



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 83/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **dott.ssa M. A. Rosato**
Creditore procedente: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**
Esecutati: **XXXXX Xxxxxx e XX XXX Xxxxxxxx**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **14.10.2025**
Identificazione beni: Beni in Marano Vicentino (VI), Via Nazario Sauro n. 9
Dati Catastali: NCEU, CF foglio 4, m.n. 65 sub 1 (A/3)
per il diritto di piena proprietà per l'intero

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

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **83/2025**, promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A** contro **XXXXX Xxxxxx** e **XX XXX Xxxxxxxx**;

Giudice: dott.ssa M. A. Rosato;

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14.10.2025;

Esperto stimatore: ing. Carlo Casonato;

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

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 6): /

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento al piano terra;

Ubicazione (pag. 6): Marano Vicentino (VI), Via Nazario Sauro n. 9;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): NCEU, Marano Vicentino, CF, foglio 4,

- m.n. 65 sub 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 121 mq, rend. € 298,25, P. T, via Nazario Sauro;

Metri quadri (pag. 6): superficie commerciale appartamento circa 105 mq;

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente/medio;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna sostanziale;

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): Vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato catastale/assentito come meglio descritto in narrativa;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 24): € 66.544,24;

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): € 31.800,00 in data 22.05.2025; € 75.000,00 in data 12.06.2024; € 110.000,00 in data 20.04.2024.

Valore di vendita forzata proposto (25): € 49.000,00;

Valore debito: € 80.270,66, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

Occupazione (pag. 12): l'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal sig. Xxxxxx Xxxx.

Titolo di occupazione (pag. 12): contratto di locazione registrato il 04.01.2024 presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza.

Oneri (pag. 21): spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna;

APE (pag. 12): è stato redatto l'APE – classe G;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 27): Vedasi cap. 16 "Osservazioni finali". Vedasi inoltre gli oneri e vincoli di cui al cap. 8;

Lotti (pag. 27): lotto unico

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

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

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	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 CATASTALI	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati	18
7.3	Verifica della sanabilità/regularizzazione dei beni e costi	20
7.4	Perimetro del “mandato”	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	21
8.1	Oneri e vincoli	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	22
9.	SUOLO DEMANIALE	23
10.	USO CIVICO O LIVELLO	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
12.1	Metodo di valutazione	24
12.2	Stima del valore di mercato	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	25
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	26
12.5	Giudizio di vendibilità	26
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ	26
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	27
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati	27
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori	27
15.	LOTTE	27
16.	OSSERVAZIONI FINALI	27
17.	ELENCO ALLEGATI	28

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 17.04.2025 il sottoscritto Esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:
“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”
- È stata depositata in data 05.05.2025 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note:
“- salvo errori di visibilità, con riguardo alla trascrizione dell'atto di pignoramento, risulta depositata un'ispezione ipotecaria (attestata di conformità) e non il c.d. duplo. Si precisa, altresì, che in data 11.03.2025 (con l'iscrizione a ruolo), parte procedente ha depositato istanza di rimessione in termini per il deposito della nota di trascrizione del pignoramento (istanza che salvo errori, non risulta essere stata evasa);
- con provvedimento del 14.03.2025, il GE ha rigettato l'istanza di proroga del termine per il deposito della documentazione ex art. 567 c.p.c.. La documentazione in questione è stata depositata in data 01.04.2025 (nel rispetto del termine di 45 giorni dal perfezionamento solo dell'ultima notifica dell'atto di pignoramento);
- il pignoramento è stato chiesto e trascritto contro Xxxxx Xxxxxx ed Xx Xxx Xxxxxxxx, per la quota di ½ ciascuno, della piena proprietà. Con riguardo allo stato civile di Xxxxx Xxxxxx, con PEC del 30.04.2025, l'anagrafe del Comune di Marano Vicentino comunicava all'esperto quanto segue: <<Purtroppo non è possibile certificare lo stato civile. Il cittadino in oggetto è diventato italiano nel 2016: anagraficamente risultava coniugato all'estero, ma non ha mai prodotto l'atto di matrimonio da trascrivere in Italia (né eventuali divorzi successivi), motivo per cui non è certificabile il suo stato civile, che risulta non conosciuto.>>. Nell'atto di mutuo del 24.06.2008 (stesso giorno di stipula dell'atto di compravendita), gli eseguiti si dichiaravano tra loro coniugati e di trovarsi in regime di separazione dei beni, in quanto cittaXxxx del Marocco. Si precisa, altresì, che con riguardo allo stato civile di Xx Xxx Xxxxxxxx, all'esperto è stato inviato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che in data 05.02.2024, l'esecutata ha contratto matrimonio, in Italia, con altro soggetto, scegliendo il regime della separazione dei beni.”
- Il sottoscritto Esperto ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento il giorno 11.06.2025. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto, accordandosi con l'occupante, ha effettuato l'accesso al bene percorrendo i luoghi. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Marano Vicentino e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 09.06.2025. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato

è stata spedita a mezzo PEC in data 11.07.2025. Il CDU è stato ritirato in versione cartacea presso gli Uffici Comunali in data 03.07.2025.

- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti a nome degli esecutati inerenti l'immobile: dall'interrogazione non sono emersi ulteriori contratti relativi ai beni pignorati, oltre al contratto di locazione reperito in occasione del sopralluogo.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.
- Richiesta dei certificati anagrafici e stato civile degli esecutati agli Uffici Comunali competenti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la piena proprietà per l'intero di un appartamento situato al piano terra inserito in un contesto di borgo residenziale con corte comune esterna.

Ubicazione:

L'immobile si trova in Comune di Marano Vicentino, in zona periferica distante circa 1,5 km dal centro cittadino, in Via Nazario Sauro n. 9, all'interno di un borgo residenziale costituito da più Unità abitative distribuite attorno ad una corte comune. L'accesso è indipendente, al piano primo è presente una unità immobiliare in proprietà di terzi. Nei pressi del centro comunale si possono trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, chiesa, scuole, sede municipale, banca, poste etc.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di **scrittura privata di compravendita autenticata** nelle firme dal notaio Angelo Cirillo in data 24/06/2008 rep. 50132 racc. 7147, trascritta presso l'ufficio territoriale di Schio il 08/07/2008 ai numeri RG 7209 - RP 4976 ([all. 5.1](#)), i sig.ri XXXXX Xxxxxx e XX XXX Xxxxxxx "accettano e acquistano, in quote uguali ed indivise, l'immobile più sotto descritto [...]":

Comune di Marano Vicentino, C.F., foglio 4

- **m.n. 65, sub 1**, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, RCE € 298,25, P. T, via Nazario Sauro;

<<Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del C.C., sull'area coperta e scoperta dell'edificio residenziale, sulle parti, locali ed impianti di uso comune, ai sensi di legge e di condominio in particolare sulla seguente corte comune: in Comune di Marano Vicentino catasto terreni foglio 4 - Partita 2 - mappale numero 1064 di are 2.76 >>.

Pignoramento: pignoramento trascritto il 21/03/2025 contro:

XXXXX Xxxxxx per la piena proprietà per la quota di 1/2
 XX XXX Xxxxxxxx per la piena proprietà per la quota di 1/2
 e complessivamente per l'intero:

Comune di Marano Vicentino, C.F., foglio 4

- **m.n. 65 sub 1**, cat. A/3, cons. 5,5 vani, Via Nazario Sauro n. 6;

Nota: si segnala che la nota di trascrizione del pignoramento riporta il nome dell'esecutato viene come XXXXX Xxxxxx e non come correttamente XXXXX Xxxxxx. Il codice fiscale risulta trascritto correttamente XXX XXX XXXXX XXXXX.

3.3 Confini N-E-S-O

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

Nel fg. 4 del Comune di Marano Vicentino:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,
 il **m.n. 65** confina con: Via Nazario Sauro, m.n. 346, m.n. 1064, m.n. 469, m.n. 60 (salvo più precisi);

Nel fg. 7 del Comune di Marano Vicentino:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO,
 il **m.n. 65 sub 1 al piano terra** confina con: strada, altra ditta, corte, atra ditta (salvo più precisi);

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

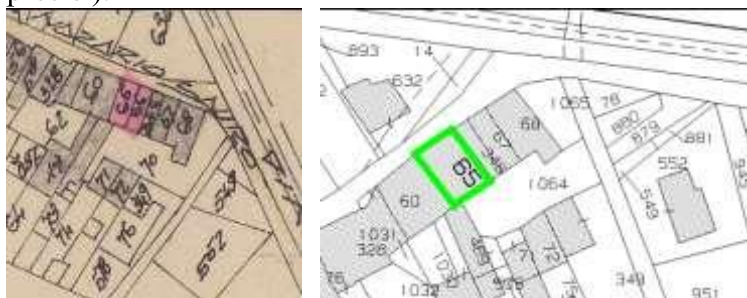
Il fabbricato è stato costruito nei primi anni ottanta con certificato di abitabilità del febbraio 1987.
 L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato composto da due unità immobiliari distinte e indipendenti ai piani terra e primo.

L'appartamento è situato al piano terra ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio/sottoscala, due camere da letto, una stanza e un bagno, oltre al corridoio centrale che collega i vari locali.

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

L'accesso avviene da Via Nazario Sauro attraverso i mappali 879 e 1064.

Il mappale 1064 di 276 mq consiste nella corte comune alle unità immobiliari affacciate, come anche riportato negli atti notarili e deriva dal frazionamento del maggior mappale n. 70. Il mappale n. 879 risulta attualmente in proprietà a terzi: nell'atto notarile del 07.10.1994 rep. 34.633 Anna Maria Fiengo viene indicato, insieme ad altri mappali, come "terreno di stretta pertinenza del fabbricato"; non sono noti accordi e/o servitù per il passaggio attraverso il mappale 879 degli immobili che affacciano nel mappale 1064 (indicativamente mappali 65, 346, 67, 68, 469, 71, 72, 349, salvo più precisi).



Le altezze dei locali, misurate a campione, sono pari a circa cm 270, così come riportato nella planimetria catastale e nella tavola di progetto assentita.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Presenza di inferriate nelle finestre.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

All'interno dell'appartamento sono presenti radiatori posizionati sotto le finestre per la distribuzione del calore; tuttavia, al momento del sopralluogo, l'occupante dichiarava che l'impianto non è funzionante. E' stata riscontrata l'assenza di caldaia con riscaldamento dei locali che avviene attraverso la stufa a pellet posizionata nel corridoio. L'acqua calda sanitaria è generata da un boiler elettrico posizionato in cucina.

Si rileva la presenza di una tubazione a vista che attraversa il bagno (probabilmente trattasi del tubo di uscita di scarico della stufa), così come la presenza di parti impiantistiche a vista in vari punti dell'unità immobiliare.

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

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'appartamento al piano primo risultano sufficienti con presenza di muffe soprattutto nel muro divisorio tra camera e bagno.

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

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



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

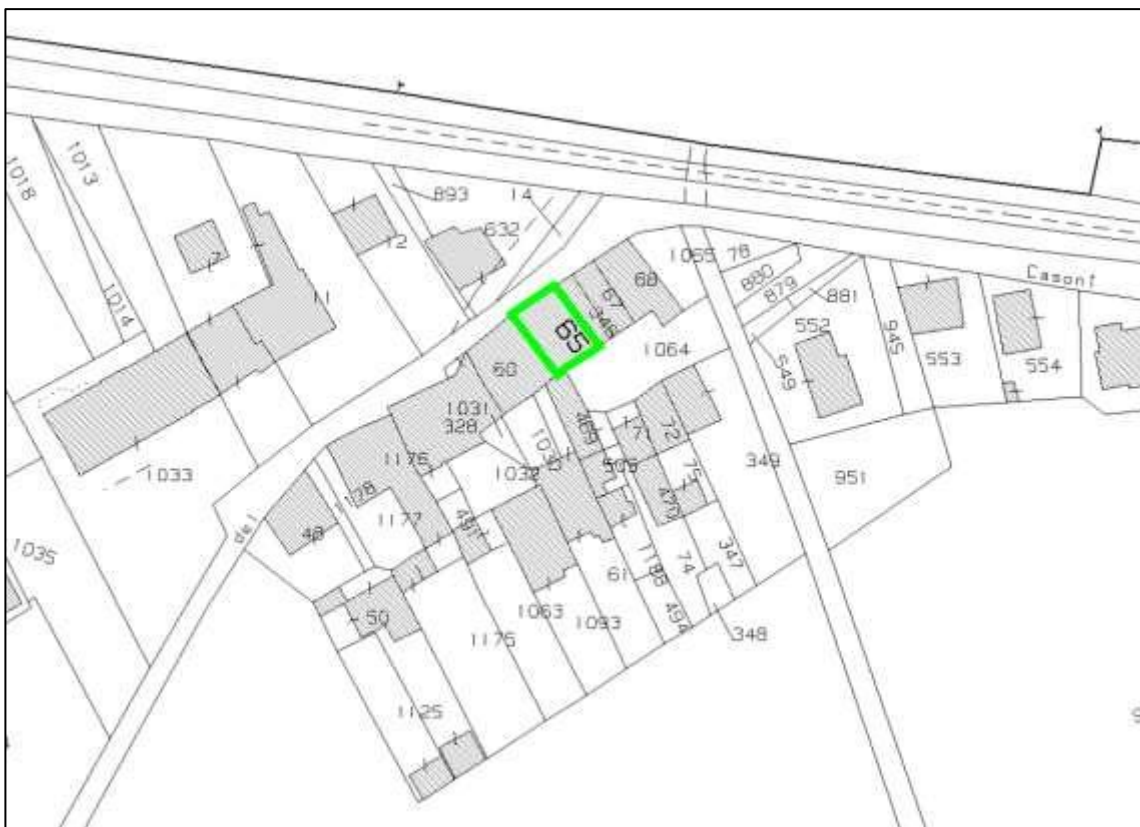


Figura 2. Estratto mappa catastale

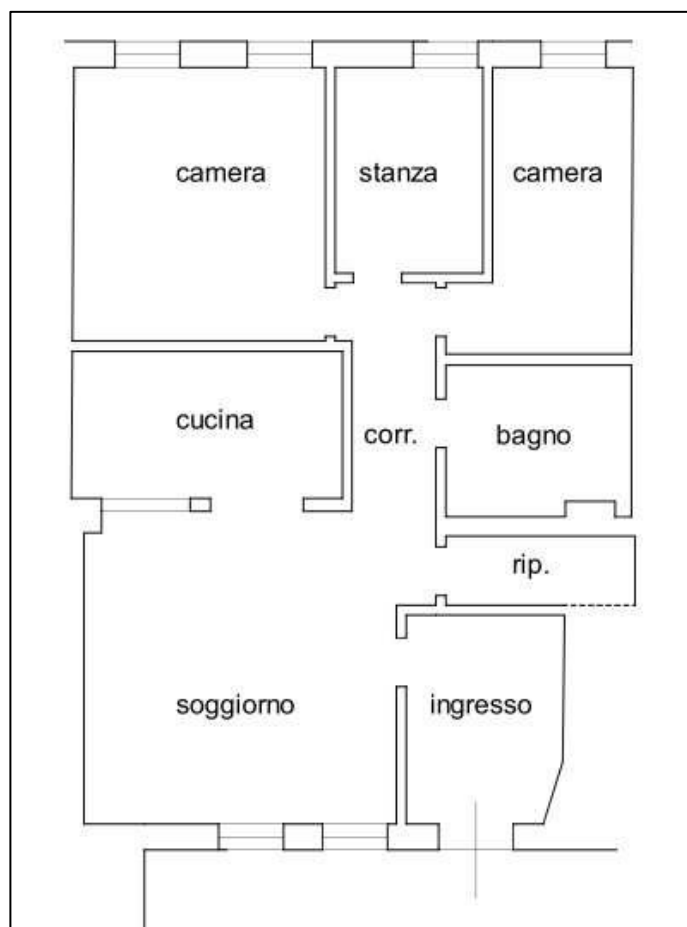


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi



Foto 1: Esterno fabbricato



Foto 2: Ingresso civico 9



Foto 3: Soggiorno



Foto 4: Cucina

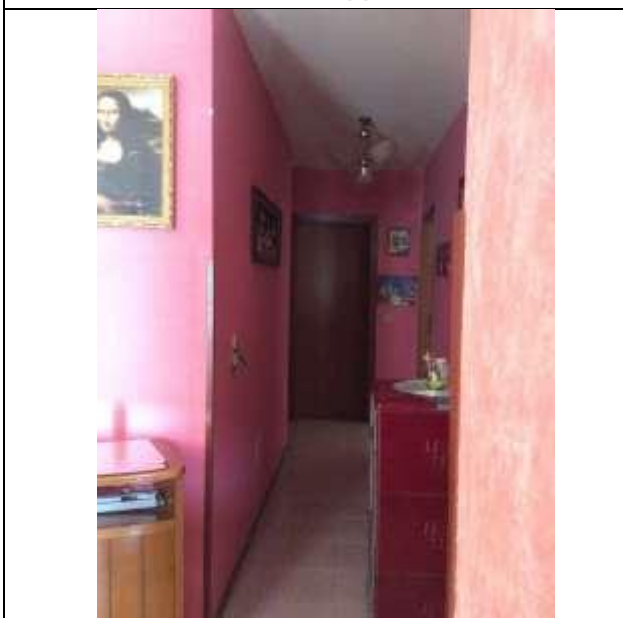


Foto 5: Corridoio



Foto 6: ripostiglio/sottoscala



Foto 7: Bagno



Foto 8: Camera n. 1



Foto 9: Camera n. 2



Foto 10: stanza



Foto 11: soggiorno



Foto 12: stufa pellet

**Figura 4. Foto immobile.**

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))

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

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dal sig. XXXXXX XXXX, nato a [REDACTED], CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in via Nazario Sauro n. 9 Marano Vicentino.

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

L'immobile è occupato dal sig. XXXXXX XXXX in forza del contratto di locazione stipulato il 01.01.2024 registrato il 04.01.2024 presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza al n. 000058-serie 3T con decorrenza dal 01.01.2024 al 01.01.2028 con canone di locazione pari a € 200,00 al mese.

Trascrizione del pignoramento in data 21.03.2025.

Per verificare il possibile costo di un canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca su siti specializzati e sugli annunci immobiliari reperibili on-line.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione ottenendo un valore medio di canoni di locazione, rapportato alle reali condizioni del bene, di circa 2,80 €/mq* mese).

Rapportandoli alla superficie dell'immobile (cap. 12), il sottoscritto reputa che il più probabile canone di locazione per l'immobile pignorato sia di arrotondati 294,00 €/mese.

Verifica se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato:

Canone di locazione: 200,00 €/mese

Canone locativo di mercato: 294,00 €/mese

$294,00 \times 1/3 = 98,00 \text{ €/mese}$

$294,00 - 98,00 = 196,00 \text{ €/mese}$

Canone di locazione maggiore 1/3 Canone locativo di mercato.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (21/03/2025): nessuna

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Marano Vicentino, al **Catasto Terreni, Foglio 4,**

- L'attuale **mappale 65** ente urbano di 106 mq deriva dal **mappale 65** ente urbano di 69 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 31.12.1974 VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/05/1986 Pratica n. VI0245043 in atti dal 15/07/2008 INC. 212717/08 T.M. 67834/86 (n. 67834.1/1986) viene creato l'attuale ENTE URBANO di 106 mq.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Marano Vicentino, al **Catasto Fabbricati, Foglio 4,**

- il **mappale 65 sub. 1** cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 121 mq, rend. € 298,25, P. T, via Nazario Sauro deriva da:
 - ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 03/06/1986 in atti dal 30/05/1990 PER FUSIONE DI U.I. E FRAZIONAVAR (n. 8138/B/1986);
 - VARIAZIONE del 03/06/1986 in atti dal 24/06/1997 CLS (n. 8138/B/1986);
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - SCRITTURA PRIVATA del 07/10/1994 in atti dal 24/06/1997 COMPRAVENDITA (n. 11280/1994) Notifica in corso con protocollo n. 2905 del 24/06/1997;
 - VARIAZIONE del 27/10/1998 in atti dal 27/10/1998 RICORSO COMM.TRIB. N.19825/97 (n. 845/1998) Notifica in corso con protocollo n. 4216 del 27/10/1998;
 - Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 4, m.n. 65 sub. 1:**

Dall'impianto meccanografico del **03.06.1986 al 03.09.1987:**

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a [REDACTED] (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/8.
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a [REDACTED] (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 2/8.

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a [REDACTED] (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/8.
4. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/8.
5. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a [REDACTED] (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/8.
6. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a [REDACTED] (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 2/8

Dal 03.09.1987 al 07.10.1994

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a [REDACTED] (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 10/40
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a [REDACTED] (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 10/40.
3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a [REDACTED] (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 10/40.
4. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a ARSIERO (VI) il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 10/40.

Dal 07.10.1994 al 10.05.2001

1. [REDACTED] (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – CF collegato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/1 intero

Dal 10.05.2001 al 24.06.2008

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/2.
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/2.

Dal 24.06.2008 a oggi agli esecutati

1. XX XXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata in [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. XXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- In forza di **scrittura privata di compravendita autenticata** nelle firme dal notaio Angelo Cirillo in data 24/06/2008 rep. 50132 racc. 7147, trascritta presso l'ufficio territoriale di Schio il 08/07/2008 ai numeri RG 7209 - RP 4976 ([all. 5.1](#)), i sig.ri XXXXX XXXXXX e XX XXX XXXXXXXX "accettano e acquistano, in quote uguali ed indivise, l'immobile più sotto descritto [...]":
- **Comune di Marano Vicentino, C.F., foglio 4**

- **m.n. 65, sub 1**, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, RCE € 298,25, P. T, via Nazario Sauro;

Pignoramento: pignoramento trascritto il 21.03.2025 contro:

XXXXX XXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà per la **quota di 1/2**,

XX XXX XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà per la **quota di 1/2**
e complessivamente per l'intero:

Comune di Marano Vicentino, C.F., foglio 4

- **m.n. 65, sub 1**, cat. A/3, cons. 5,5 vani, P. T, via Nazario Sauro, 6;

Nota: si segnala che nel precetto, nel pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento (nonché nel certificato notarile), l'esecutato viene indicato come **XXXXX XXXXXX** e non come correttamente **XXXXX XXXXXX**. Nei documenti citati viene riportato il codice fiscale corretto **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (21.03.2025):

XXXXX XXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà per la **quota di ½** in regime di separazione dei beni,

XX XXX XXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà per la **quota di ½** in regime di separazione dei beni,

Comune di Marano Vicentino, C.F., foglio 4

- m.n. 65 sub 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 121 mq, rend. € 298,25, P. T, via Nazario Sauro 6;

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: La nota di trascrizione riporta l'esecutato **XXXXX XXXXXX** mentre catastalmente è correttamente riportato **XXXXX XXXXXX**. Il codice fiscale riportato è il medesimo (**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**).

Nella visura catastale è riportato il civico 6 anziché il civico 9.

5.4 Giudizio di conformità catastale

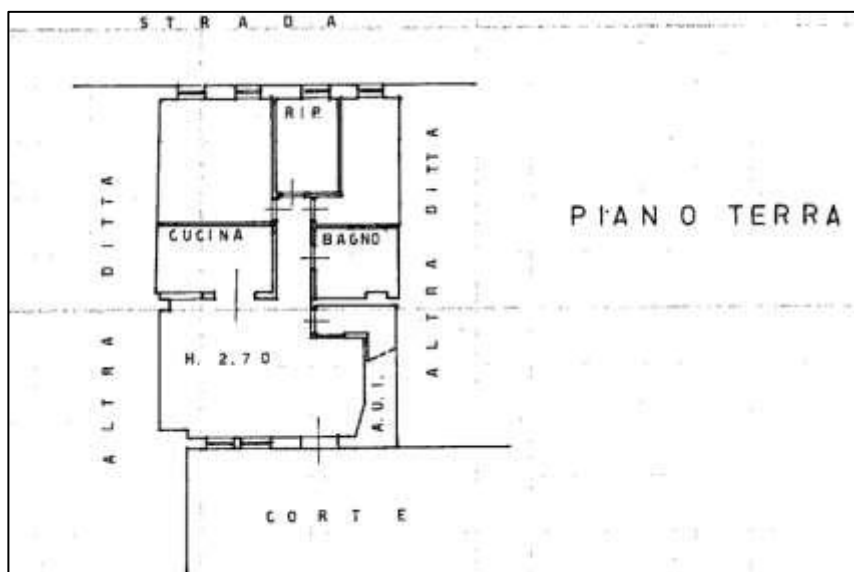


Figura 5. Planimetria catastale dei beni

Si rileva che l'elaborato planimetrico non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio **Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni - non presente.**



Figura 7. Estratto mappa catastale

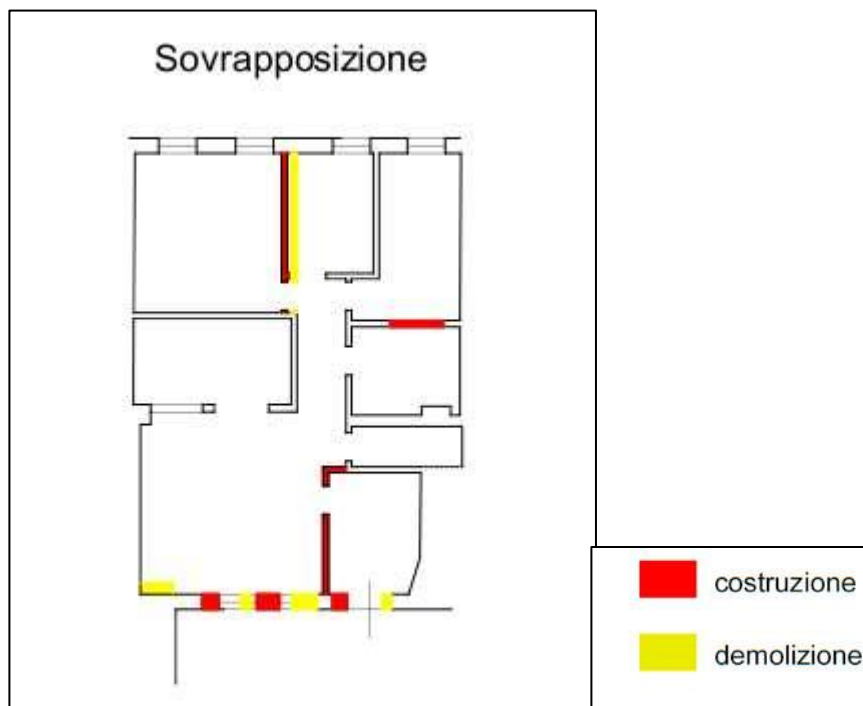


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate principalmente le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

Si evidenzia che la rappresentazione grafica datata 03.06.1986 presenta alcune imprecisioni, tra cui una distorsione della pianta e una possibile indicazione errata della scala di rappresentazione.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio.

- In forza di **scrittura privata di compravendita autenticata** nelle firme dal notaio Angelo Cirillo in data 24/06/2008 rep. 50132 racc. 7147, trascritta presso l'ufficio territoriale di Schio il 08/07/2008 ai numeri RG 7209 - RP 4976 ([all. 5.1](#)), i sig.ri XXXXX Xxxxxx e XX XXX XXXXXXXX "accettano e acquistano, in quote uguali ed indivise, l'immobile più sotto descritto [...]":

Comune di Marano Vicentino, C.F., foglio 4

m.n. 65, sub 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, RCE € 298,25, P. T, via Nazario Sauro;

- In forza di **atto di compravendita** notaio Giovanni Muraro in data 10/05/2001 rep. 8538 racc. 886, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 18/05/2001 ai numeri RG 5474 - RP 4212 ([all. 5.2](#)), i sig.ri Xxxxx Xxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] e Xxxxx Xxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà acquistano i seguenti beni dal precedente proprietario per l'intero Xxxxx Xxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – CF collegato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED]:

Comune di Marano Vicentino, C.F., foglio 4

m.n. 65, sub 1, cat. A/3, cl. 2, cons. 5,5 vani, RCL 577.500, P. T, via Nazario Sauro;

Con diritto alla corte comune m.n. 70 del foglio 4.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

In forza di **atto di compravendita** notaio Giovanni Muraro in data 10/05/2001 rep. 8538 racc. 886, trascritto presso l'ufficio unico del territoriale di Schio il 18/05/2001 ai numeri RG 5474 - RP 4212 ([all. 5.2](#)), l'immobile in Comune di Marano Vicentino, CF foglio 4, m.n. 65 sub 1 (A/3) è in proprietà ai sig.ri:

- Xxxxx Xxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED].
Diritto di: Proprietà per ½.

- Xxxxx Xxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED].
Diritto di: Proprietà per ½.

Da precedente proprietario Xxxxx Xxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) (Codice fiscale collegato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED] per la piena proprietà.

In forza di **scrittura privata di compravendita autenticata** nelle firme dal notaio Angelo Cirillo in data 24/06/2008 rep. 50132 racc. 7147, trascritta presso l'ufficio territoriale di Schio il 08/07/2008 ai numeri RG 7209 - RP 4976 ([all. 5.1](#)), l'immobile in Comune di Marano Vicentino, CF foglio 4, m.n. 65 sub 1 (A/3) è in proprietà ai sig.ri:

- XXXXX XXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato in [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.
- XX XXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata in [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

- **Concessione edilizia n. 1363 del 10.02.1983 pratica n. 26/82** a seguito della domanda presentata dai sig.ri XXXXXXXX per la ristrutturazione del fabbricato di proprietà e adeguamento dei servizi igienici.
- **Concessione edilizia n. 1910 del 03.09.1986 pratica n. 26/82** a seguito della domanda presentata dai sig.ri XXXXXXXX per variante in corso d'opera alla concessione edilizia del 10.02.1983 consistenti in modifiche interne ed esterne.
- **Autorizzazione di Abitabilità n. 33/86 pratica 26/82 in data 13.02.1987**

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

Il bene si trova in zona territoriale omogenea di tipo A2/6 "nuclei storici rurali ed aggiornamenti insediativi di interesse ambientale (art. 13 delle NTO del PI)" ed è interessato dal perimetro di scheda di intervento progettuale della scheda n. 6 località Casoni.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

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

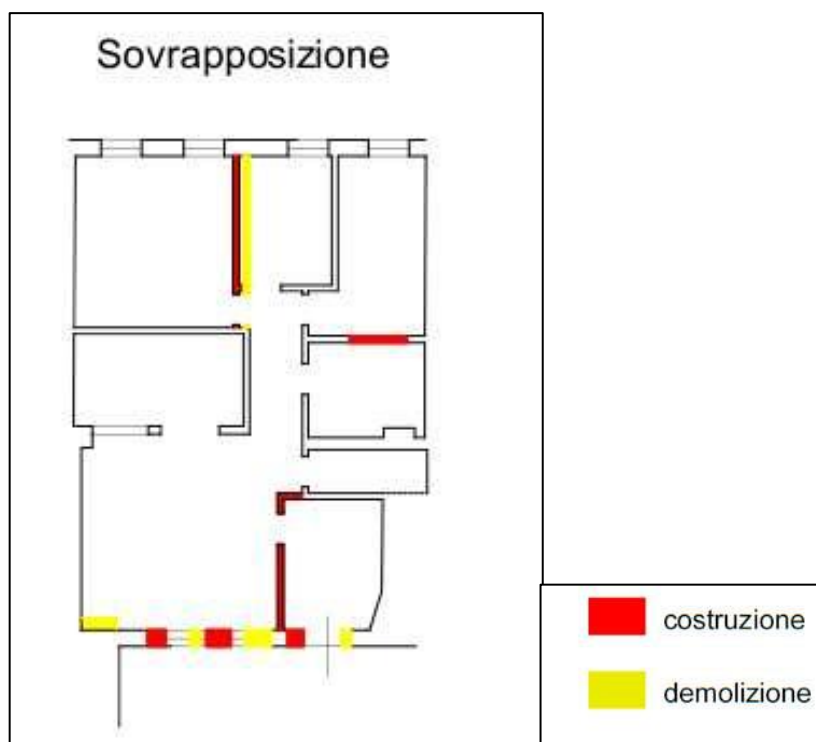


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

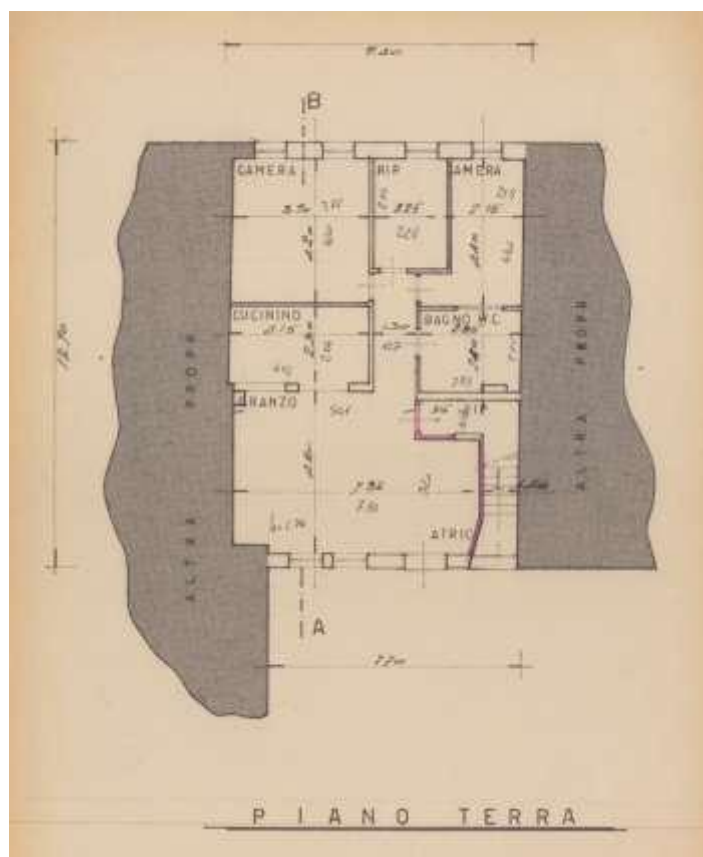


Figura 10. Stato approvato (Concessione edilizia n. 1910 del 03.09.1986).

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La rappresentazione di progetto dell'anno 1986 presenta alcune imprecisioni grafiche con indicazioni numeriche di quote che non corrispondono alla reale riproduzione disegnata, in particolare nella direzione orizzontale.

Distributivamente all'interno sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) nella zona di ingresso è stata realizzata una parete con creazione di un vano ingresso separato dal soggiorno;
- b) il corridoio ha una rientranza in corrispondenza dell'accesso alla camera a fianco della cucina;
- c) assenza di finestra interna tra bagno e camera;
- d) diverso posizionamento delle forometrie in facciata;

Le difformità ai punti a), b) e c) sono indicativamente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di minimi 1.032,00 € o, in alternativa, i luoghi dovranno essere ripristinati così come rappresentati nei progetti assentiti.

Per quanto riguarda la modulazione forometrica in facciata non è noto il momento della realizzazione e considerando le imprecisioni grafiche di rappresentazione sopra rilevate, tali discrepanze, previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di comprendere l'applicazione pratica dell'articolo 34-bis del DPR 380/2001, potrebbero rientrare nelle tolleranze esecutive realizzate all'epoca di costruzione dell'edificio e dovute a errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Finestre e porte in facciata risultano allineate tra piano terra e primo configurando una situazione di difformità condominiale.

Il pagamento della sanzione e la presentazione della pratica edilizia per la regolarizzazione di quanto rilevato sono valutati, ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, in complessivi € 3.000,00, in via indicativa.

Si precisa che la sanabilità e le sanzioni potranno essere determinate in via definitiva dall'Ufficio Tecnico Comunale dopo la presentazione di apposita pratica e conseguente istruttoria.

Nel caso si determini la non sanabilità dei luoghi si dovrà procedere con la messa in pristino dei luoghi.

Eventuali ulteriori difformità/costi sono ricomprese nell'abbattimento percentuale.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali 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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: /
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: /
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: /

- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: non noti;
- e) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: non noti;
- f) provvedimenti di sequestro penale: non noti;
- g) domande giudiziali: non note;
- h) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti;
- i) convenzioni urbanistiche: non note;
- j) convenzioni matrimoniali: non note;
- k) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: /
- l) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: non noti;
- m) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti;
- n) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non noti;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: vincolo di non edificazione in data 03.01.1983 n. 87.605 rep. Notaio Fortunato Tessaro (registrato a Thiene l'11.01.1983 al n. 179 vol. 4/II e trascritto nella C.RR.II. di Schio il 20.01.1983 ai nn. 515 R.G. e 467 R.P. ([all 6 1](#)).

Il bene si trova in zona territoriale omogenea di tipo A2/6 “nuclei storici rurali ed aggiornamenti insediativi di interesse ambientale (art. 13 delle NTO del PI)” ed è interessato dal perimetro di scheda di intervento progettuale della scheda n. 6 località Casoni (si rimanda a quanto riportato in [all 7](#) CDU).

- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: compresi nel ribasso percentuale. Non è nota eventuale presenza di amianto e di inquinanti.
- s) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Non risultano altre trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, oltre a quelle di seguito riportate all'interno del cap. 8.3 - Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Sono presenti iscrizioni contro con annotazione di “cancellazione totale” e di “estinzione totale dell'obbligazione”.

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

Aggiornamento alla data del 09.06.2025 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale

Nota: Si segnala che il pignoramento è stato trascritto **contro** XXXXX Xxxxxx con CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2008 - Registro Particolare 1382 Registro Generale 7210

Pubblico ufficiale CIRILLO ANGELO Repertorio 50133/7148 del 24/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Beni in Comune di MARANO VICENTINO (VI) C.F. Fg. 4 m.n. 65 sub. 1.

A favore di: MELIORBANCA S.P.A. Sede MILANO (MI) Codice fiscale 00651540585

Contro: XXXXX Xxxxxx CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;
XX XXX Xxxxxxxx CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ in regime di separazione dei beni;

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/2025 - Registro Particolare 2192 Registro Generale 2822

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA - UNEP Repertorio 498 del 21/02/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni in Comune di MARANO VICENTINO (VI) C.F. Fg. 7 m.n. 354 subb. 2, 3, 4, 5, 1.

A favore di: EMF-IT 2008-1 SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 04020840262

Contro: XXXXX Xxxxxx CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½;
XX XXX Xxxxxxxx CF XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½;

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

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

- a) **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):** /
- b) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** /
- c) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** /
- d) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** /
- e) **presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:** /

- f) dotazioni, impianti e servitù condominiali: /
- g) tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: /
- h) certificati di conformità degli impianti condominiali: /

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

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

È stato indicato il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

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

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapeXxxx.”

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale

comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

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

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

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice- Rapporti Mercantili	Mq. commerci ali	Tipo caratteristica
	Appartamento P1	PRI	105	100%	105	Quantitativa
	Totale:				105,00	
	Totale Superficie Commerciale				105	mq

A seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

€ 66.544,24 (sessantaseimilacinquecentoquarantaquattro/24 €), pari a circa 634,00 €/m².

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

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

Più probabile valore di mercato del bene	€ 66.544,24
Detrazioni	
riduzione del 20% sul valore dei beni	€ 13.308,85
costi per la regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ 3.000,00
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ 0,00
Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a:	€ 48.735,39

Arrotondato a € 49.000,00 (€ quarantanovemila/00). ”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
24/06/2008	€ 95.000,00
10/05/2001	L. 65.000.000 € 33.569,70

12.5 Giudizio di vendibilità

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

I beni pignorati risultano in piena titolarità ai debitori eseguiti.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Come da certificati di residenza allegati alla perizia:

il sig. XXXXX Xxxxxx risulta residente dal 22.07.2008 a tutt'oggi in [REDACTED];

la sig.ra XX XXX Xxxxxxxx risulta residente dal 02.12.2019 a tutt'oggi in [REDACTED];

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Come da certificati di stato civile allegati alla perizia:

Con riguardo allo stato civile di Xxxxx Xxxxxx, con PEC del 30.04.2025, l'anagrafe del Comune di Marano Vicentino comunicava all'esperto quanto segue: <<Non è possibile certificare lo stato civile. Il cittadino in oggetto è diventato italiano nel 2016: anagraficamente risultava coniugato all'estero, ma non ha mai prodotto l'atto di matrimonio da trascrivere in Italia (né eventuali divorzi successivi), motivo per cui non è certificabile il suo stato civile, che risulta non conosciuto.>>. Nell'atto di mutuo del 24.06.2008 (stesso giorno di stipula dell'atto di compravendita), gli esegutati si dichiaravano tra loro coniugati e di trovarsi in regime di separazione dei beni, in quanto cittadini del [REDACTED].

Si precisa, altresì, che con riguardo allo stato civile di Xx Xxx Xxxxxxxx è stato inviato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che in data 05.02.2024, l'esecutata ha contratto matrimonio, in Italia nel Comune di [REDACTED], con altro soggetto, scegliendo il regime della separazione dei beni.

15. LOTTI

Lotto n. 1 di 1.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nel precetto, nel pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento (nonché nel certificato notarile), l'esecutato viene indicato come XXXXX Xxxxxx e non come XXXXX Xxxxxx. Nei documenti citati viene riportato il codice fiscale corretto XXX XXX XXXXX XXXXX.

Immobile privo di autorimessa e/o posto auto; riscaldamento attraverso stufa a pellet (assenza di caldaia).

Vicenza, li 12/09/2025

Il Tecnico Incaricato
Ing. Carlo Casonato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

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