



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

**PROCEDURA N. 239/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

**ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015**  
**LOTTO UNICO – AGGIORNAMENTO 11/04/25**



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: **XXXXXXXXXXXX**

Esecutato: **XXXXXXXXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/12/2024**

Identificazione beni: Beni in Valdagno (VI) fraz. Cerealto, Via Chiesa di Cerealto, 8/b

Dati Catastali: NCEU, foglio 30, p.la 109, sub. 16 (A3)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan** – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza

Mail: [perizie@architettotracanzan.it](mailto:perizie@architettotracanzan.it) – tel: 0444/1453287

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953915

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **239/2024**

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

**Giudice:** Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12/12/2024

**Esperto stimatore:** Arch. Nicola Tracanzan

<b>Diritto pignorato</b> (pag. 8)	piena proprietà per la quota di 1/1
<b>Eventuali comproprietari non esec.</b> nessuno (pag. 8)	
<b>Tipologia bene pignorato</b> (pag. 8)	appartamento al piano secondo
<b>Ubicazione</b> (pag. 8)	Valdagno, Fraz. Cerealto - Via Chiesa di Cerealto, 8/B
<b>Dati Catastali attuali</b> (pag. 8)	C.F. COMUNE DI VALDAGNO foglio 30, particella n. 109 subalterno 16, categoria A/3, cl. 3, consistenza vani 6,5, R. € 537,12, Piano 2.
<b>Metri quadrati</b> (pag. 13)	superficie commerciale complessiva 142 mq,
<b>Stato di manutenzione</b> (pag. 9)	buono
<b>Differenze rispetto al pignoramento</b> nessuna (pag. 14)	
<b>Diffidenze urbanistiche</b>	nessuna
<b>Diffidenze edilizie</b>	si, sanabili
<b>Diffidenze catastali</b>	si, regolarizzabili
<b>Oneri e sanzioni</b> (pag. 23)	circa € 7.000,00
<b>Valore lordo di mercato OMV</b> (pag. 28)	121.000,00 €
<b>Date/valori</b>	B 29.11.2023 € 75.000,00 - D 10.01.2024 € 50.000,00
<b>Comparabili reperiti</b> (pag. 29)	
<b>Valore di vendita forzata proposto</b> (pag. 30)	€ 89.000,00
<b>Valore debito</b>	€ 78.312,23
	oltre interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
<b>Occupazione</b> (pag. 14)	nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia
<b>Titolo di occupazione</b> (pag. 14)	proprietà
<b>Oneri</b>	nessuno
<b>APE</b> (pag. 13)	Classe energetica D
<b>Criticità</b> (pag. 31)	<b>Manca il generatore di calore</b> <b>Le condotte dell'acqua sono in comune con altra unità</b>
<b>Lotti</b> (pag. 31)	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 competrà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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

## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica .....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione ..... <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
5.	ASPETTI CATASTALE .....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	14
5.2	Intestatari catastali storici .....	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	17
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	23
8.1	Oneri e vincoli .....	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) .....	23
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	24
9.	SUOLO DEMANIALE.....	24
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	24

---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	24
12.1	Metodo di valutazione .....	24
12.2	Stima del valore di mercato .....	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	29
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ' .....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	29
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato .....	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	29
15.	LOTTI .....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	29



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 24/07/2024 dal dott.sa M. Nitti al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 11/04/2025.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

### Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 31.07/2024*) in data **24.07.2024**
- Giuramento in forma telematica in data **14.08.2004**
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali in data **05.09.2024**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **05.09.2024**
- Visure ai Registri Immobiliari per accettare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **09.09.2024**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutata in data **10.09.2024**
- Acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data **12.09.2024**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **20.09.2024**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Valdagno in data **25.09.2024** dei titoli edili per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il 02.10.2004 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data 12/11/2024

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

**Appartamento tricamere posto al piano secondo** in un complesso condominiale situato a Valdagno nella frazione di Ceralto in via Chiesa di Ceralto n.8/b.

Il contesto è una piccola frazione residenziale collinare composta da case singole e piccoli condomini. La frazione conta circa 200 abitanti e dista dal centro di Valdagno circa 8 km dove si trovano anche i principali servizi alla residenza. La frazione è di difficile accessibilità viste le strade strette e i tornanti che servono per arrivarci. La frazione non è servita da mezzi pubblici.

Il complesso residenziale è formato da una palazzina composta da quattro piani fuori terra costruita negli anni '70. Le pertinenze esterne sono recintate e tramite il map.109 si accede anche all'ingressi della palazzina identificata al map.440.



Vista da Google Maps

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

**Diritto:** Piena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni. Il bene pignorato corrisponde al bene posseduto dall'esecutato

#### Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

XXXXXXXXXX nata a VALDAGNO (VI) il 22/08/1973 C.F. XXXXXXXXXX

C.F. COMUNE DI VALDAGNO - foglio 30

particella n. 109 subalterno 16, categoria A/3, cl. 3, consistenza vani 6,5, R. € 537,12, Piano 2.

Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI VALDAGNO sezione A - foglio 30

particella n. 109 ENTE URBANO sup. catastale mq 950

**Lotti:** UNICO.

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

Particella n. 109 sub 16:

muro perimetrale su tre lati; map.109 sub.13. Salvo i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento si trova in un condominio composto da 4 piani fuori terra. L'accesso carraio e pedonale avviene. L'accesso al lotto avviene attraverso Contrada Chiesa di Cerealto, strada pubblica provvista di segnaletica e illuminazione pubblica catastalmente ancora di proprietà privata.

Il condominio è provvisto di due corti comuni, una grande sul fronte e una piccola sul retro. La corte posta a sud è in parte pavimentata e gravata dal passaggio per accedere al map. 440. La corte a nord da accesso al vano caldaia condominiale.

Tramite una scala condominiale si accede al secondo piano dove è presente l'ingresso all'appartamento che si sviluppa interamente su questo livello.

Un piccolo disimpegno che funge da vestibolo immette alla zona giorno dell'abitazione composta da un grande soggiorno e una cucina/sala da pranzo. Gli ambienti sono strutturati come un open space, divisi da delle pareti interne ma senza porte a chiudere gli ambienti.

Dal soggiorno si accede ad un lungo corridoio che distribuisce alla zona notte composta da un ripostiglio, due bagni, una camera doppia e due camere singole.

La casa è provvista di due poggioli: uno accessibile dal soggiorno e dal ripostiglio e l'altra dalla cucina e da una delle camere singole.

Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti normale ed uno stato di manutenzione buono. Nel poggiolo della cucina il pavimento risulta in parte scollato.

## Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante con pilastri in c.a	Buona	Buono
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Buona	Buono
<i>Copertura</i>	A falde, in laterocemento	Buona	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco	Buona	Buono
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni e cucina	Buona	Buono
<i>Pavimenti zona giorno</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Buono
<i>Pavimenti zona notte</i>	parquet	Buona	Buono
<i>Pavimenti bagni</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Buono
<i>Pavimenti terrazze</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Buono
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetrocamera con tapparelle in pvc a protezione	Buona	Medioocre
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Buona	Buono
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno	Buona	Buono
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Buona	Buono
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gasolio centralizzata Radiatori tubolari in acciaio. Boiler a gas per l'acqua calda sanitaria		<b>NON FUNZIONANTE</b>
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sotto traccia <b>In comune con altra unità immobiliare</b>	Buona	Buono
<i>Impianto di scarico</i>	vasca imhoff e a dispersione	Media	Scadente

**ATTENZIONE:** L'abitazione, seppur dotata di un impianto di riscaldamento completo, è priva di caldaia. Le stufe presenti saranno rimosse perché di altra proprietà.

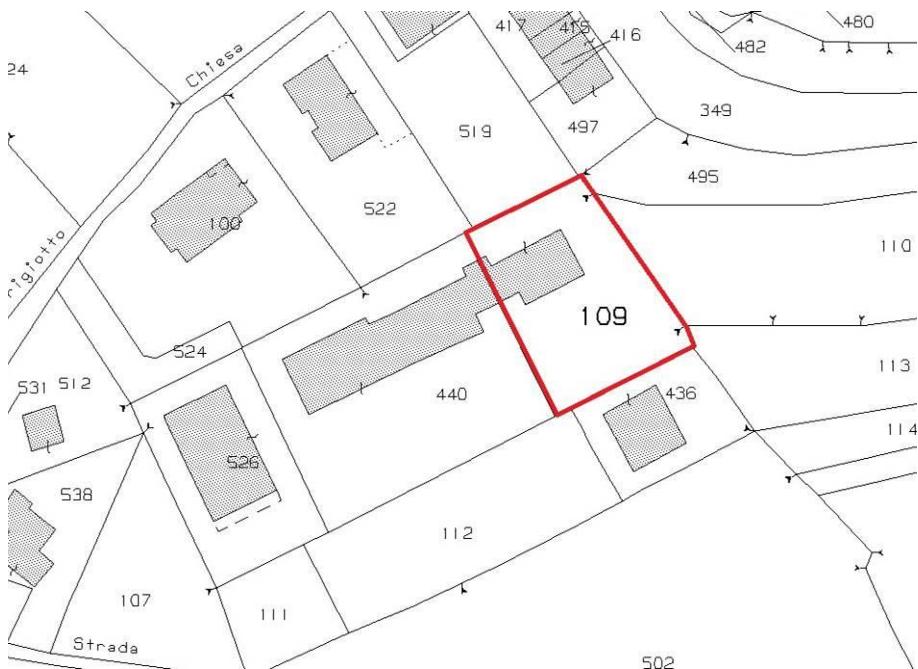
**L'impianto di adduzione dell'acqua è in comune con altra unità immobiliare.** I costi per la separazione dell'impianto vengono qui sommariamente stimati

Si ritiene che gli impianti esistenti, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.





*Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.*



*Figura 2. Estratto mappa catastale.*

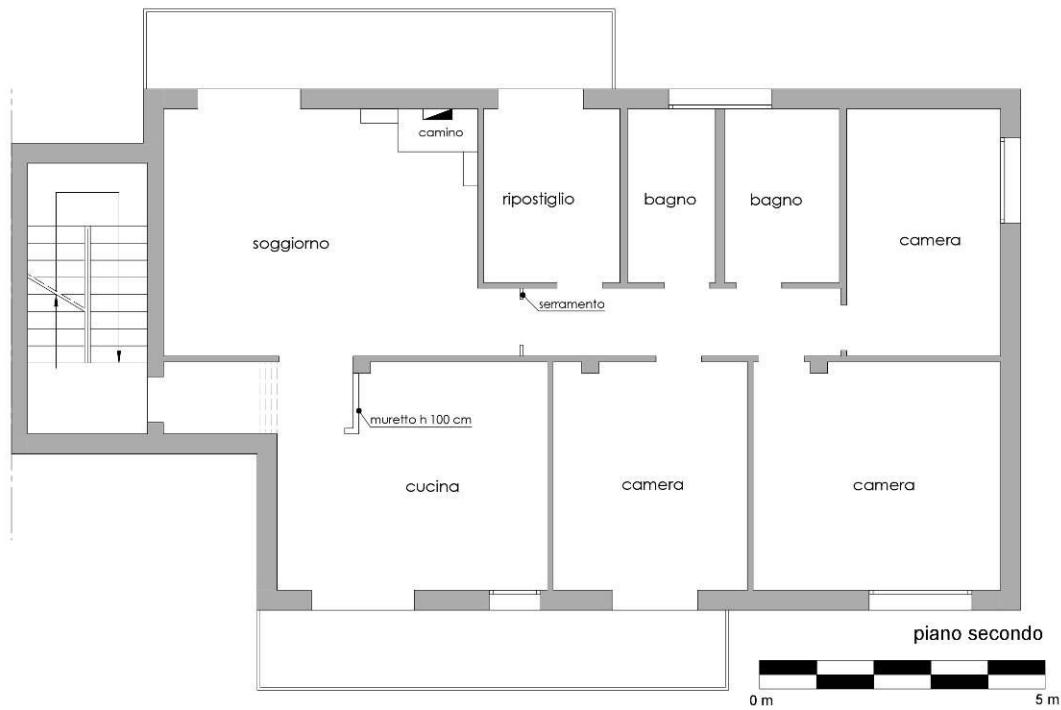


Figura 3. Planimetria piano secondo – ridisegno sommario



*Esterni*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Ripostiglio e bagno*

*Camere**Figura 4. Foto immobili.*

### **CONSISTENZA EDILIZIA**

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dal rilievo sommario eseguito. Le misure riportate nel disegno sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie linda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. linda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
appartamento	134,31	1,00	134,31
terrazze	23,10	0,33	7,62
<b>totale</b>			<b>142</b>

### **3.5 Certificazione energetica**

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in Classe D con un consumo complessivo stimato di 64,30 Kwh/mq anno.



## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'immobile è nella disponibilità dell'Esecutata che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia.

### 4.2 Titolo di occupazione

Proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio R. Facchin in data 25/11/2010 rep.16959, trascritto a Vicenza in data 17/12/2010 ai nn. RG 26287 RP 16928.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Particella n. 109 subalterno 16

- **Impianto meccanografico** del **30.06.1987** (ex mapp. Sez. urb. E Foglio 3 Particella 109 Subalterno 5; Sez. urb. E Foglio 3 Particella 109 Subalterno 6; Sez. urb. E Foglio 3 Particella 109 Subalterno 7.)

- **VARIAZIONE** del **01.01.1992** Variazione del quadro tariffario (ex mapp. Sez. urb. E Foglio 3 Particella 109 Subalterno 5; Sez. urb. E Foglio 3 Particella 109 Subalterno 6; Sez. urb. E Foglio 3 Particella 109 Subalterno 7.)

- **FUSIONE** del **04.11.2005** Pratica n. VI0233302 in atti dal 04/11/2005 FUSIONE (n. 32932.1/2005)

- **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del **04.11.2006** Pratica n. VI0243848 in atti dal 04/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56647.1/2006)

- **VARIAZIONE** del **09.11.2015** - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Si vedano visure storiche allegate.

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 05.09.2024 e presentate in data 04.11.2005, che si allegano, per modifiche interne e differenza rispetto le altezze rilevate.

**Tale difformità rende l'immobile catastalmente non conforme.**

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 1.500,00 €

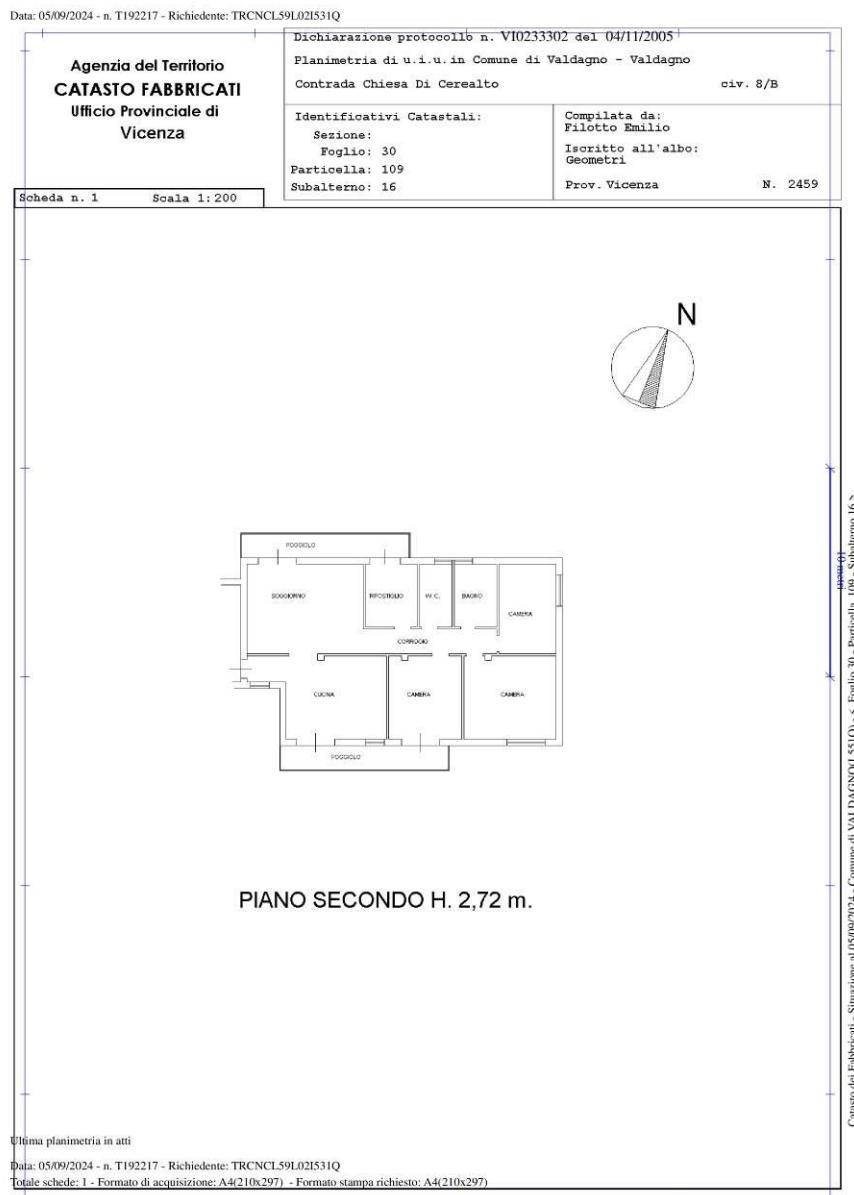


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Data: 05/09/2024 - n. T77789 - Richiedente: Telematico

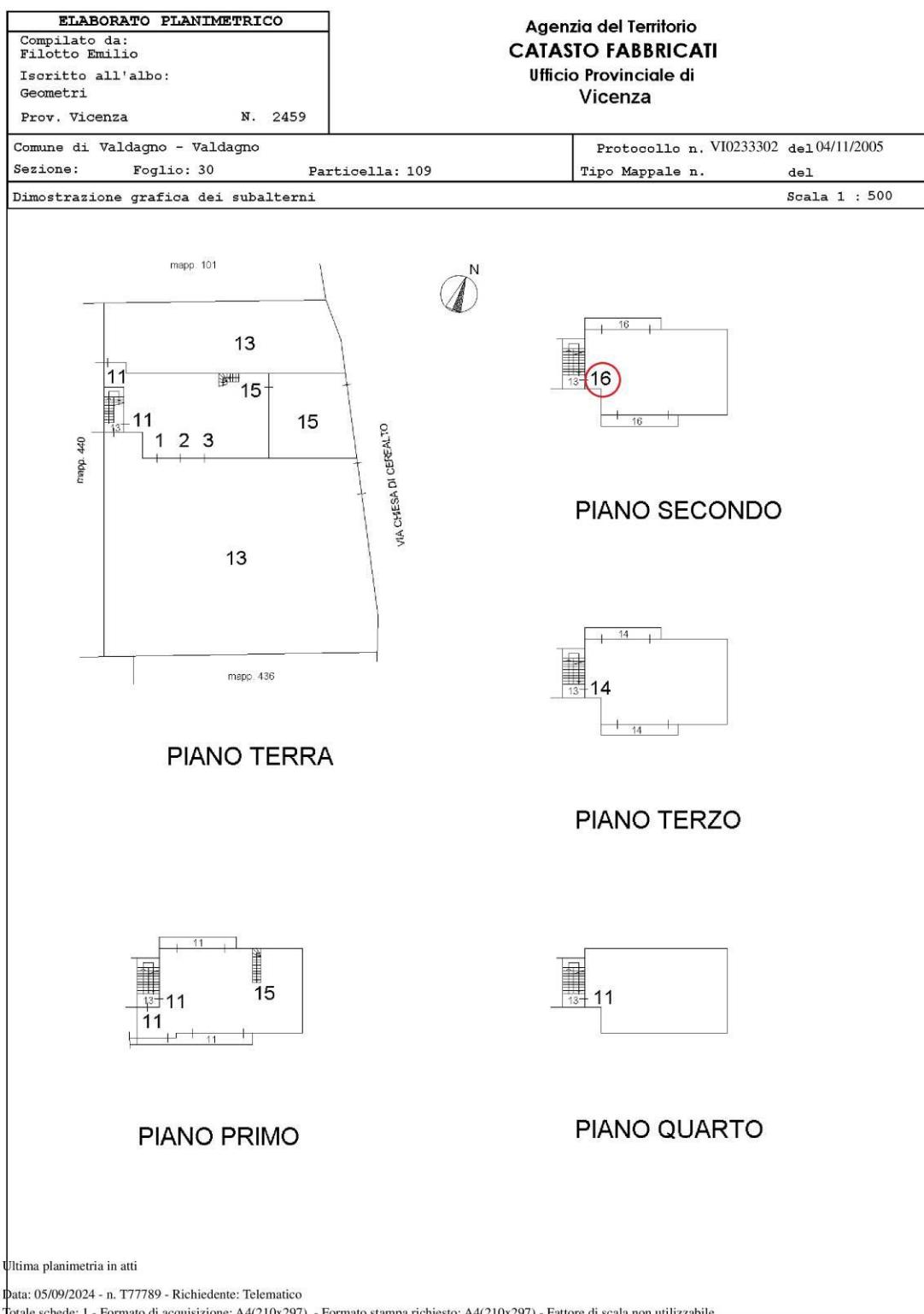
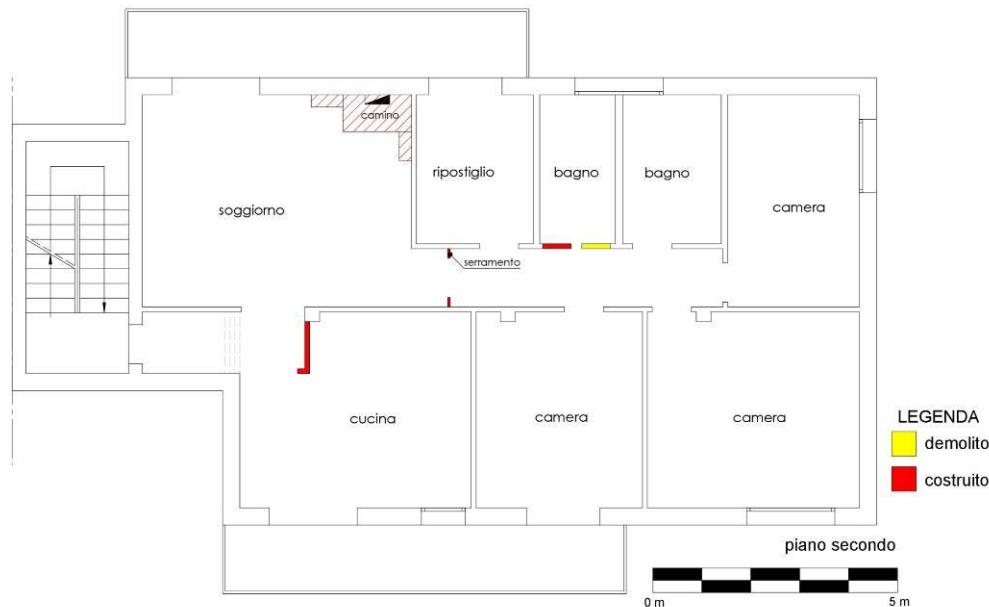


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



*Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale*

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del debitore:

Particella n. 109 subalterno 16

XXXXXXXXXX nata a Valdagno (VI) il 22/08/1973 C.F. XXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà. Proprietaria dal 25.11.2010 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio R. Facchin in data 25/11/2010 rep.16959, trascritto a Vicenza in data 17/12/2010 ai nn. RG 26287 RP 16928.

**Regime patrimoniale:** coniugata in regime di separazione dei beni.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

XXXXXXXXXX nato a Valdagno il 19.05.1971 C.F. XXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 23.11.2005 al 25.11.2010 in forza di atto di Compravendita a firma del Notaio G. Di Marco in data 23.11.2005 rep. 34803, trascritto a Vicenza in data 16.12.2005 ai nn. RG 32014 RP 20087

XXXXXXXXXX nato a Valdagno il 19/05/1971 C.F. XXXXXXXXXX per 15/60 di piena proprietà; XXXXXXXXXX nata a Valdagno il 01/08/1963 C.F. XXXXXXXXXX per 15/60 di piena proprietà; XXXXXXXXXX nata a Valdagno il 02/07/1939 C.F. XXXXXXXXXX per 30/60 di piena proprietà. Proprietari dal 15.11.2000 al 23.11.2005 in forza di atto di divisione a stralcio a firma del notaio G. Di Marco in data 15.11.2000 rep. 6212, trascritto a Vicenza in data 14.12.2000 ai nn. RG 26487 RP 18667.

XXXXXXXXXX nato a Valdagno il 19/05/1971 C.F. XXXXXXXXXX per 12/60 di piena proprietà; XXXXXXXXXX nata a Valdagno il 01/08/1963 C.F. XXXXXXXXXX per 12/60 di piena proprietà; XXXXXXXXXX nato a Valdagno il 01/11/1968 C.F. XXXXXXXXXX per 12/60 di piena proprietà.

**XXXXXXXXXX** nata a Valdagno il 02/07/1939 C.F. XXXXXXXXXX per 24/60 di piena proprietà. Proprietari dal 24.01.2000 al 15.11.2000 in forza di divisione a stralcio a firma del Notaio E. Lupi in data 24.01.2000 rep. 158710, trascritto a Vicenza in data 22.02.2000 ai nn. RG 4016 RP 2873. La presente divisione viene rettificata dal Notaio G. DI Marco in data 08.01.2007 rep. 39360, trascritto a Vicenza in data 24.01.2007 ai nn. RG 2431 RP 1548, in quanto erano stati erroneamente inseriti beni omissis.

**XXXXXXXXXX** nato a Valdagno il 19/05/1971 C.F. XXXXXXXXXX per 10/60 di piena proprietà; **XXXXXXXXXX** nata a Valdagno il 01/08/1963 C.F. XXXXXXXXXX per 10/60 di piena proprietà; **XXXXXXXXXX** nato a Valdagno il 01/11/1968 C.F. XXXXXXXXXX per 10/60 di piena proprietà. **XXXXXXXXXX** nata a Valdagno il 06/04/1959 C.F. XXXXXXXXXX per 10/60 di piena proprietà. **XXXXXXXXXX** nata a Valdagno il 02/07/1939 C.F. XXXXXXXXXX per 20/60 di piena proprietà. Proprietari dal 19.05.1996 al 24.01.2000 in forza di Successione di XXXXXXXXXX deceduto il 19.05.1996 con certificato emesso dall'Ufficio del Registro di Valdagno in data 11.11.1996 rep. 22.375, trascritto a Vicenza in data 13.04.2000 ai nn. RG 8150 RP 5900. Accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza in data 12.05.2007 ai nn. RG 12884 RP 7695.

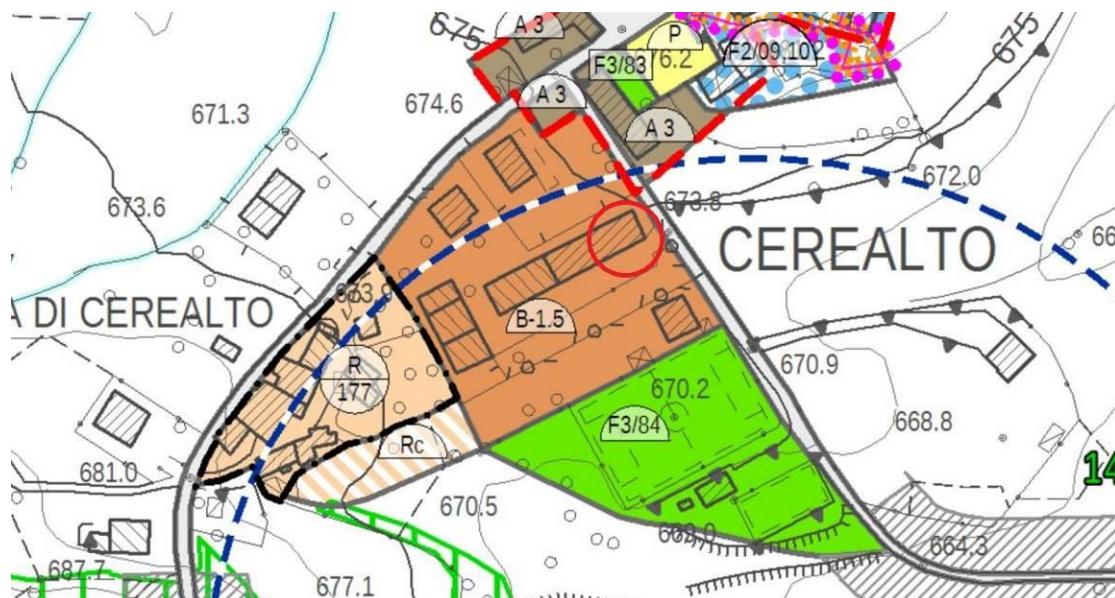
**XXXXXXXXXX** nato a Valdagno il 25/01/1935 C.F. XXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 22.07.1970 al 19.05.1996 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio E. Lupi in data 22.07.1970 rep. 34606, trascritto a Vicenza in data 12.08.1970 ai nn. RG 7527 RP 6163.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona B- 1.5 zona residenziale di completamento consolidata" dal vigente strumento urbanistico del Comune di VALDAGNO (Piano degli Interventi Approvato con D.C.C. n. 23 del 22/03/2019 e n. 70 del 29/07/2019) ed è normata dall'art. 80 delle N.T.O. L'immobile si trova inoltre in fascia di rispetto di una sorgente normata dall'art.143.

Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice fondiario  $If = 1,5 \text{ mq/mc}$  ed un'altezza massima dei fabbricati di 15 ml.



Estratto Piano Interventi Comune di Valdagno

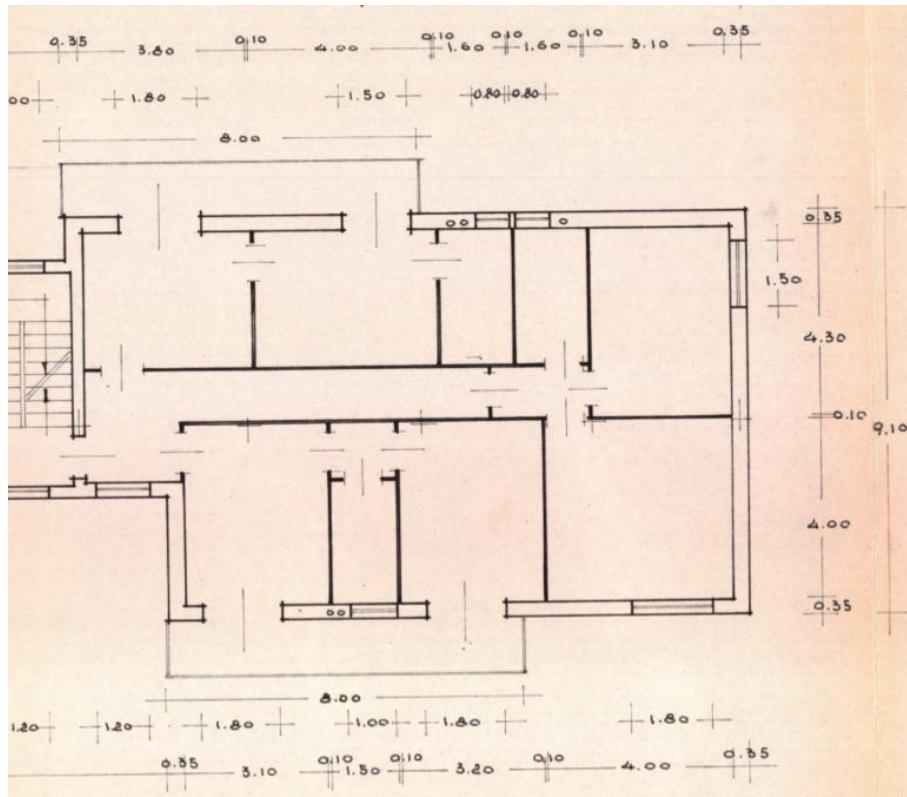
A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di VALDAGNO in data 14.08.2024, l’Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

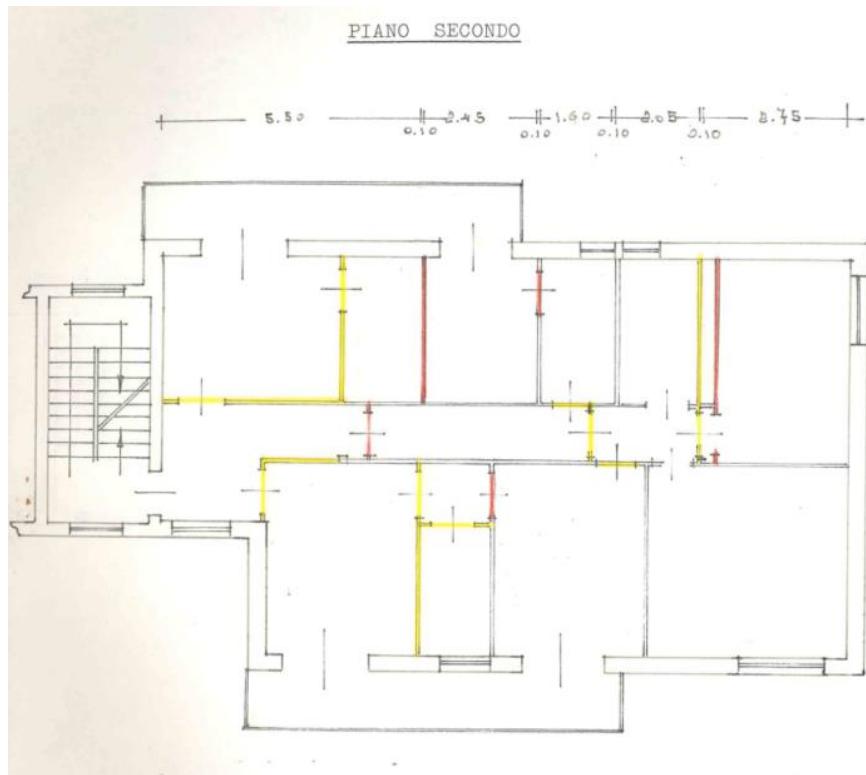
- Licenza Edilizia prot.3947 del 20.04.1970 per realizzazione di un nuovo fabbricato intestata a XXXXXXXXX.
- Licenza Edilizia prot.1934 del 17.03.1971 variante alla Licenza Edilizia prot.3947 del 20.04.1970 intestata a XXXXXXXXX.
- Agibilità del 28.04.1972 per le Licenze Edilizie prot.3947 del 20.04.1970 e prot.1934 del 17.03.1971 intestata a XXXXXXXXX
- Comunicazione esecuzione opere interne n.11286 del 19.07.1993, secondo l’art.26 legge 47 del 28.02.1985 e legge regionale 61 del 27.06.85, intestata a XXXXXXXXX

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo non è conforme ai disegni allegati alla Licenza Edilizia prot.1934 del 17.03.1971 e Comunicazione esecuzione opere interne n.11286 del 19.07.1993 per la distribuzione interna del fabbricato e la presenza di un controsoffitto in ingresso.

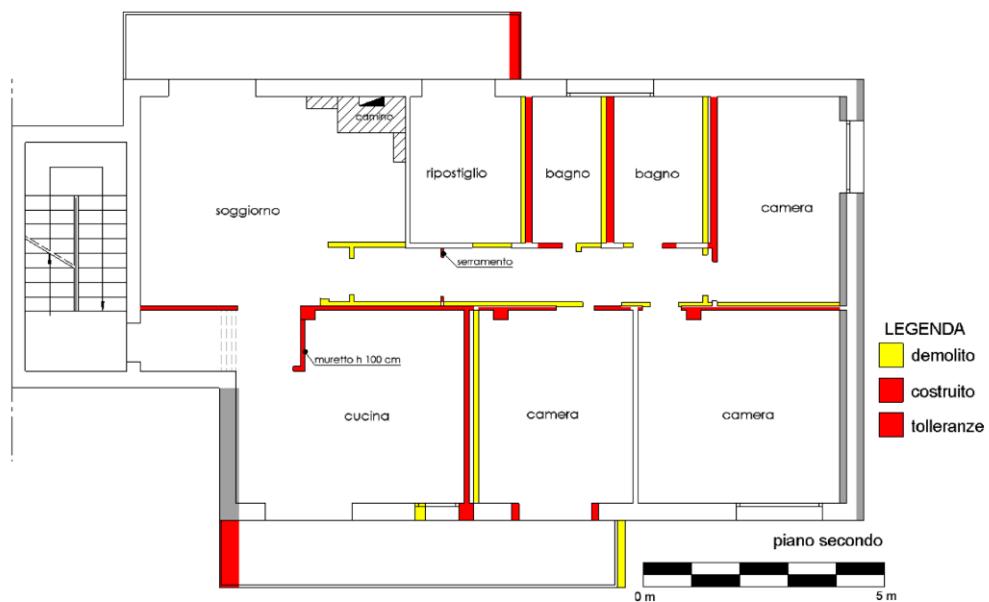
Si fa notare che ci sono discrepanze tra le dimensioni dell’unità immobiliare riportate nei disegni allegati alla Licenza Edilizia del 1971 e quelle indicate negli allegati alla Comunicazioni Opere Interne del 1993. La verifica di conformità per le dimensioni complessive dell’immobile è stata eseguita sui documenti della Licenza Edilizia, mentre la conformità relativa a prospetti e distribuzione interna è stata eseguita sui documenti della Comunicazione Opere Interne.



*Estratto disegno allegato alla Licenza 1971**Estratto disegno allegato alla Comunicazione 1993**Figura 7. Stato approvato.*

Dalle verifiche compiute è risultato che la superficie utile rilevata è maggiore di quella autorizzata. La maggiore superficie utile riscontrata rientra nei limiti di tolleranza costruttiva stabiliti dall'art. 34 bis del DPR 380/01.

	<i>Autorizzata</i>	<i>Attuale</i>	<i>Differenza</i>	<i>% difformità</i>
Superficie utile	131,32	134,31	2,99	2,28%



*Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato.*

**Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.**

Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall’Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 14.08.2024,
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell’unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell’altezza è stata limitata all’altezza netta interna dell’unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l’altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l’ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,
- i grafici sopra riportati evidenziano solo le principali difformità e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate.

**L’eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.**

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

Tali difformità edilizie, ai sensi del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa. Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 5.500,00€. Sanzione amministrativa: 1.032,00 € (art. 36 bis D.P.R. 380/01). Tali importi sono da intendersi indicativi. Una precisa quantificazione è possibile solo in sede di presentazione del progetto di sanatoria.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

### 7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità 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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

Vincoli urbanistici come rappresentati nel Piano degli Interventi

Oneri condominiali come da C.C.

Sanatoria delle difformità

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

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04.11.2024)

- *Titolo del Procedente:*

Ipoteca volontaria derivante da mututo con surroga ipotecaria per volonta del debitore a firma del Notaio R. Facchin in data 25/11/2010 rep.16960, trascritto a Vicenza in data 17/12/2010 ai nn. RG. 26288 RP 5649. Importo ipoteca 165.000,00 € Importo Capitale 110.000,00 €. Durata 30 anni. A favore di XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (non dattore).

Con Surroga a firma del notaio R. Facchin in data 16/07/2015 rep. 21103, annotata a Vicenza in data 08/10/2015 ai nn. RG 17124 RP 1960.

A favore di XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX

- *Verbale pignoramento immobili:*

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 29/05/2024 rep. 2861, trascritto a Vicenza in data 18/06/2024 ai nn. RG 13232 RP 9741.

A favore di XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX.

- *Titoli degli intervenuti e dei Creditori: Nessuno*

- *Altre Iscrizioni: Nessuna*

- *Altri pignoramenti: Nessuno*
- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

- **ISCRIZIONE** Vicenza in data 17/12/2010 ai nn. RG. 26288 RP 5649.
- **ANNOTAZIONE** Vicenza in data 08/10/2015 ai nn. RG 17124 RP 1960.
- **TRASCRIZIONE** Vicenza in data 18/06/2024 ai nn. RG 13232 RP 9741.

### **9. SUOLO DEMANIALE**

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

### **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

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

Non è presente una gestione condominiale.

### **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

#### **12.1 Metodo di valutazione**

##### **IL MERCATO IMMOBILIARE**

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Valdagno segna una recente impennata dei prezzi, superiore alla media della Provincia. Va però tenuto conto che l'immobile oggetto di stima è situato lontano dal centro abitato in una piccola frazione, priva di servizi, posta in collina.



A Settembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.100 al metro quadro**, con un aumento del 15,91% rispetto a Ottobre 2023 (949 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Valdagno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2024, con un valore di **€ 1.100 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 826 al metro quadro**.

*Fonte Immobiliare.it*

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: 800 €/mq.

L'Osservatorio immobiliare di Idealista.it segna un incremento dei prezzi ma di più contenute dimensioni: +10%

## CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate non ha trovato recenti compravendite di immobili nella stessa zona. Per il confronto sono stati scelti due immobili, uno posto in zona collinare e l'altro alla periferia di Valdagno: RP 19546/2023, RP 602/2024.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

## 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% ( $\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div10\%$ ).*

*Detto ciò, 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, il più probabile valore di mercato alla data del 11.11.2024 risulti essere pari a:*

**€ 121.000,00 (centoventunmila/00 €), pari a 854€/m<sup>2</sup>.** al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell’allegato 7

## 12.3 Determinazione del valore a base d’asta

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

**TABELLA SINOTTICA DEI DATI**

caratteristica	comparabili		subject
	B	D	
Prezzo	75.000	50.000	
Data contratto	29/11/23	10/01/24	07/11/24
Sup. catastale	135	78	142
Bagni	1	1	2
Garage	NO	NO	NO
Livello di piano	1	1	2
Consumi energ.	0	0	0
Posizione	scarsa	buona	scarsa
Accessibilità	scarsa	buona	buona
Elementi tipologici	0	0	0
Anno costruzione	1968	1983	2004
Qualità costruttiva	normale	normale	normale
Stato di conservazione	sufficiente	scarso	buono

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

caratteristica	comparabili	
	B	D
Prezzo	75.000	50.000
Data contratto	6.875	4.167
Sup. catastale	3.889	35.556
Bagni	10.000	10.000
Garage	0	0
Livello di piano	-3.750	-2.500
Posizione	0	-5.000
Stato di conservazione	27.000	31.200
Prezzi corretti	119.014	123.422

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **854,00 €/mq**.

La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 3,70% mostrando quindi una ottima attendibilità del campione prescelto.

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.



Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate, di separare l'impianto di adduzione dell'acqua e di installare un nuovo generatore di calore.

Correzioni di stima		
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)		1.032
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale		7.000
Spese condominiali insolute a carico dell'Acquirente		0
Interventi edilizi specifici:		
separazione impianto idrico		3.500
nuovo generatore di calore		5.000

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 17.000,00.

### **CONCLUSIONI VALUTATIVE**

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 11/04/2025 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

**89.000,00 €**  
*(ottantanove mila/00 euro)*

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non

sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 25.11.2010 rep.16959 a firma del Notaio R. Facchin con prezzo dichiarato pari a 110.000,00

#### 12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile risulta scarsamente vendibile data la sua posizione.

### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità abitativa.

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

#### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La residenza anagrafica del debitore esecutato è stata ricavata dal certificato rilasciato dal Comune di Valdagno e risulta la seguente:

XXXXXXXXXX residente a Valdagno Frazione Cerealto in via Chiesa di Cerealto n.8/B

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

Coniugata con XXXXXXXXXX il 03/05/1997.

L'estratto per riassunto di matrimonio del Comune di Valdagno indica che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

### 15. LOTTI

Unico

### 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Vicenza, lì 11/04/25

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



**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 esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Piano degli interventi, 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 esecutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai procedenti