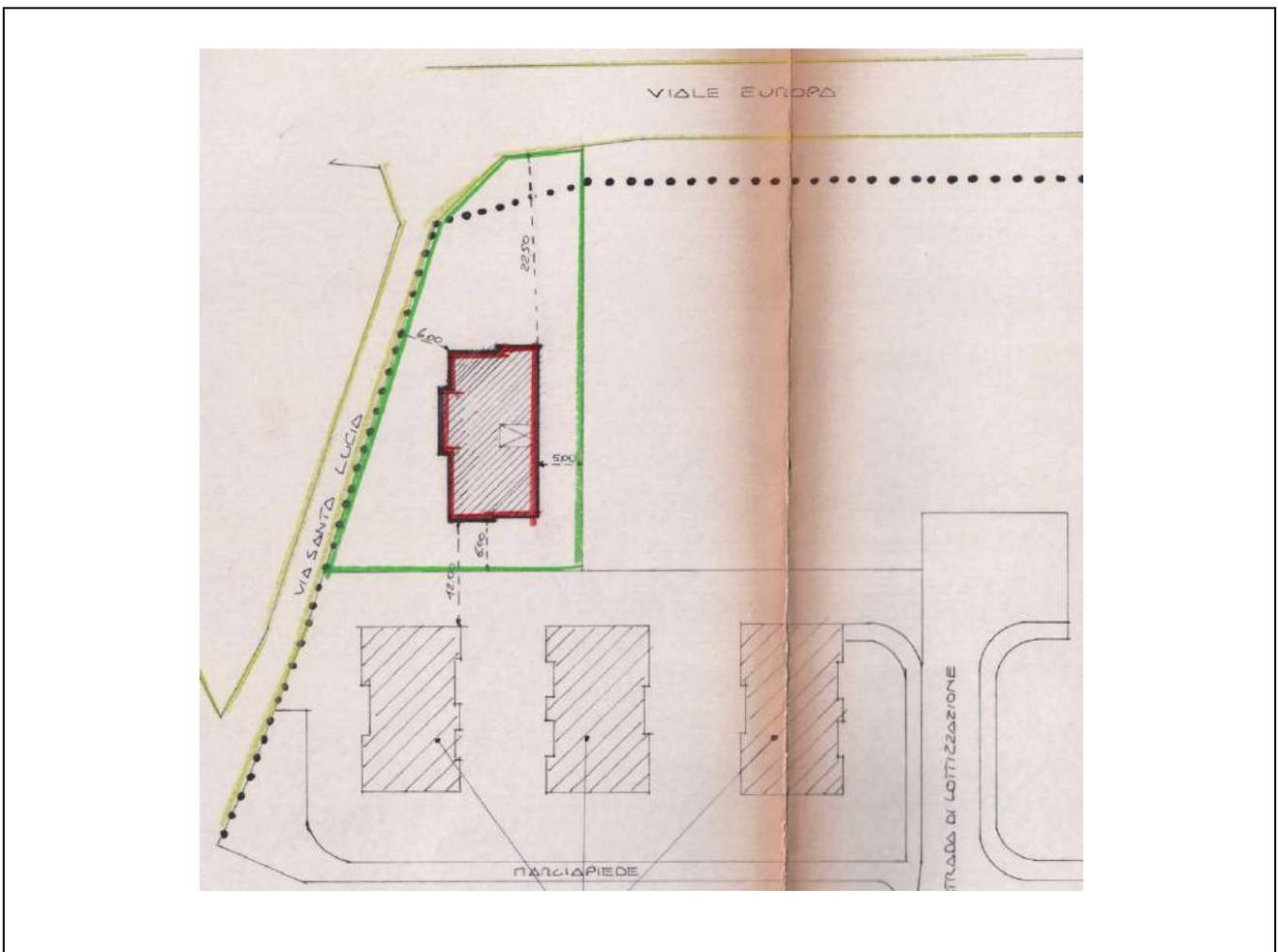


Figura 3. Planimetria immobile (non in scala).





Veduta da nord-ovest.



Veduta da sud-ovest.



Ingresso.



Camera.



Cucina.



Studio (camera).



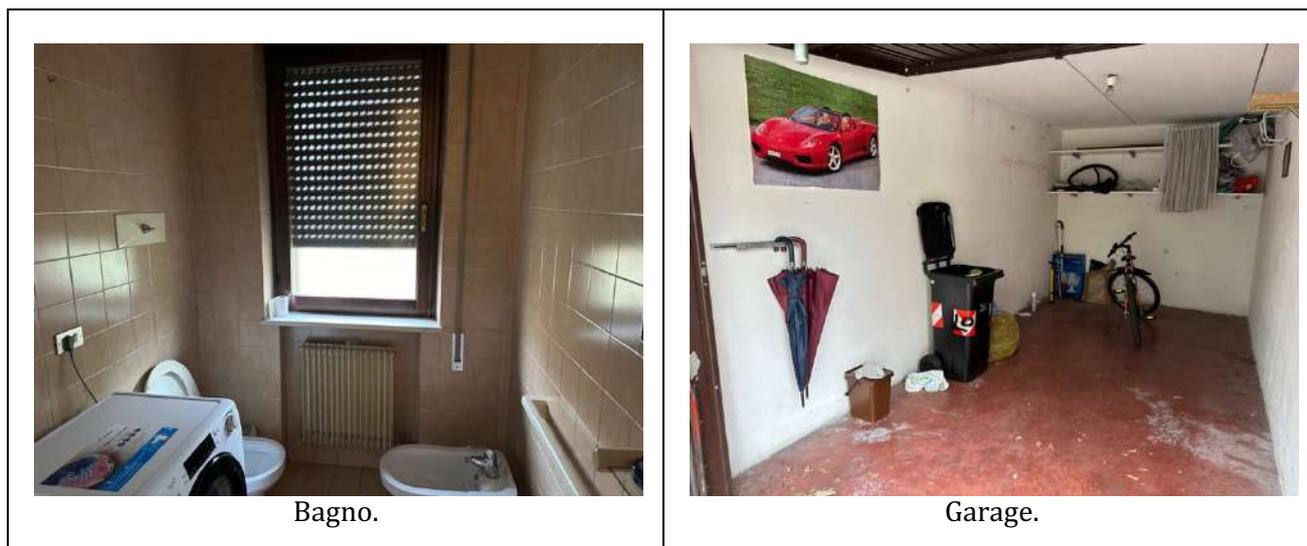


Figura 4. Foto immobile.

### 3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica, predisposto appositamente per la presente procedura e redatto in data 22/12/2024 dall'ing. Giuseppe Bassanello, riporta Classe energetica A1 (29,41 kWh/m<sup>2</sup> anno).

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'abitazione ed il relativo garage risultano locati a ---, nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, in base a Contratto di locazione ad uso abitativo del 17/12/2019 e della durata di quattro anni (dal 01/01/2020 al 31/12/2024), registrato a Bassano del Grappa in data 17/12/2019 al n. 6956 serie 3T.

Il canone di locazione è di 4.800,00 € annui (400,00 € al mese) e lo stesso è da ritenersi congruo, viste le caratteristiche del bene.

Si evidenzia che presso l'abitazione risulta residente --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, figlio della locataria; la locataria è residente presso altra abitazione sempre in Marano Vicentino.

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

L'abitazione risulta occupata da --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, in base a contratto di locazione intestato alla relativa madre di cui al precedente punto 3.1.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Al Catasto Terreni:



- **il Foglio 8 Mappale 539** è attualmente Ente Urbano di mq 1025 a seguito di Tipo mappale n. VI0341192 del 01/04/1988 con cui il Mappale 539 di 590 mq è stato fuso al Mappale 541 di 435 mq. Il Mappale 539 di 590 mq deriva dal Mappale 539 di 1020 mq a seguito di Frazionamento n. 2486 del 24/01/1991, che a sua volta deriva dal Mappale 86 di 4880 mq a seguito di frazionamento n. 2185 del 24/01/1991; all'impianto meccanografico 31/12/1974 vi era il Mappale 86 di 4880 mq. Il Mappale 541 di 435 mq deriva dal Mappale 541 di 1955 mq a seguito di Frazionamento n. 2486 del 24/01/1991, che a sua volta deriva al Mappale 87 di 4650 mq a seguito di Frazionamento n. 2185 del 24/01/1991; all'impianto meccanografico 31/12/1974 vi era il Mappale 87 di 4650 mq.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 8 Mappale 539 Sub 9** è attualmente Categoria C/6 di Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita 23,14 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; la Costituzione è avvenuta con pratica n. 11828/1988 del 05/09/1988 in atti dal 18/06/1998.
- **il Foglio 8 Mappale 539 Sub 18** è attualmente Categoria A/3 di Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Rendita 348,61 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione per codifica piano incoerente n. VI0221401 del 18/10/2013, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; la Costituzione è avvenuta con pratica n. 11828/1988 del 05/09/1988 in atti dal 18/06/1998.

## 5.2 Intestatari catastali storici

I beni censiti al **Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 e 18 N.C.E.U.** presentano in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 26/05/2005 ad oggi: **Comune di Marano Vicentino** con sede in Marano Vicentino, Cod. Fisc. 00267100246, proprietario dell'area, --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietà superficaria per 1/2 in regime di --- e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietà superficaria per 1/2 in regime di ---;
- dal 26/05/2005 al 26/05/2005: --- con sede in ---, Cod. Fisc. ---, proprietario dell'area, --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietà superficaria per 1/2 in regime di --- e --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietà superficaria per 1/2 in regime di --- (tale intestazione pare essere dovuta ad un errore di voltura corretto il giorno stesso della sua introduzione);
- dal 03/04/1989 al 26/05/2005: **Comune di Marano Vicentino** con sede in Marano Vicentino, Cod. Fisc. 00267100246, proprietario dell'area, --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietà del fabbricato da verificare;
- dal 05/09/1988 (data di costituzione) al 03/04/1989: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietà superficaria fino al 03/04/1989.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati presenti in visura catastale, Marano Vicentino - Foglio 8 - Mappale 539 - Sub 9 e Sub 18, corrispondono ai dati indicati nel Pignoramento, nella Nota di trascrizione del pignoramento e nell'Atto di provenienza (Rep. 12437 Notaio Alberto Bonato).



## 5.4 Giudizio di conformità catastale

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

- presenza sul posto di un divisorio che separa la zona cucina dalla zona soggiorno;
- la scheda del garage presenta delle colonne a sezione circolare ai lati dell'ingresso, che in realtà sono delle semicolonne che sono state riquadrate verso l'interno del locale (probabilmente per favorire l'aggancio del basculante).

Le difformità riscontrate nelle schede urbane sono minime e non rilevanti ai fini della consistenza del bene, ma al fine di conseguire l'esatta corrispondenza tra le schede catastali e la situazione reale, si rende opportuna la presentazione di nuove planimetrie al catasto fabbricati; per tale operazione si stima un costo di ca. 1.000,00 € (al netto di oneri fiscali e diritti catastali).

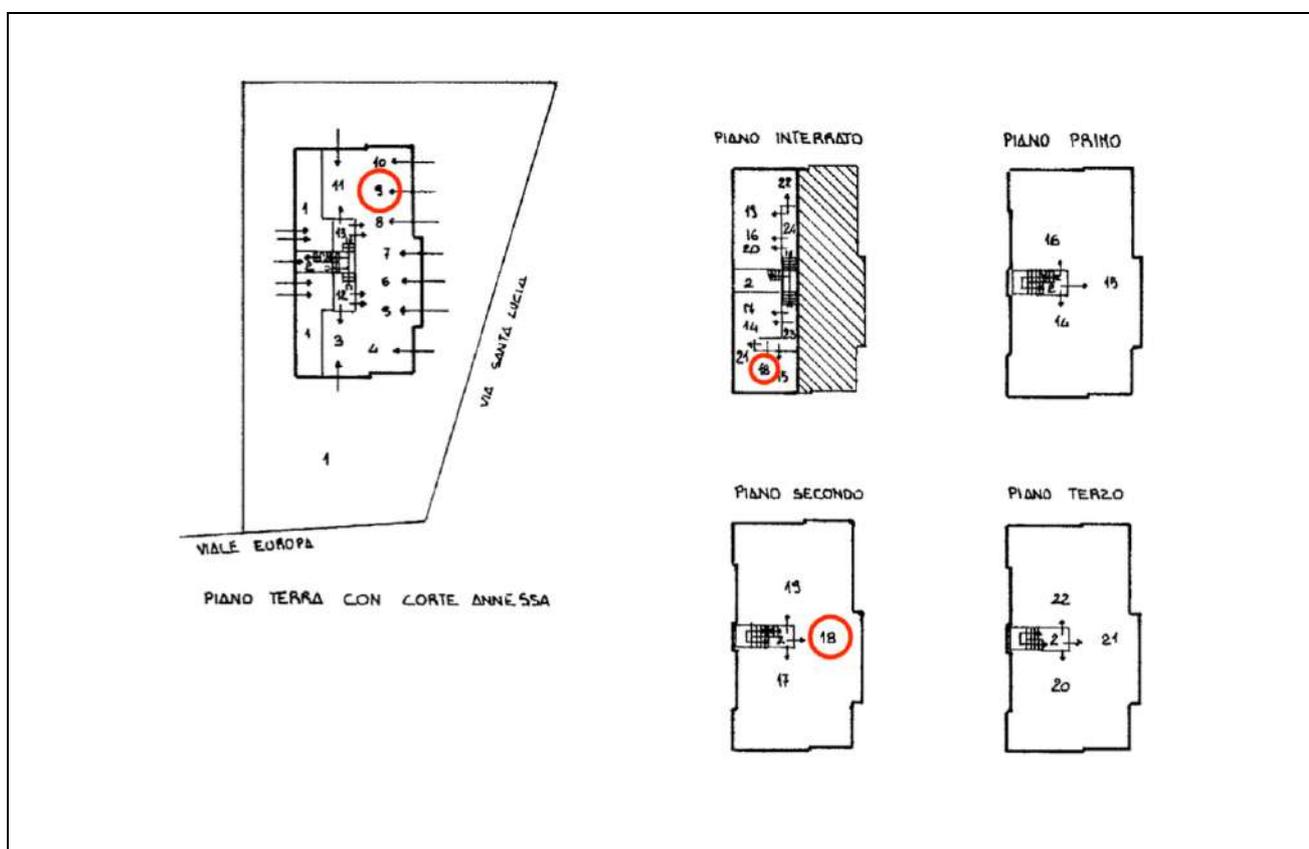


Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni (non in scala).



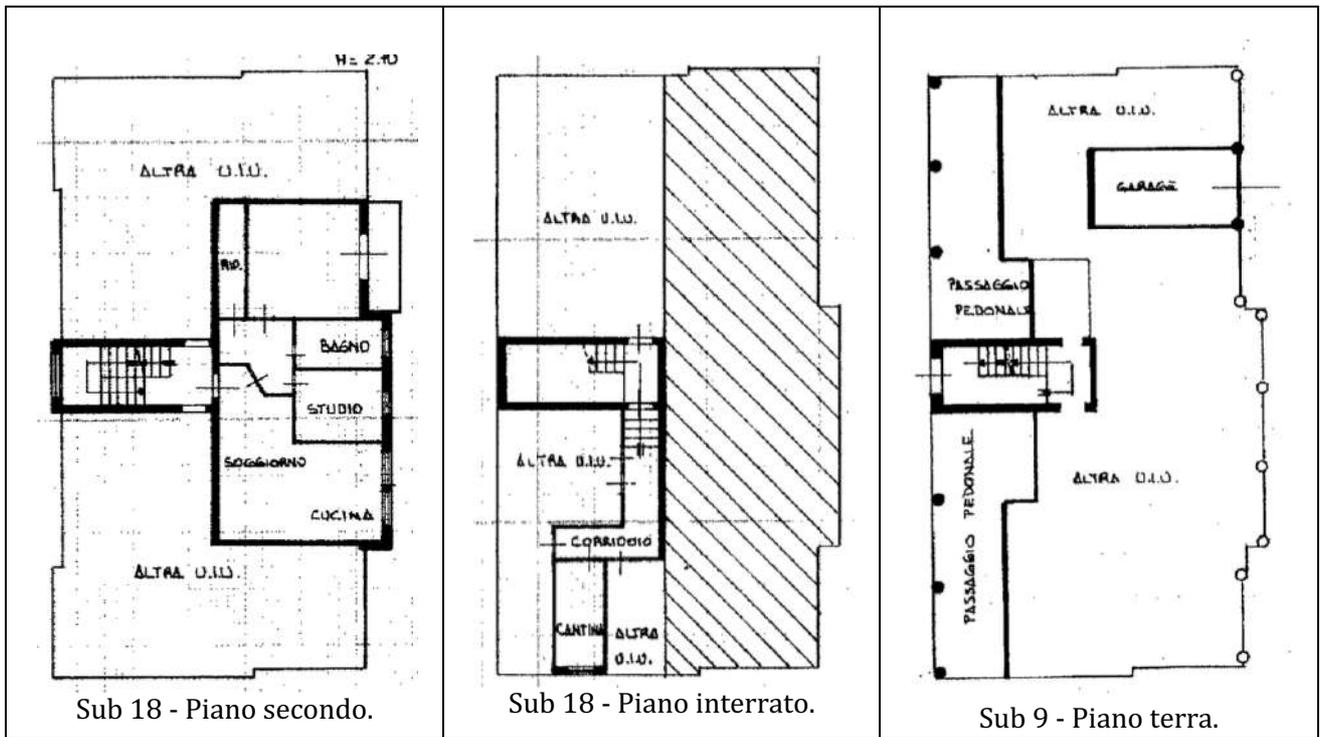


Figura 6. Planimetria catastali dei beni (non in scala).



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



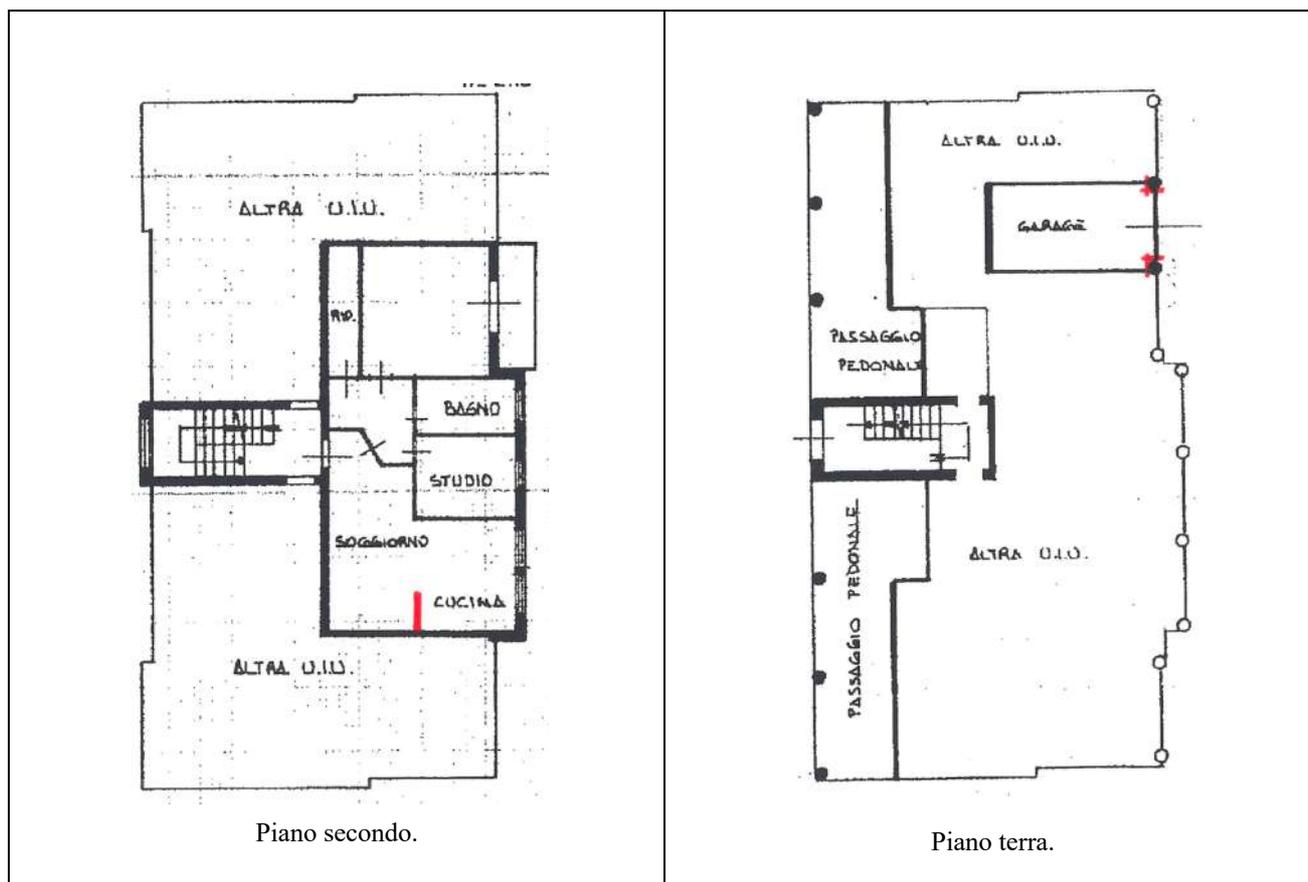


Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (non in scala).

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Gli attuali intestatari hanno acquistato il bene oggetto di esecuzione nel seguente modo:

- --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari del diritto di superficie per la quota di 1/2 ciascuno in regime di --- in forza di Atto di compravendita Rep.12437 del Notaio Alberto Bonato in data 26/05/2005, registrato a Schio in data 08/06/2005 al n. 2274 serie 1T e trascritto a Schio in data 09/06/2005 ai nn. 6589 R.G. e 4475 R.P., da potere di ---.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Da oltre il ventennio (13/11/1986) al 03/09/1989: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario del diritto di superficie dei terreni (Foglio 8 Mappali 539/a di 590 mq e 541/a di 435 mq) su cui è stato poi edificato il condominio di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione in forza di Atto di concessione in diritto di superficie Rep. 72384 del Notaio Umberto Ferrigato in data 13/11/1986, registrato a Schio in data 22/12/1986 al n. 2229 serie 4 e trascritto a Schio in data 14/01/1987 ai nn. 286 R.G. e 235 R.P, da potere di Comune di Marano Vicentino.
- Da oltre il ventennio (03/09/1989) al 26/05/2005: --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di 1/1 del diritto di superficie in forza di Atto di compravendita Rep. 81901 del Notaio Umberto Ferrigato in data 03/04/1989, registrato a Schio in data 18/04/1989 al n. 524 serie 2V e trascritto a Schio in data 28/04/1989 ai nn. 2736 R.G. e 2142 R.P. da potere di ---.



- Dal 26/05/2005 ad oggi: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari del diritto di superficie per la quota di 1/2 ciascuno in regime di --- in forza di Atto di compravendita Rep.12437 del Notaio Alberto Bonato in data 26/05/2005, registrato a Schio in data 08/06/2005 al n. 2274 serie 1T e trascritto a Schio in data 09/06/2005 ai nn. 6589 R.G. e 4475 R.P., da potere di ---.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di apposita richiesta di accesso agli atti per pratiche edilizie, l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Marano Vicentino ha fornito copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 5605 e pratica n. 98/86 del 30/12/1986 per lavori di "Costruzione di un edificio di tipo condominiale per complessivi 9 alloggi in zona PEEP", cui ha fatto seguito Certificato di agibilità n. 14/AG/015 del 27/03/2014;
- Concessione edilizia n. 588 e pratica n. 98/86 del 09/05/1988 per lavori di "Sistemazione dell'area esterna ed esecuzione della recinzione in variante al progetto approvato ed allegato alla concessione edilizia n. 5605 del 30/12/1986";
- Concessione edilizia n. 1910 e pratica n. 98/86 del 02/06/1988 per lavori di "Variante in corso d'opera alla concessione n. 5605 del 30/12/1986 per modifiche interne e sui prospetti".
- Autorizzazione di abitabilità n. 34/88 e pratica n. 98/86 del 13/07/1988 relativa a "Edificio in linea ad uso civile abitazione composto da piano interrato ad uso cantina agibile - piano terra ad uso garage agibile - piano primo, secondo e terzo per complessivi nove appartamenti abitabile".

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante il sopralluogo nell'immobile, sono state riscontrate alcune modeste difformità tra quanto approvato e quanto esistente sul posto; pertanto i beni non risultano pienamente conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Sono fatte salve le normali tolleranze ammesse dalla legislazione vigente (D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.). Le principali difformità riscontrate ed evidenziate nell'elaborato grafico a seguire, sono le seguenti:

- nel vano principale dell'appartamento è presente un divisorio a separazione della zona soggiorno dalla zona cucina;
- nel garage sono presenti dei pilastri ai lati del varco di ingresso che sono a sezione semi-circolare e non circolare come nel progetto approvato (sono stati presumibilmente riquadrati per favorire l'aggancio del portone basculante).

--	--



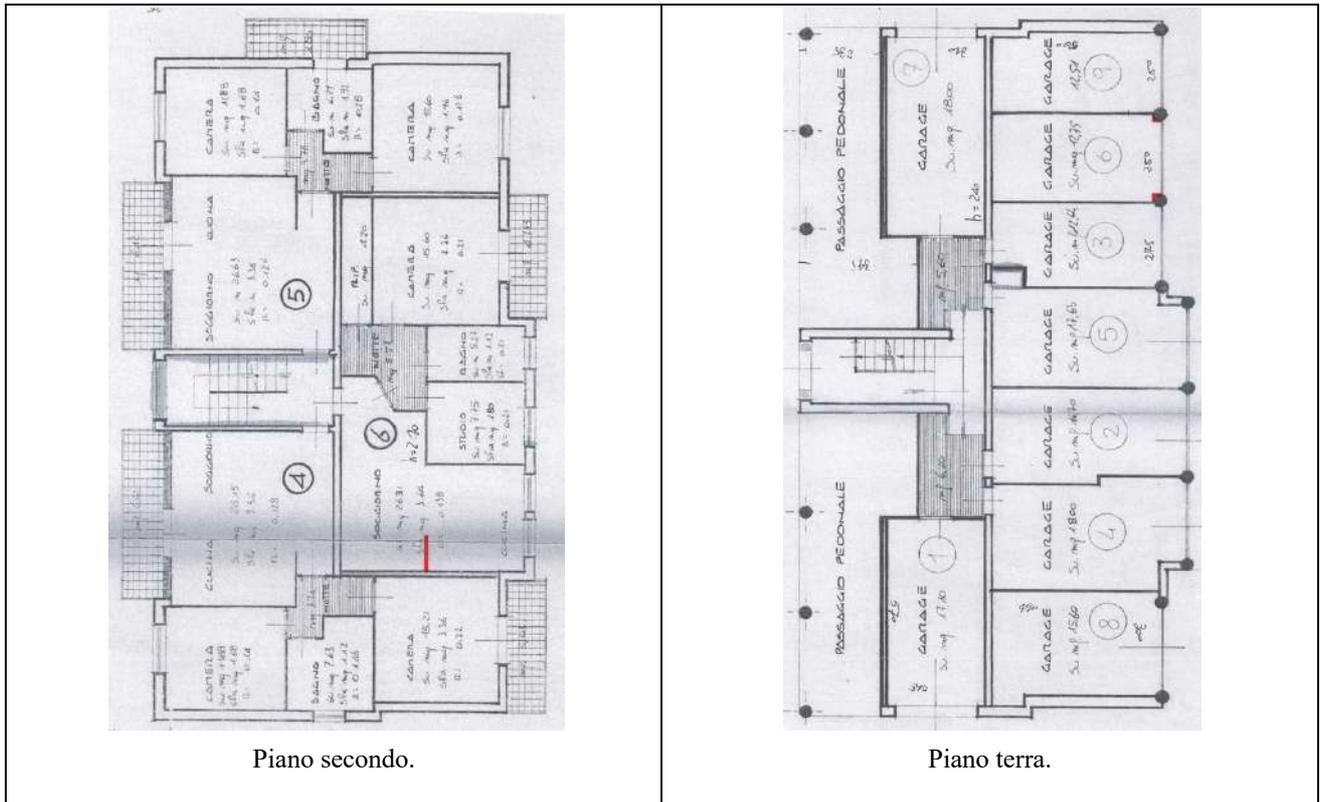


Figura 7. Comparazione stato approvato – stato rilevato (non in scala).

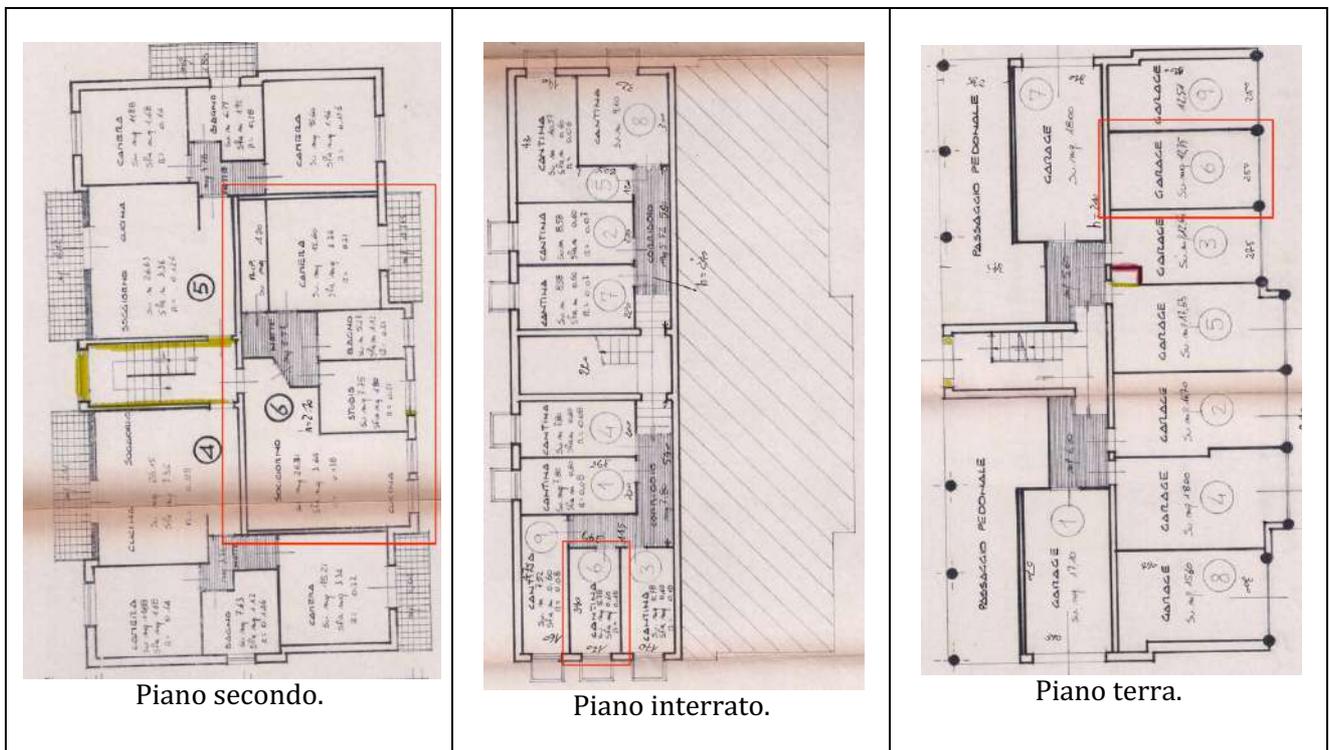


Figura 8. Stato approvato (non in scala).



### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate nel garage risalgono al momento della costruzione del fabbricato, mentre il divisorio tra cucina e soggiorno può anche essere stato realizzato in un momento successivo. Per la loro regolarizzazione si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di riordino/sanatoria delle difformità esistenti, o in alternativa la rimessione in pristino (possibile solo per il divisorio della cucina) conformando lo stato dei luoghi a quanto autorizzato in precedenza. Per tali pratiche/lavori si stima un costo di circa 2.000,00 € (al netto di oneri fiscali, diritti comunali, eventuali sanzioni, ecc.). Sono fatte salve le normali tolleranze previste dal D.P.R. 380/2021 come modificato dalla Legge 105/2024.

Per la destinazione urbanistica dell'area di rinvia al Certificato di destinazione urbanistica (CDU) che sarà prodotto come integrazione alla presente perizia non appena disponibile.

### 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 solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene **a corpo e non a misura** (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come **visto e piaciuto**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del C.C.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non



apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

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

- a) l'abitazione fa parte di condominio, ma non c'è amministratore; uniche spese condominiali paiono essere quelle relative alla corrente elettrica e alla pulizia delle parti comuni (scale, portico, ecc.);
- b) la vendita viene fatta per il solo diritto di superficie e per il periodo residuo di godimento;
- c) l'accesso al condominio (e quindi all'abitazione) avviene attraverso passaggio su aree di corte di altri condomini di proprietà di terze parti catastalmente identificate al Foglio 8 Mappali 535 e 596; non sono state rinvenute trascrizioni di servitù.
- d) gli impianti sono da considerarsi non a norma e devono essere revisionati ed aggiornati, ovvero - se necessario - rifatti;
- e) la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato, in modo indicativo e di massima, esclusivamente al fine di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura; i costi per tali regolarizzazioni sono stati stimati in via presuntiva; il costo esatto, comprensivo di eventuali sanzioni, sarà conosciuto con precisione solo al momento della conclusione dell'iter di regolarizzazione e/o sanatoria;
- f) data l'epoca di realizzazione dell'edificio, non si può escludere la presenza di eternit o altro materiale contenente fibre di amianto; un'eventuale bonifica, con relativi costi, rimane a carico del futuro acquirente.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/12/2024)

La ricerca, condotta per via telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Schio in data 26/09/2024 ed aggiornata in data 28/12/2024, ha riscontrato la presenza delle seguenti note:



- **Trascrizione contro:** trascritto in data 14/01/1987 ai nn. 286 R.G. e 235 R.P., Atto di concessione in diritto di superficie di un'area destinata all'insediamento di edilizia convenzionata agevolata Rep. 72384 del Notaio Umberto Ferrigato in data 13/11/1986, a favore di Comune di Marano Vicentino con sede a Marano Vicentino, Cod. Fisc. 00267100246, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; colpisce i terreni Foglio 8 Mappali 539/a (diventato poi mappale 539 di 590 mq) e 541/a (diventato poi mappale 541 di 435 mq), su cui è stata poi costruita la palazzina di cui fanno parte le unità oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione contro:** trascritto in data 03/04/1987 ai nn. 2233 R.G. e 1833 R.P., Atto di conferma di costituzione di diritto di superficie Rep. 74044 del Notaio Umberto Ferrigato in data 30/03/1987, a favore di --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. --- e contro Comune di Marano Vicentino con sede a Marano Vicentino, Cod. Fisc. 00267100246.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data **09/06/2005** ai nn. 6590 R.G. e 1334 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Rep. 12438 e Racc. 4603 del Notaio Alberto Bonato in data 26/05/2005, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiale dei beni siti in Marano Vicentino (VI) e catastalmente identificati al Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 e 18; capitale 130.000,00 € - ipoteca 260.000,00; gravante sui beni in Marano Vicentino Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 e Sub 18 per l'intero della proprietà superficiale; N.B. nel contratto di mutuo è specificato "proprietà superficiale" mentre nella nota di iscrizione è riportato solo "proprietà".
- **Trascrizione contro:** trascritto in data **26/07/2024** ai nn. 7652 R.G. e 6014 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 3725 dell'UNEP del Tribunale di Vicenza in data 17/06/2024, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiale dei beni siti in Marano Vicentino (VI) e catastalmente identificati al Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 e 18.

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

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

- **Iscrizione contro:** iscritta in data **09/06/2005** ai nn. 6590 R.G. e 1334 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Rep. 12438 e Racc. 4603 del Notaio Alberto Bonato in data 26/05/2005, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiale dei beni siti in Marano Vicentino (VI) e catastalmente identificati al Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 e 18; capitale 130.000,00 € - ipoteca 260.000,00; gravante sui beni in Marano Vicentino Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 e Sub 18 per l'intero della proprietà superficiale; N.B. nel contratto di mutuo è specificato "proprietà superficiale" mentre nella nota di iscrizione è riportato solo "proprietà".
- **Trascrizione contro:** trascritto in data **26/07/2024** ai nn. 7652 R.G. e 6014 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 3725 dell'UNEP del Tribunale di Vicenza in data 17/06/2024, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---,



Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficiale dei beni siti in Marano Vicentino (VI) e catastalmente identificati al Foglio 8 Mappale 539 Sub 9 e 18.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'abitazione fa parte di condominio. Non c'è amministratore di condominio. In base alle informazioni acquisite non vi sono spese condominiali insolute. Le spese condominiali ammontano a circa 150,00 € annui.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

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

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

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



ecc. Per le superficie accessorie (garage, poggioli, aree di corte esclusive, ecc.) vengono applicati opportuni coefficienti di adeguamento.

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate (cfr. Allegato 8), il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato (per il solo diritto di superficie per il periodo residuo di godimento) alla data del 28/12/2024 risulti essere pari a:

**72.812,80 € (sessantaquattromilasettecentosessantuno/34 €), pari a 827,42 €/m<sup>2</sup>.**

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

Vedere in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

## 12.3 Determinazione del valore a base d’asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.000,00
- spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio: € ---
- altri costi/oneri: € ---

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie



(misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni, pari a € 72.812,80 x 15% = € 10.921,92.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € (72.812,80 - 10.921,92 - 1.000,00 - 2.000,00) = € 58.890,88 arrotondabile a

**€ 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).**

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto della presente esecuzione sono stati acquistati dagli esecutati (per il solo diritto di superficie) in data 26/05/2005 al prezzo di € 70.000,00 (settantamila/00 euro).

## 12.5 Giudizio di vendibilità

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

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La procedura colpisce l'intero del diritto di superficie (per il periodo residuo di godimento) di un appartamento a piano secondo, con garage a piano terra e cantina a piano interrato, il tutto all'interno di una palazzina di tipo PEEP con complessivi 9 appartamenti e relativi accessori (cantine e garage). Si evidenzia che, date le sue caratteristiche, il bene non è divisibile.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

In base al certificato di residenza rilasciato dal Comune di Marano Vicentino, presso l'abitazione oggetto della procedura e sita in Via Villaggio Padre Piergiorgio Cavedon n. 26 a Marano Vicentino (VI), risulta residente l'inquilino ---, figlio di --- titolare del contratto di locazione in essere.



---

Per quanto riguarda i proprietari esecutati ---, nato in --- il ---, e ---, nata in --- il ---, questi risultano residenti presso: --- - --- - ---.

#### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Nell'atto di acquisto dei beni oggetto della presente perizia, gli esecutati --- e --- risultano fra loro coniugati in ---, secondo il regime vigente in ---. A tale proposito si veda anche l'estratto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Marano Vicentino, da cui gli stessi risultano coniugati in --- in data 14/07/1999.

#### **15. LOTTI**

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

#### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nulla.

Vicenza, li 28/12/2024

Il Tecnico Incaricato  
arch. Federico De Boni  
(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 e occupanti;
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile;
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori.

