



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 258/2025 RIUNITA
ALLA PROCEDURA N. 160/2025 RGE
ELABORATO PERITALE - PRIVACY

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: ***dato oscurato***

Esecutati: ***dato oscurato*** e ***dato oscurato***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05.05.2026 ore 11:00**

Identificazione beni: Beni in Malo (VI), Via Liston San Gaetano n. 17 int. 8

Dati Catastali: N.C.E.U., foglio 5, p.lla 1958 - sub. 17 (A/2) e
39 (C/6) per il diritto di 1/1 della piena proprietà

Esperto stimatore: **Arch. Michele Sette** - Via Trieste, 14 – Bassano del Grappa

Mail: michelesette@alice.it – tel: 338 5291020

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto, 63 – Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - Tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **258/2025**, riunita alla **Procedura n. 160/2025**, promossa da: ***dato oscurato*** contro ***dato oscurato*** e ***dato oscurato***

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05.05.2026 ore 11:00

Esperto stimatore: arch. Michele Sette

Diritto pignorato (pag. 7): quota di 1/1 della piena proprietà (1/2 ciascuno degli esecutati)

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): nessuno oltre ai debitori esecutati

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al piano terzo con cantina e autorimessa pertinenziali al piano interrato, unitamente alle quote proporzionali sulle parti comuni

Ubicazione (pag. 6): Malo (VI), Via Liston San Gaetano n. 17 int. 8

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7): N.C.E.U. di Malo (VI), foglio 5, p.lla 1958 - subb. 17 (A/2) e 39 (C/6)

Metri quadri (pag. 9): locali di abitazione 69,61 mq, loggia 10,42 mq, terrazza 6,10 mq, cantina 8,40 mq, autorimessa 17,91 mq. Superficie commerciale complessiva 92,99 mq

Stato di manutenzione (pag. 7): appartamento in sufficiente stato manutentivo

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20): difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo pari a circa 3.800,00 €

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 27): € 76.200,00 per l'intero

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): comparabile A: 21/01/2025 € 90.000,00; comparabile B: 08/07/2025 € 89.000,00; comparabile C: 18/02/2025 € 95.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): € 64.770,00

Valore debito: € 91.498,09, oltre tasse, interessi maturati e successive occorrente

Occupazione (pag. 19): *dato oscurato*

Titolo di occupazione (pag. 19): comproprietario

Oneri (pag. 25): immobile facente parte del condominio denominato "Condominio Munaretto"; spese ordinarie annue per la gestione dell'anno 2023/2024 pari a € 405,06, per la gestione 2024/2025 pari a € 531,79 e il preventivo per la gestione 2025/2026 pari a € 535,00. spese straordinarie insolite per € 86,13; vedasi inoltre gli oneri al paragrafo 8.

APE (pag. 19): APE valido fino al 22/10/2035, classe energetica attribuita "F", valore di prestazione energetica globale pari a 288,40 kWh/m²anno.



Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 25): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 30): 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 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali 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 imm.ri 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.	SCHEMA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni (Allegato 3)	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
3.5	Certificazione energetica	19
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	19
4.1	Possesso.....	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	19
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 3).....	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	19
5.2	Intestatari catastali storici	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	20
5.4	Giudizio di conformità catastale	20
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (Allegato 5).....	22
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 7).....	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	24
7.4	Perimetro del “mandato”	24
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (Allegato 4).....	25
8.1	Oneri e vincoli	25
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 01/04/2026)	26
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	26
9.	SUOLO DEMANIALE.....	26
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	26



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	27
12.1	Metodo di valutazione	27
12.2	Stima del valore di mercato	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	29
12.5	Giudizio di vendibilità'	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI (Allegato 6)	30
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	30
15.	LOTTE	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Relativamente alla Procedura RGE n. 160/2025:

con ordinanza del 11/06/2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Michele Sette, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 652, con studio in Bassano del Grappa (VI), via Trieste n. 14. il quale in data 16/06/2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 01/07/2025, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale e inoltrando tramite posta certificata al Comune di Malo in data 02/07/2025 “Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi”.

In data 23/07/2025 è stata depositata via PCT la check list.

In data 06/08/2025, alle ore 9.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del comproprietario del bene è stato l'accesso all'immobile oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

Relativamente alla Procedura RGE n. 258/2025:

con ordinanza del 03/02/2026 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Michele Sette, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 652, con studio in Bassano del Grappa (VI), via Trieste n. 14. il quale in data 11/02/2026 e 13/02/2026 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

In data 05/03/2026, alle ore 9.30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del comproprietario del bene è stato l'accesso all'immobile oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento al piano terzo con cantina e autorimessa pertinenziali al piano interrato, facenti parte di un fabbricato distribuito su due - tre piani fuori terra e uno interrato ed ubicato nel Comune di Malo (VI), in Via Liston San Gaetano al civico n. 17, interno 8, posto in centro storico a Malo, a circa 50 m dalla sede comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Liston San Gaetano e dal vano scale comune per l'abitazione e per l'autorimessa da via Loggia n. 21, grazie ad un passaggio coperto che immette sullo scivolo comune.

I beni sono collocati in centro storico (A1/1), con grado di protezione 4 e 5 e risultano serviti principalmente dalla Strada Provinciale n. 46 – Pasubio, che conduce in direzione nord-sud congiungendo Vicenza a Valli del Pasubio e dalla Strada Provinciale n. 114 – San Vito, che congiunge Malo a località Priabona.



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni (Allegato 3)

Catasto Fabbricati – Comune di MALO – Provincia di VICENZA – Foglio 5 – Particella 1958 – Sub. 17 – Cat. A/2 – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale 74 mq – Superficie catastale totale escluse aree scoperte 69 mq – Rendita Euro 335,70 – indirizzo Via Liston san Gaetano – Piano: S1 - 3.

Catasto Fabbricati – Comune di MALO – Provincia di VICENZA – Foglio 5 – Particella 1958 – Sub. 39 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 16 mq – Superficie catastale totale 16 mq – Rendita Euro 30,57 – indirizzo Via Loggia – Piano: S1.

Intestati:

- *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato* – Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato* – Proprietà 1/2.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di: Atto di compravendita rogato in data 28/12/1999 dal Notaio Dott. Alberto Bonato al n. 3.993 di repertorio e n. 1.173 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 30/12/1999 ai nn. 14.143 di R.G. e 10.369 di R.P. e successivo Atto di compravendita rogato in data 27/06/2005 dal Notaio Dott. Facchin Renato al n. 8.740 di repertorio e 1.741 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 20/07/2005 ai nn. 8564 di R.G. e 5821 di R.P. (Allegato 5)

3.3 Confini N-E-S-O

Catasto Fabbricati – Comune di MALO – Provincia di VICENZA – Foglio 5 – Particella 1958 – Sub. 17: l'appartamento confina a N muri divisorii con altra proprietà, a E in parte con muri perimetrali del fabbricato e in parte con muri divisorii con altra proprietà, a S con muri divisorii con altra proprietà e a O con muri divisorii con altre unità e vano scale comune; la cantina confina a N con muri divisorii con altre unità, a E con muri divisorii con corridoio comune, a S con muri divisorii con vano scale comune e a O con muri perimetrali del fabbricato e Via Liston San Gaetano, salvi i più precisi.

Catasto Fabbricati – Comune di MALO – Provincia di VICENZA – Foglio 5 – Particella 1958 – Sub. 39: N con muri divisorii con altre unità, E con muro divisorio con scivolo comune, S con muri divisorii con altre unità e O muri divisorii con corridoio comune, salvi i più precisi.

L'intero mappale n. 1958, nel suo complesso, confina: N mappale n. 494, E mappali nn. 2145, 2147, 512 e 523, S mappali nn. 523, 532, 1753 e 1754, O strada comunale Via Liston San Gaetano e mappale n. 1754.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Appartamento al piano terzo con cantina e autorimessa pertinenziali al piano interrato, facenti parte di un fabbricato distribuito su due - tre piani fuori terra e uno interrato ed ubicato nel Comune di Malo (VI), in Via Liston San Gaetano al civico n. 17, interno 8, posto in centro storico a Malo, a circa 50 m dalla sede comunale.

L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Liston San Gaetano e dal vano scale comune per l'abitazione e per l'autorimessa da via Loggia n. 21.



L'immobile, costruito a metà degli anni settanta, è stato realizzato con struttura mista in cemento armato e laterizio, solai in laterocemento, copertura a falde con struttura in laterocemento e manto di copertura in coppi e lattonerie in rame.

Esternamente l'edificio presenta pareti intonacate e tinteggiate, tapparelle in pvc e parapetti in muratura con soprastante ringhiera metallica.

Descrizione abitazione:

Dalla planimetria catastale e dal rilievo effettuato l'abitazione risulta così composta: autorimessa e cantina al piano interrato; soggiorno, salotto, cucina, disimpegno, servizio igienico, camera da letto, loggia chiusa sul quarto lato, utilizzata come camera, al piano secondo. Vi è inoltre una terrazza che affaccia sulla corte interna e serve la camera da letto. L'unità gode del diritto sulle parti comuni dell'edificio.

Le altezze interne rilevate sono di 2,73 m per i locali abitativi, 2,50 m per cantina e 2,54 m per l'autorimessa, come riportato negli elaborati di rilievo.

Le finiture e lo stato di manutenzione sono solo sufficienti e risentono dello stato conservativo del bene. L'immobile presenta: portoncino d'ingresso in legno, non blindato; serramenti in legno con vetro singolo; tapparelle in pvc; porte interne in legno tamburato; pavimento in piastrelle ceramiche; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; parapetti in muratura con soprastante ringhiera metallica; pavimentazione delle terrazze in klinker; soglie, davanzali e stipiti in pietra dura.

Il bagno presenta pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, sanitari costituiti da: lavabo, vaso, bidet e vasca; il servizio è dotato di rubinetteria e miscelatori del tipo commerciale.

L'abitazione è dotata di impianti: citofonico; idrico; idraulico; elettrico; di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata nella cucina, con radiatori in ferro come diffusori; gli impianti essendo stati realizzati anteriormente al 1991 non sono conformi all'attuale normativa vigente e necessitano di puntuale verifica e messa a norma.

Superficie commerciale:

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare, la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto, si sono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili dell'unità principale;
- 1/3 delle terrazze
- 1/2 delle logge
- 1/2 delle cantine
- 2/3 delle autorimesse.



Determinazione superficie commerciale			
	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq.)
Abitazione	69,61	1,00	69,61
Loggia	10,42	0,50	5,21
Terrazza	6,10	0,33	2,03
Cantina	8,40	0,50	4,20
Autorimessa	17,91	0,66	11,94
		Totale	92,99



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale. ([Allegato 1](#))



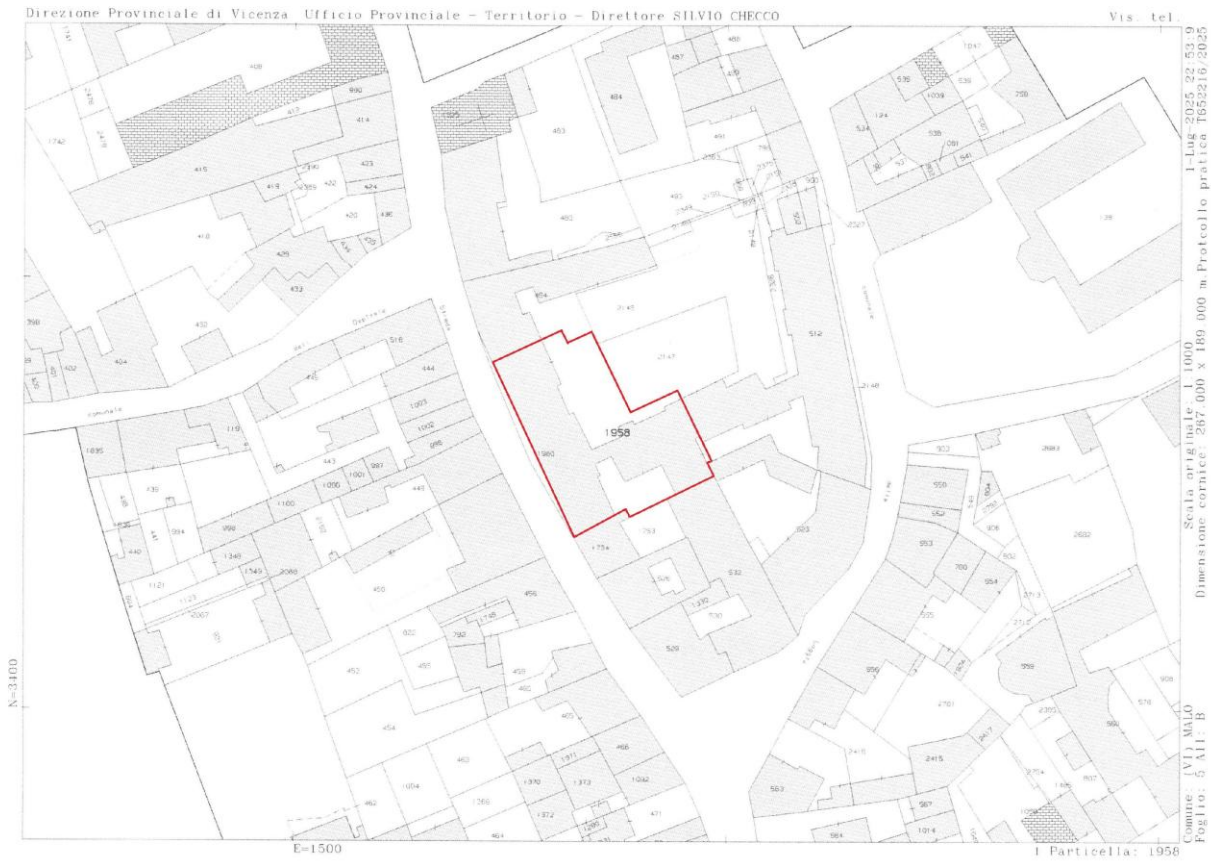
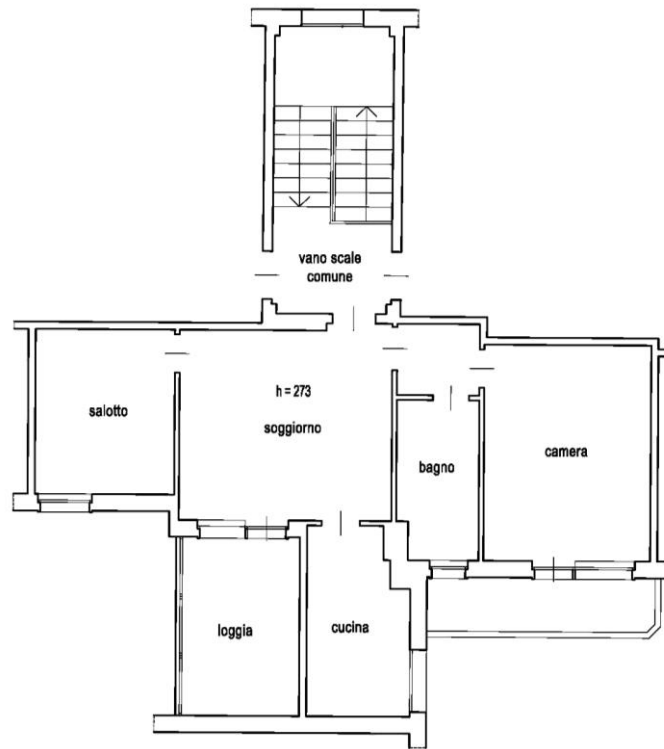
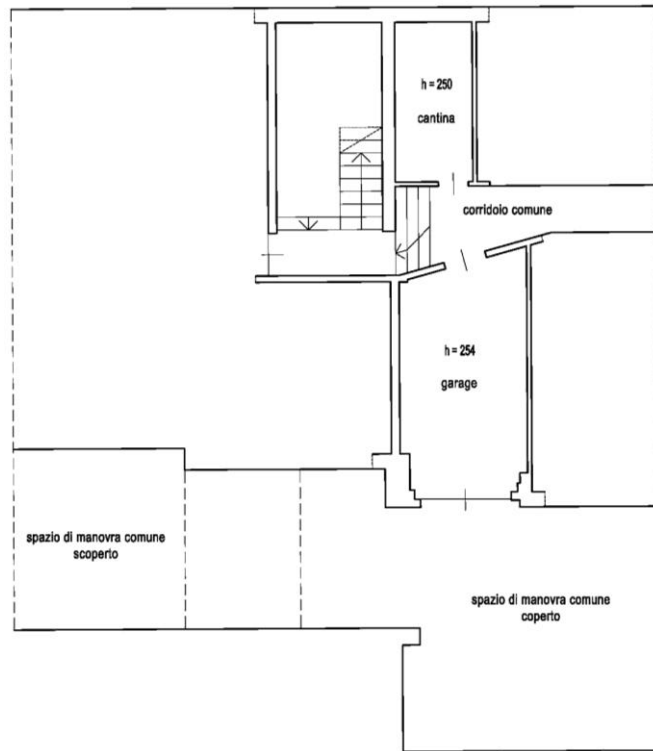


Figura 2. Estratto mappa catastale – N.C.T. di Malo, Fig. 5, m.n. 1958 (Allegato 3)



Pianta piano terzo





Pianta piano interrato

Figura 3. Planimetria immobili ([Allegato 08](#))





Foto 1 – vista da sud – da via Liston San Gaetano



Foto 2 – vista da nord – da via Liston San Gaetano



Foto 3 – vista da nord-est – da piazza A. De Gasperi



Foto 4 – vista da piazza A. De Gasperi - particolare

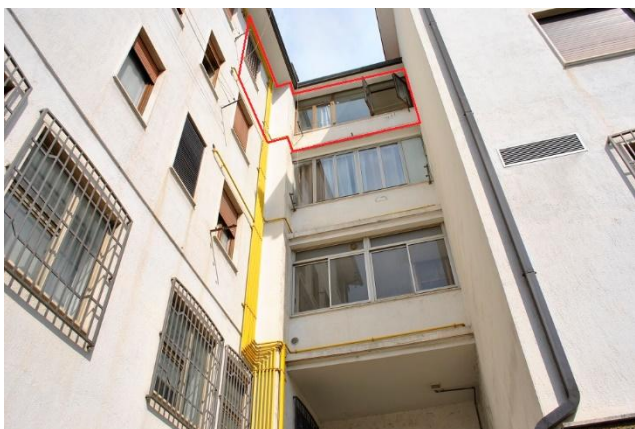


Foto 5 – vista da sud – da corte interna



Foto 6 – via Liston San Gaetano – ingresso comune





Foto 7 – ingresso/vano scale comune – P.T.



Foto 8 – ingresso/vano scale comune – P.T.



Foto 9 – vano scale comune



Foto 10 – vano scale comune – pianerottolo P.3



Foto 11 – vano scale comune – pianerottolo P.3



Foto 12 – soggiorno – P.3





Foto 13 – soggiorno – P.3



Foto 14 – soggiorno – P.3



Foto 15 – soggiorno – P.3



Foto 16 – terrazza chiusa – P.3



Foto 17 – terrazza chiusa – P.3

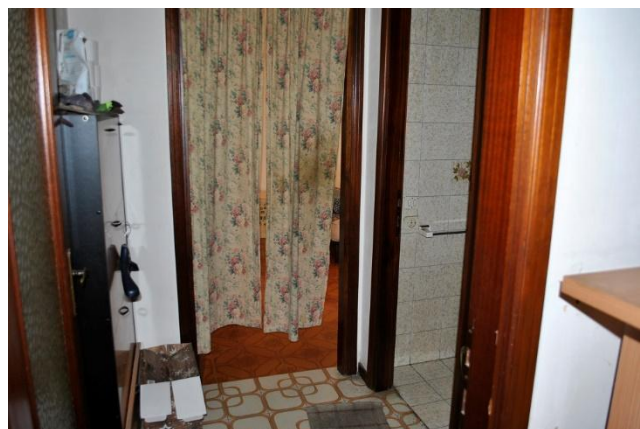


Foto 18 – disbrigo – P.3





Foto 19 – disbrigo – P.3



Foto 20 – camera – P.3



Foto 21 – camera – P.3



Foto 22 – terrazza – P.3



Foto 23 – terrazza – P.3



Foto 24 – bagno – P.3





Foto 25 – bagno – P.3



Foto 26 – bagno P.3 - soffitto



Foto 27 – cucina – P.3



Foto 28 – cucina – P.3

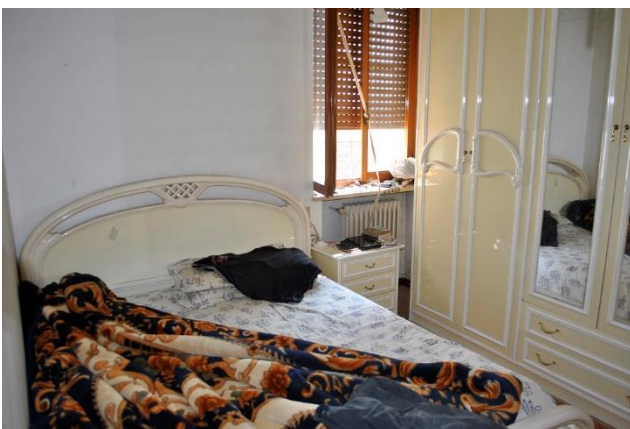


Foto 29 – cucina – P.3



Foto 30 – cucina – P.3





Foto 31 – vano scale comune – accesso al P.ST



Foto 32 – corridoio comune – P.ST



Foto 33 – vano tecnico contatori – P.ST



Foto 34 – cantina – P.ST



Foto 35 – cantina – P.ST



Foto 36 –garage – P.ST





Foto 37 – garage – P.ST



Foto 38 – garage – P.ST – veicolo occupante



Foto 39 – spazio di manovra comune – P.ST



Foto 40 – spazio di manovra comune – P.ST



Foto 41 – accesso carraio da Via Loggia



Foto 42 – spazio di manovra comune – P.ST

Figura 4. Foto immobili. ([Allegato 2](#))



3.5 Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'immobile perché il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto, si è provveduto alla stesura della stessa senza possibilità di registrazione in quanto l'impianto non è mai stato registrato nel Catasto Regionale Impianti; la documentazione è stata redatta dall'ing. Mirco Pizzolato di Caerano di San Marco (TV) ed è valida fino al 22/10/2035.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 288,40 kWh/m²anno. ([Allegato 11](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dal debitore esecutato, *dato oscurato*.

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

Il Signor *dato oscurato* occupava l'immobile in qualità di comproprietario.

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 3)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

N.C.E.U. di Malo, Foglio 5, particella 1958, subalterno 17:

- Dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 05/10/2006 – VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/10/2006 Pratica n. VI0207263 in atti dal 05/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 47239.1/2006);
- Dal 01/01/1992 – VARIAZIONE dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografica del 30/06/1987.

Mappali terreni correlati: Codice Comune E864 – Foglio 5 - Particella 1958.

N.C.E.U. di Malo, Foglio 5, particella 1958, subalterno 39:

- Dal 09/11/2015 – Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 17/10/2006 – VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/10/2006 Pratica n. VI0220820 in atti dal 17/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20428.1/2006);
- Dal 01/01/1992 – VARIAZIONE dal 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografica del 30/06/1987.

Mappali terreni correlati: Codice Comune E864 – Foglio 5 - Particella 1958.



5.2 Intestatari catastali storici

N.C.E.U. di Malo (VI), Foglio 5, particella 1958, subalterni 17 e 39:

- Dal 27/06/2005 – *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 – DATI DERIVANTI DA: Atto del 27/06/2005 Pubblico Ufficiale FACCHIN RENATO Sede SCHIO (VI) repertorio 8740 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5821.1/2005 reparto PI di SCHIO in atti dal 26/07/2005;
- Dal 28/12/1999 – *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 fino al 27/06/2005 – DATI DERIVANTI DA: Atto del 28/12/1999 Pubblico Ufficiale BONATO ALBERTO Sede SCHIO (VI) repertorio 3993 – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10369.1/1999 Reparto PI di SCHIO in atti dal 06/04/2000.
- Dal 30/03/1989 – *dato oscurato* nato a *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà da verificare fino al 28/12/1999 e *dato oscurato* nata a *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà da verificare fino al 28/12/1999 – DATI DERIVANTI DA: Scrittura privata del 30/03/1989 Pubblico Ufficiale CIRILLO A Sede MALO (VI) repertorio 26761 Registrazione Volume S2V n. 517 registrato in data 17/04/1989 Voltura n. 3198.1/1990 in atti dal 19/11/1992.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

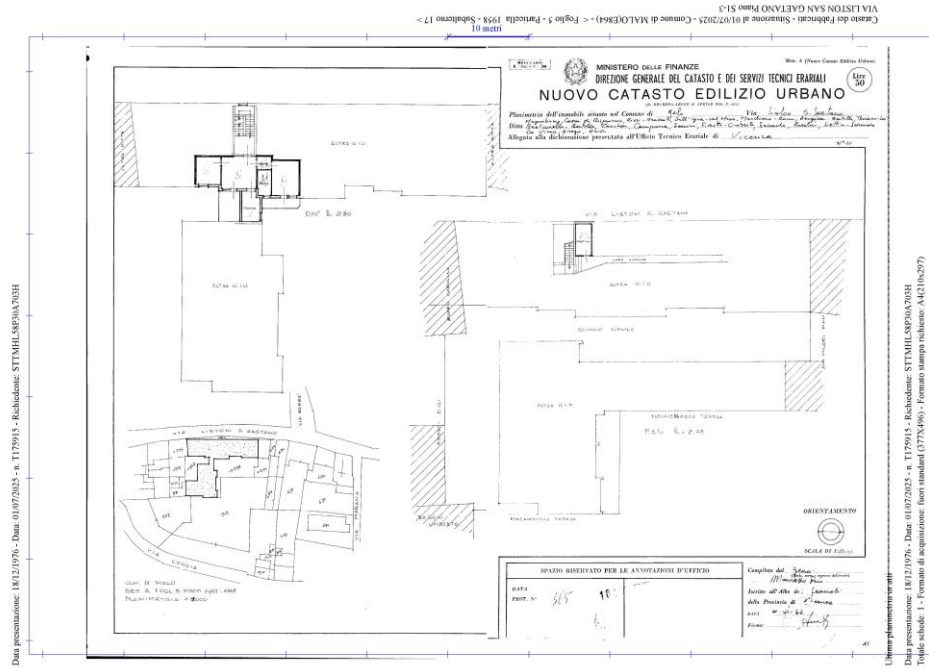
Nessuna.

5.4 Giudizio di conformità catastale

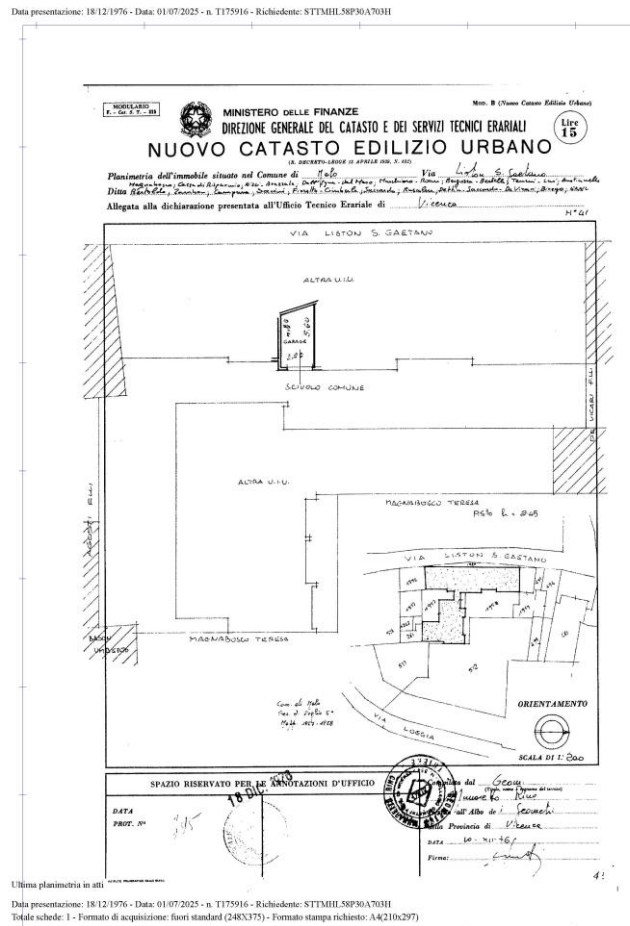
Le planimetrie agli atti, depositate presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza in data 18/12/1976, presentano alcune difformità interne e prospettiche, come meglio descritte al successivo paragrafo 7.2, che dovranno essere regolarizzate a mezzo pratica Docfa.

Il costo per la regolarizzazione catastale del bene potrà essere indicativamente pari a € 800,00.





Foglio 5 – particella 1958 – subalterno 17



Foglio 5 – particella 1958 – subalterno 39

Figura 5. Planimetrie catastali dei beni. (Allegato 3)

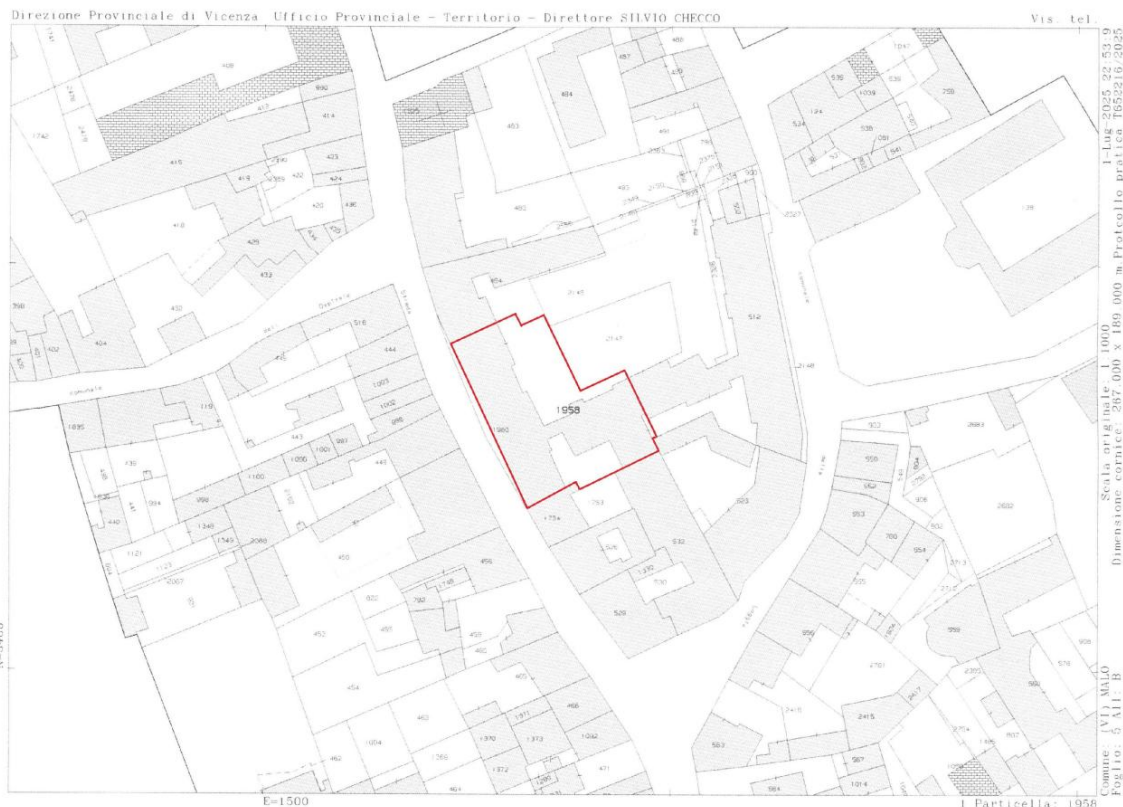


Figura 6. Estratto mappa catastale (Allegato 3)

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (Allegato 5)

N.C.E.U. di Malo (VI), Foglio 5, particella 1958, subalterni 17 e 39:

- Dal 27/06/2005 – *dato oscurato* per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e *dato oscurato*, per la quota di 1/2 in forza di Atto di compravendita;
- Dal 28/12/1999 – *dato oscurato* per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e *dato oscurato* per la quota di 1/2 fino al 27/06/2005 in forza di Atto di compravendita.
- Dal 30/03/1989 – *dato oscurato* e *dato oscurato* in forza di scrittura privata.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

N.C.E.U. di Malo (VI), Foglio 5, particella 1958, subalterni 17 e 39:

- Dal 27/06/2005 – *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 – in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Facchin Renato in data 27/06/2005 ai nn. 8740 di repertorio e 1741 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 20/07/2005 ai nn. 8564 di R.G. e 5821 di R.P.;
- Dal 28/12/1999 – *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e *dato oscurato* nato in *dato oscurato* il *dato oscurato* – C.F. *dato oscurato*, proprietà 1/2 fino al 27/06/2005 – in forza di Atto di



compravendita rogato dal Notaio Bonato Alberto in data 28/12/1999 al n. 3993 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Schio in data 30/12/1990 ai nn. 14143 di R.G. e 10369 di R.P.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato 7)

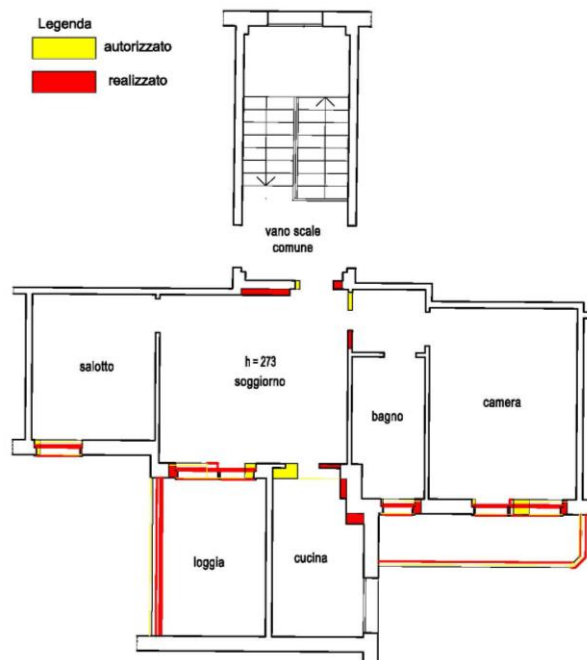
Giusta richiesta di accesso agli atti inviata in data 02/07/2025 al Comune di Malo, protocollata 14321/2025 in pari data, è seguita risposta via e-mail datata 16/07/2025 con la quale il funzionario incaricato dallo stesso Comune inviava la documentazione richiesta.

I titoli edilizi relativi all'immobile sono i seguenti:

- Licenza edilizia N. 1/191 del 08/10/1974 – Demolizione e ricostruzione fabbricato ex filanda MAULE e ristrutturazione fabbricato De Vicari ad uso appartamenti, negozi e uffici;
- Licenza edilizia N. 1/202 del 22/08/1975 – Variante di fabbricato ad uso abitazione, negozi ed uffici
- Licenza di abitabilità – pratica n. 331/II° di prot. del 24/08/1976.

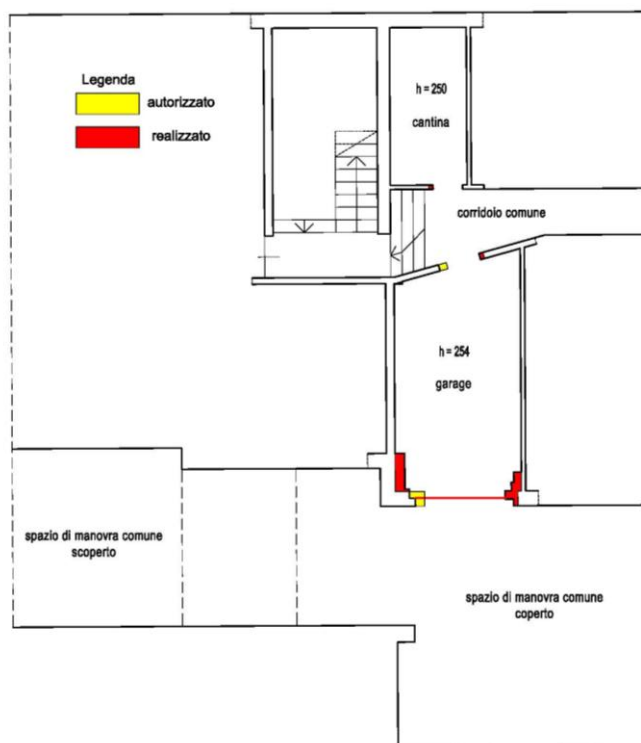
7.2 Abusi/difformità riscontrati

Da un confronto tra la documentazione depositata presso l'U.T.C. di Malo e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano alcune difformità interne e prospettiche; inoltre è stata rilevata la chiusura della loggia collocata a sud al fine di ricavare un ulteriore vano.



Pianta piano terzo





Pianta piano interrato

Figura 8. Sovrapposizione stato autorizzato/realizzato ([Allegato 9](#))

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate attraverso pratica S.C.I.A. in sanatoria, per le opere interne e prospettiche, mentre la chiusura della loggia non può essere regolarizzata in quanto la chiusura di tale ambiente impedisce il rispetto del rapporto aero-illuminante del soggiorno, per tale motivo il serramento dovrà essere rimosso con il conseguente ripristino dello stato autorizzato.

Il costo, indicativo, per la regolarizzazione delle opere difformi viene quantificato in circa:

- € 2.000,00 per la pratica S.C.I.A. in sanatoria, comprensivo di sanzione amministrativa minima;
- € 1.000,00 per il ripristino dello stato autorizzato della loggia attraverso rimozione dei serramenti e loro smaltimento.

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 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 "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 ([Allegato 4](#))

8.1 Oneri e vincoli

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile. Rimarranno invece a carico dell'aggiudicatario le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia del bene, il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene, e che 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 01/04/2026)

Comune di MALO (VI) Catasto fabbricati Foglio 5 particella: 1958 subb. 17 e 39:

1. ISCRIZIONE del 20/07/2005 – Registro Particolare 1753 Registro Generale 8565
Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 8741/1742 del 27/06/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 763 del 06/06/2025
2. ISCRIZIONE del 20/03/2017 – Registro Particolare 381 Registro Generale 2663
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 150 del 24/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
3. TRASCRIZIONE del 14/05/2025 – Registro Particolare 3980 Registro Generale 5044
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2225/2025 del 30/04/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. ISCRIZIONE del 06/06/2025 – Registro Particolare 763 Registro Generale 5924
Pubblico ufficiale FACCHIN RENATO Repertorio 8741 del 27/06/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1753 del 2005
5. TRASCRIZIONE del 29/08/2025 – Registro Particolare 7170 Registro Generale 9116
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3883 del 19/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate e cancellate le iscrizioni e le trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni di cui al presente Lotto non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni di cui al presente Lotto non sono 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'immobile fa parte del condominio denominato "Condominio Munaretto", le spese ordinarie annue indicate dall'Amministratore Condominiale "Studio Bertirosi" ammontano per la gestione dell'anno 2023/2024 a € 405,06, per la gestione 2024/2025 ad € 531,79 e il preventivo per la gestione 2025/2026, non ancora approvato dall'assemblea, ammonta a € 535,00.

Relativamente alle spese straordinarie risultano insolte spese per € 86,13, come da Verbale del 26/3/25 (Allegato 14).

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a richiedere un aggiornamento del prospetto riportante le spese ordinarie e straordinarie, in data 16/03/2026 e 23/03/2026, senza ottenere alcuna risposta.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato"*.

Ai fini della stima del valore dell'immobile è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate attraverso il portale www.stimatrixcity.it hanno consentito di reperire i dati di tre compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato del bene oggetto di procedura.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.



Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dall’ubicazione, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i “comparabili”; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato al bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per le unità immobiliari in oggetto costituite da un appartamento con autorimessa esclusiva, censite al Catasto fabbricati del Comune di Malo (VI), Foglio 5, particella 1958, subalterni 17 e 39, premesso che 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, si è ottenuto come più probabile **valore di mercato** alla data del 15/10/2025 un valore pari a: € 80.201,00, arrotondato a € **80.000,00** (ottantamila/00 €), pari a **860,28 €/m²**. ([Allegato 13](#))

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:	€ 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 3.000,00
- spese condominiali non pagate nell’ultimo biennio:	€ 0.00
- altri costi/oneri:	€ 0.00

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:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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.

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.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è così calcolato:

Valore di mercato al netto della detrazione per le regolarizzazioni edilizie e catastali:

$$€ 80.000,00 - € 3.800,00 = € 76.200,00$$

Detrazione per vendita forzata dell'immobile (- 15%):

$$€ 76.200,00 - € 11.430,00 = € 64.770,00 \text{ (euro sessantaquattrosettecentosettantamila/00).}''$$

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'analisi dei valori medi relativi alle precedenti aggiudicazioni elaborata attraverso i dati forniti da ASTALEGALE, che non sempre riportano tutti i dati necessari per cui sono state considerate n. 58 aggiudicazioni, ([Allegato 12](#)) ha portato ai seguenti risultati:

VALORE MINIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 33,11	14%
VALORE MEDIO DI AGGIUDICAZIONE	€ 502,32	68%
VALORE MASSIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 963,37	119%

Lo studio dei Geometri pubblicato sul sito del Tribunale relativo alle aggiudicazioni – trasferimenti nell'anno 2017 per le esecuzioni immobiliari, ha rilevato che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore stimato è del 44,08% per tutte le categorie di immobili analizzate, del 47,00% per le unità appartenenti alla categoria A/2 e del 40,00% per le unità appartenenti alla categoria C/6.

Per quanto concerne il comune di Malo il rapporto medio tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato è del 38,20% e la media degli esperimenti di vendita è pari a 4,00.



12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono, vista la localizzazione del bene e le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene di cui al presente Lotto risulta pignorato per l'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI (Allegato 6)

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Il Sig. *dato oscurato* risulta iscritto in *dato oscurato* dal *dato oscurato* per *dato oscurato* pratica numero *dato oscurato*, residente in *dato oscurato*.

Il Sig. *dato oscurato* risulta iscritto presso l'anagrafe nazionale della popolazione residente in Comune di *dato oscurato* all'indirizzo: *dato oscurato*.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

L'estratto dell'atto di matrimonio del Sig. *dato oscurato* è stato richiesto agli uffici competenti in data 26/06/2025; detto documento non è stato fornito per cui un eventuale matrimonio è stato contratto all'esterno e non è stata richiesta la trascrizione presso gli Uffici comunali.

Relativamente al Sig. *dato oscurato* si precisa che, come comunicato dall'ufficio anagrafe del Comune di Malo, *"il cittadino *dato oscurato* è cittadino straniero e non risultano agli atti di questo ufficio trascrizioni o iscrizioni relative ad eventuali matrimoni nei registri di anagrafe e stato civile"*.

15. LOTTI

Trattasi di Lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, lì 01/04/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Michele Sette



17. ELENCO ALLEGATI

1. Individuazione immobili
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Documentazione ipo-catastale aggiornamento
5. Atti di provenienza
6. Certificati anagrafici
7. Documentazione edilizia
8. Elaborati grafici-stato approvato – stato rilevato
9. Sovrapposizione stato autorizzato/rilevato
10. Dichiarazioni assenza locazioni – Agenzia delle Entrate
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
12. Analisi valori medi precedenti aggiudicazioni
13. Tabelle determinazione valore immobili
14. Oneri condominiali
15. Ricevuta invio perizia al creditore procedente e al comproprietario

