



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 422/2023 RGE

ELABORATO PERITALE EPURATO

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. Luca Prendini**
Creditore procedente: **Cerved Credit Management spa per Amco spa**
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/09/2025**
Identificazione beni: Beni in Chiampo (VI), Via Cima Campodavanti 14
Dati Catastali:
NCEU, foglio 20, p.lla 503, sub. 10 (A/2), sub. 7 (C/6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
NCT, foglio 20, p.lla 659, ente urbano
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

Esperto stimatore: **Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola
email: studio@studiodececchi.it – tel: 0424-235323 – cell.
3483612463

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)
email: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **422/2023 + RIUNITA N. 4/2025** promossa da:
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA PER AMCO SPA contro

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/09/2025

Esperto stimatore: Geom. Stefano De Cecchi

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota di 1/1 delle particelle 503 sub 7-10 e piena proprietà per la quota di 1/2 della particella 659

Eventuali comproprietari non esegutati: SI, quota di 1/4 ciascuno della particella 659 a

Tipologia bene pignorato: appartamento con autorimessa e la quota di 1/2 di terreno ente urbano (orto)

Ubicazione: Chiampo, via Cima Campodavanti 14

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 20, p.lla 503 sub 10 (A/2), sub 7 (C/6); NCT, foglio 20, p.lla 659, ente urbano

Metri quadri: appartamento 63 mq circa, balcone 13,50 mq circa, scala di accesso 8 mq circa, autorimessa 13 mq circa

Stato di manutenzione: appena sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento: Si, è stata pignorata erroneamente la quota di 1/1 della particella 659 anzichè la corretta quota di 1/2.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali: costo regolarizzazione € 1.000,00; vi sono difformità urbanistiche: costo regolarizzazione € 5.600,00

Valore lordo di mercato, OMV: € 42.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 20/09/2024, 70.000,00 €; comparabile B: 13/07/2023, 120.000,00 €; comparabile C: 13/11/2024, 296.000,00 €.

Valore di vendita forzata proposto: €. 29.000,00

Valore debito: € 71.246,90 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione: occupato dai signori [REDACTED]

Titolo di occupazione: contratto di locazione non opponibile alla procedura

Oneri: oneri catastali: € 1.000,00, oneri urbanistici: € 5.600,00

APE: Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe G)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: Vedasi capitoli 7.3 – 5.4 - 16

Lotti: 1 di 1



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandate 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 e 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 edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione Comunale e non comprende, in quanto comportante 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 relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.



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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3 Confini N-E-S-O	10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	11
3.5 Certificazione energetica	17
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	18
4.1 Possesso	18
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5. ASPETTI CATASTALE.....	18
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
5.2 Intestatari catastali storici	19
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	20
5.4 Giudizio di conformità catastale	21
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	25
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	25
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	26
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	26
7.2 Abusi/diformità riscontrati	26
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	28
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	32
8.1 Oneri e vincoli	32
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	33
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	34
9. SUOLO DEMANIALE	35
10. USO CIVICO O LIVELLO	35
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	35



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	35
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	35
12.1	Metodo di valutazione.....	35
12.2	Stima del valore di mercato	36
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	39
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	41
12.5	Giudizio di vendibilità'	41
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	42
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	42
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	42
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	Errore. Il segnalibro non è definito.
15.	LOTTI.....	42
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	43
17.	ELENCO ALLEGATI.....	43



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. LUCA PRENDINI, del Tribunale di Vicenza, nell'Esecuzione immobiliare n. 422/2023 + riunita n. 4/2025 promossa da CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA per AMCO SPA contro .

Dopo essere stato nominato il giorno 24/05/2024 e aver prestato giuramento di rito il giorno 31/05/2024, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 17-18/06/2024, il Comune di Chiampo in data 05/08/2024, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 18/06/2024; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso agli esecutati che il giorno 29/07/2024, rinviato in data 26/05/2025, avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili.

Durante l'analisi del fascicolo sono emerse infatti delle problematiche relative alla notifica del precetto, del pignoramento e successivamente al mancato pignoramento di un'ulteriore particella in comproprietà; a tale scopo il giudice concedeva termine al deposito dell'elaborato peritale al 31/07/2025.

La relazione peritale viene depositata attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 21/07/2025 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 30/09/2025.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.



Formazione lotti di vendita

Vista l'entità ed i diritti dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in un unico lotto di vendita così formato:

LOTTO N. 1 DI 1:

Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra e quota parte di scoperto di pertinenza il tutto in via Cima Campodavanti 14 nel Comune di Chiampo, distinti catastalmente al foglio 20, particella 503 sub 7, sub 10 (per la quota complessiva di 1/1 in piena proprietà); particella 659 (per la quota di 1/2 in piena proprietà).

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni*

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Chiampo, via Cima Campodavanti 14, al piano secondo (appartamento) e terra (autorimessa) a circa 1,5 chilometri a sud-est dal centro del Comune di Chiampo; risultano inserite in un contesto prettamente residenziale (edificio di totali 5 unità immobiliari), in una zona mediamente popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene da via Cima Campodavanti.

3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale beni*

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena proprietà per l'intero in capo a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], c.f. (debitore 1) e [REDACTED] nata in [REDACTED]
[REDACTED], c.f. (debitore 2).

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, foglio 20

- Particella 503 sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita € 309,87, via Pieve, piano 2;
- Particella 503 sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 21,69, via Pieve, piano T.

Si precisa che via Pieve ora risulta denominata via Cima Campodavanti.



Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Chiampo, Catasto Terreni, foglio 20

- Particella 659, ente urbano, superficie 40 mq.

Si segnala inoltre che, prima della emissione del decreto di trasferimento, al fine di poter correttamente intestare al soggetto aggiudicatario la quota parte della particella 659, ente urbano, sarà necessario procedere ad una pratica catastale Docfa di costituzione di una “area urbana” al catasto fabbricati in modo che ne risultino gli intestatari.

Costo per regolarizzazione circa € 1.000,00= oltre IVA se dovuta.

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore 1				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	Celibe	---
Pignoramento 422/2023	1/1	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento 4/2025	1/1	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11/07/2003	Chiampo	Sezione D,	503	10
			Foglio 1	503	7
			Foglio 20	659	---
Pignoramento 422/2023	21/11/2023	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
Pignoramento 4/2025	05/11/2024	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
				659	---
Certificato catastale	17/06/2024	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
				659	---



Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore 2				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	---	---	---	---
Pignoramento 422/2023	1/1	Proprietà	Comunione legale	
Pignoramento 4/2025	1/1	Proprietà	Comunione legale	

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	---	---	---	---	---
Pignoramento 422/2023	21/11/2023	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
Pignoramento 4/2025	05/11/2024	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
				659	---
Certificato catastale	---	---	---	---	---

Non c'è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo agli esecutati in quanto, relativamente alla particella 659, è stata pignorata la quota di 1/1 in piena proprietà nonostante i debitori siano proprietari in solido della quota di ½ in piena proprietà.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini N.E.S.O.:

Particella 503 sub 7-1: altri sub particella 503, salvi più precisi;

Particella 659: particella 547, 654, 503, 655, salvo più precisi.



3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di un appartamento con autorimessa inseriti in un edificio composto da 5 unità abitative e scoperto di pertinenza comune oltre alla quota del 50% di un ente urbano (di fatto un piccolo orto), il tutto sito in via Cima Campodavanti 14.

Il fabbricato sviluppa tre piani fuori terra ed è inserito in un lotto di pertinenza parzialmente recintato di circa mq 450.

L'immobile risulta edificato nel 1964 ed è stato oggetto di ulteriori interventi edilizi nel 1966 e successivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria tra gli anni 2000 e 2010.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo mediamente popolato e risultano abbastanza comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'appartamento (particella 503 sub 10) è composto al piano secondo da ingresso-disimpegno, cucina, bagno e 2 camere complessivi circa mq 63 a cui si aggiunge un poggiolo sul lato est per circa mq 13,50 ed una scala di ingresso sul lato est per circa mq 8.

L'autorimessa (particella 503 sub 7) al piano terra presenta forma rettangolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 13.

Dal sopralluogo è emersa la presenza di una tettoia in ferro e materiale plastico a copertura del balcone e del vano scala sui lati nord ed est mai autorizzato.

La particella utilizzata come orto (particella 659) risulta di forma regolare, pianeggiante e sviluppa una superficie catastale di circa mq 40.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in piastrelle di graniglia e ceramica, in battuto di cemento nell'autorimessa;
5. serramenti esterni in legno e vetro con avvolgibili in plastica, in ferro e vetro nell'autorimessa;
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi lamellari;
8. portoncino d'ingresso in alluminio e vetro;
9. copertura dell'edificio a falde con finitura in coppi.



L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento.

Gli impianti tecnologici, dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative, risultano comunque funzionanti per quanto appare.

Non vi sono interventi manutentivi urgenti da eseguire.

In generale le condizioni statiche dell'immobile risultano sufficienti e quelle di manutenzione appena sufficienti.

Stato degli immobili: Appena sufficiente.

Consistenza

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Superficie Commerciale (S.C.)

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie



commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Superficie Principale

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

Superficie Secondaria

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

Superficie Esterna

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

Rapporto mercantile

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 503 sub 10	Appartamento Secondo	63,00	1,00	63,00
	Poggiolo Secondo	14,00	0,33	4,62
	Scala accesso	8,00	0,15	1,20
particella 503 sub 7	Autorimessa Terra	13,00	0,40	5,20
particella 659 (quota di 1/2)	Orto	20,00	0,10	2,00
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				76,02



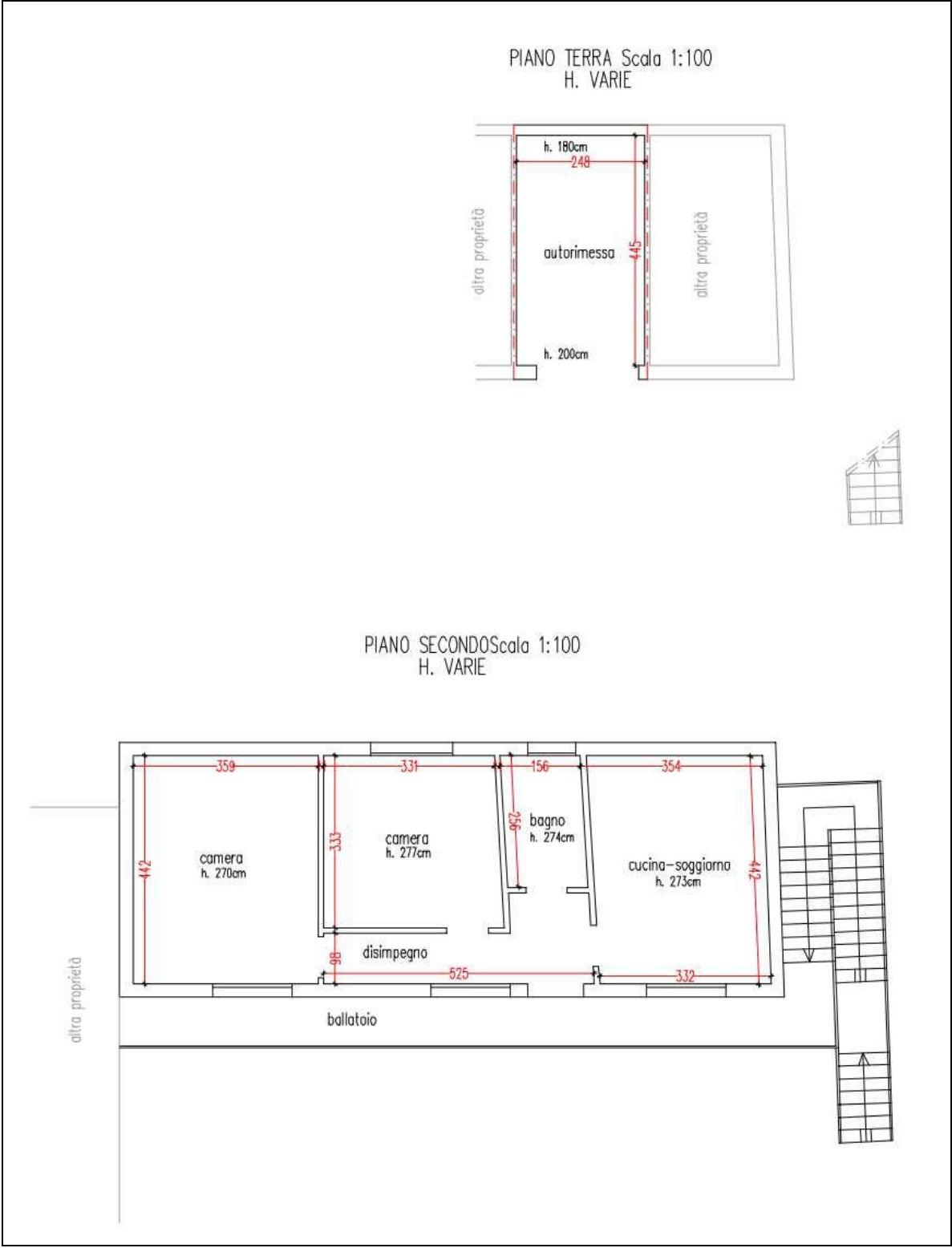


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.





Planimetrie immobili.










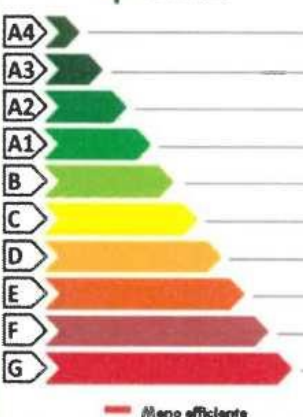









Foto immobili.



3.5 Certificazione energetica

REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE							
CODICE IDENTIFICATIVO: 60812/2018 VALIDO FINO AL: 02/07/2028											
DATI GENERALI											
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:							
Dati identificativi											
 Regione: Veneto Comune: Chiampo Indirizzo: Via Cima Campodavanti 14 Piano: 2 Interno: Coordinate GIS: 45,5220 - 11,3020		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1970 Superficie utile riscaldata (m ²): 65,70 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 260,20 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00									
Comune catastale		Chiampo(C605)		Sezione							
Foglio		20		Particella	503						
Subalterni		da	10	a	10						
Altri subalterni											
Servizi energetici presenti											
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose									
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP_{gl,nren} 180,27 kWh/m²anno </div>			
INVERNO	ESTATE										
											
											
		Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="background-color: green; color: white; padding: 5px; text-align: center;">B (55,54)</div> Se esistenti: <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; text-align: center;">G (180,27)</div>									
 Chiave: 4006683590		Copia cartacea composta da n 5 pagine, di documento informativo firmato digitalmente da CASU ROBERTO. Il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22 23 23 ter D Lgs 7/3/2005 n 82									
				Pag. 1							

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano in possesso ed occupati dai signori _____ nato in _____, c.f. _____ e _____ nato in _____ il _____, c.f. _____.

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

Il titolo di occupazione degli immobili è un contratto di locazione stipulato tra il signor _____ e i signori _____ in data 23/03/2024, registrato in data 23/03/2024 al n. 2906, serie 3T della durata di quattro anni prorogabili di ulteriori quattro anni a partire dal 30/03/2024 e termine in data 29/03/2028 (sul contratto è riportata la data del 29/03/2025); si evidenzia che il contratto di locazione risulta registrato in data posteriore alla data di trascrizione del pignoramento e alla data di iscrizione ipotecaria pendente sugli immobili è quindi non opponibile alla procedura.

Il canone annuo di locazione è stabilito in € 600,00 pari a mensili euro 50,00; tale importo risulta evidentemente esiguo e non congruo considerato comunque lo stato e la consistenza degli immobili.

Il sottoscritto, considerate le condizioni degli immobili, ritiene quantificare un canone di locazione in annui € 3.600,00 pari a mensili € 300,00; l'indennità di occupazione, nel caso specifico viene invece indicata in annui € 3.000,00 pari a mensili € 250,00.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 20.12.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 20.12.2023 data di trascrizione del pignoramento relativo alla procedura 422/2023.

Particella 503 sub 7-10

DAL 01/01/1992 AL 29/08/2006

Catasto Fabbricati, sezione D, Foglio 1

Particella 503 sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 21,69, via Pieve, piano T;

Particella 503 sub 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, via Pieve, piano 2.

(variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario)



DAL 29/08/2006 AL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 20

Particella 503 sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 21,69, via Pieve, piano T;

Particella 503 sub 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, via Pieve, piano 2.

(variazione modifica identificativo del 29/08/2006 pratica n. VI0176419)

DAL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 20

Particella 503 sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 11 mq rendita € 21,69, via Pieve, piano T;

Particella 503 sub 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 68 mq, totale escluse aree scoperte 64 mq rendita € 309,87, via Pieve, piano 2.

(variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

Particella 659

DAL 15/01/1991

Catasto Terreni, Foglio 20

Particella 659, ente urbano, superficie 40 mq.

5.2 Intestatari catastali storici

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 20/12/2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 20/12/2023 data di trascrizione del pignoramento relativo alla procedura 422/2023.

Particella 503 sub 7-10

DAL 01/01/1992 AL 29/08/2006

Catasto Fabbricati, sezione D, Foglio 1

Particella 503 sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, rendita € 21,69, via Pieve, piano T;

Particella 503 sub 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, via Pieve, piano 2.

(variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario)



DAL 11/07/2003

nato in [REDACTED], c.f. [REDACTED] (quota di 1/1 proprietà).

Particella 659

Le particelle “ente urbano” sono prove di intestazione catastale.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

PARTICELLE N. 503 SUB 7-10 (quota di 1/1) e PARTICELLA N. 659 (quota 1/1)

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	11/07/2003	Chiampo	Sezione D,	503	10
			Foglio 1	503	7
			Foglio 20	659	---
Pignoramento 422/2023	21/11/2023	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
Pignoramento 4/2025	05/11/2024	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
				659	---
Trascrizione Pignoramento 422/2023	20/12/2023	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
Trascrizione Pignoramento 4/2025	16/01/2025	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
				659	---
Certificato catastale	17/06/2024	Chiampo	Foglio 20	503	10
				503	7
				659	---



5.4 Giudizio di conformità catastale

MOD. 111
F. C. S. T. - 311

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1938, N. 602)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIAMPÒ Via PIEVE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda "D" n° 0419451

Prop. [REDACTED]

PIANO TERRA
h. 220

Costo Comune

PLANIMETRIA 1:2000
Comune di Chiampo
Sez. D - Fog. 1° Mapp. 503 a

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°
16/10/74

70
503/7
C6

Compilata dal Geom. CARRADORE OTELLO
(Tabella, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Vicenza

DATA 14-11-74

Firma: Carradore Otello

Planimetria catastali dei beni particella 503 sub 7

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIAMPÒ Via PIEVE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SCHEDA D N°0423427

Reggia

WC

cucina

corridoio

PIANO SECONDO

H = m 3.00

cortile comune

362

503

346

477

547

501

478

500

PLANIMETRIA 1:2000

COMUNE DI

CHIAMPÒ

SEZ. ID

FOGLIO I°

MAPP. N° 503

sub 10 A/2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26-1-72

PROT. N° 28

COMPILATA dal GEOMETRA
(Tito, nome e cognome del tecnico)
DE MARZI LUIGI

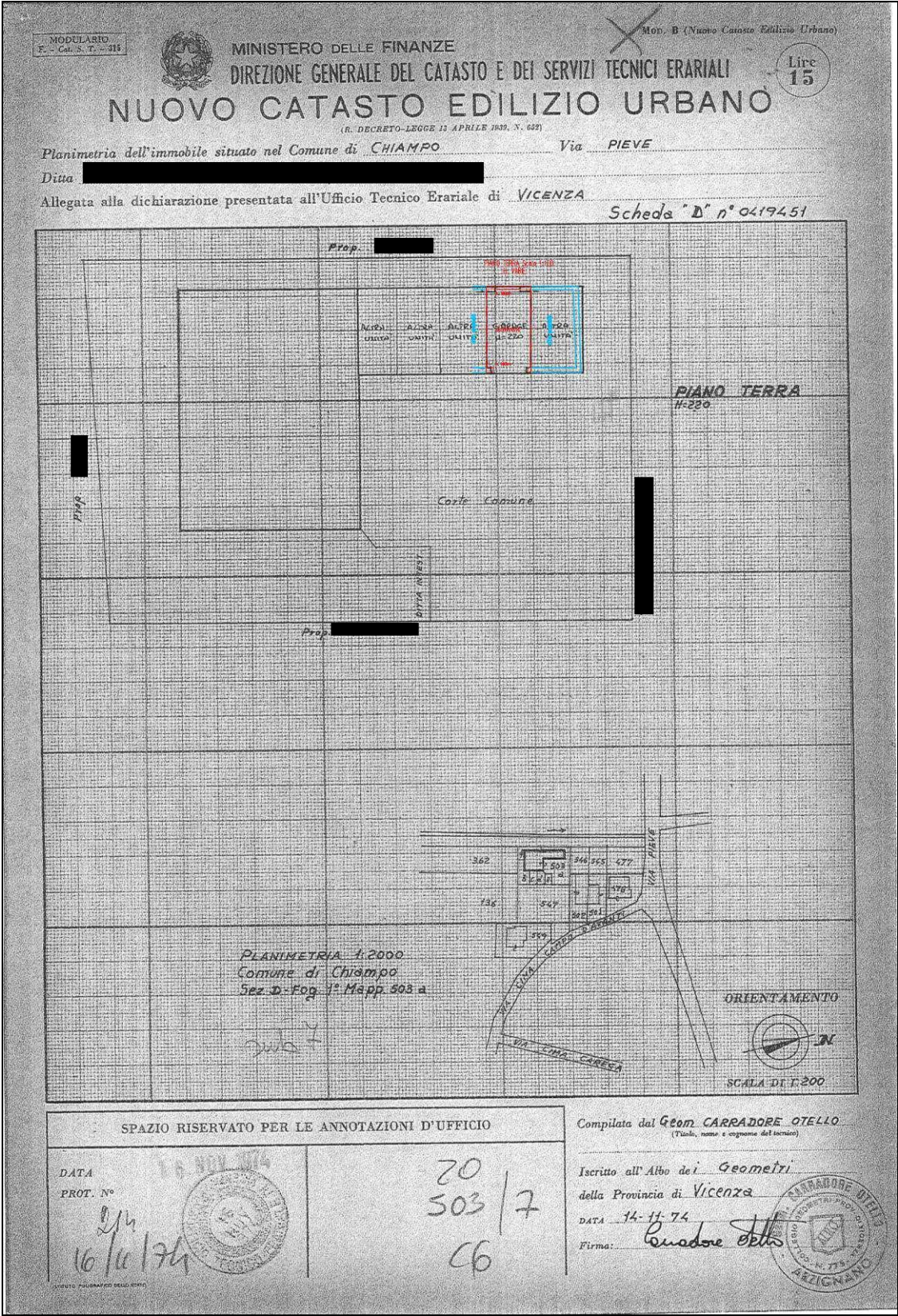
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VICENZA

DATA 20-1-72

Firma: [Signature]

121 - Data: 17/06/2024 - T163603 - Richiede: DCCSEN65E1403120

Planimetria catastali dei beni particella 503 sub 10



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 503 sub 7

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIAMPÒ Via PIEVE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

SCHEDA D N°0423427

PIANO SECONDO Scala 1:100
Roggia

PIANO SECONDO
H = m 3.00

corridoio
cucina
WC
cortile comune

PIANIMETRIA 1:2000
COMUNE DI
CHIAMPÒ
SEZ. I°
FOGLIO I°
MAPPA N° 503
Sublo A/2

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26-1-72
PROT. N° 28

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
DE MARZI LUIGI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di VICENZA
DATA 20-1-72
Firma: [Signature]

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 503 sub 10

Dalla sovrapposizione tra le schede catastali (in nero) e lo stato rilevato in sede di sopralluogo (in rosso), risultano esserci le seguenti difformità:

AUTORIMESSA:

- Assenza di un foro finestra sul lato ovest;
- Lieve diminuzione dell'altezza utile interna.

APPARTAMENTO:

- Lieve modifica alle forometrie esterne, interne e alle partiture interne;
- Diminuzione dell'altezza utile interna.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminare le difformità riscontrate sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 1.000,00= oltre IVA se dovuta.

Si segnala inoltre che, prima della emissione del decreto di trasferimento, al fine di poter correttamente intestare al soggetto aggiudicatario la quota parte della particella 659, ente urbano, sarà necessario procedere ad una pratica catastale Docfa di costituzione di una "area urbana" al catasto fabbricati in modo che ne risultino gli intestatari.

Costo per regolarizzazione circa € 1.000,00= oltre IVA se dovuta.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 20/12/2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 20/12/2023 data di trascrizione del pignoramento relativo alla procedura 422/2023.



DAL 11/07/2003

(1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Giardina di Arzignano (VI) in data 11/07/2003, rep. 157374, trascritto a Vicenza (VI) in data 31/07/2003 ai nn. RG e RP.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Chiampo:

1964

Autorizzazione edilizia n. 10/A del 16/01/1964

1965

Abitabilità n. 10/A del 30/01/1965

1966

Autorizzazione edilizia n. 10/A/bis del 25/05/1966

1967

Abitabilità n. 10/A/bis del 05/01/1967

1998

Comunicazione prot. n. 18979 del 15/07/1998 (lavori di manutenzione ordinaria);

2000

Comunicazione prot. n. 27439 del 04/10/2000 (lavori di manutenzione ordinaria);

2010

Attività Edilizia Libera prot. n. 15528 del 09/08/2010.

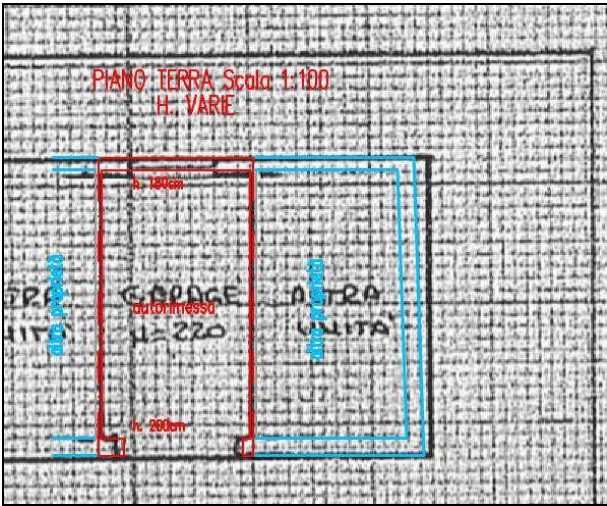
7.2 Abusi/difformità riscontrati

Tutte le pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo non presentano elaborati grafici rappresentanti la sagoma e consistenza del fabbricato e delle relative unità immobiliari.

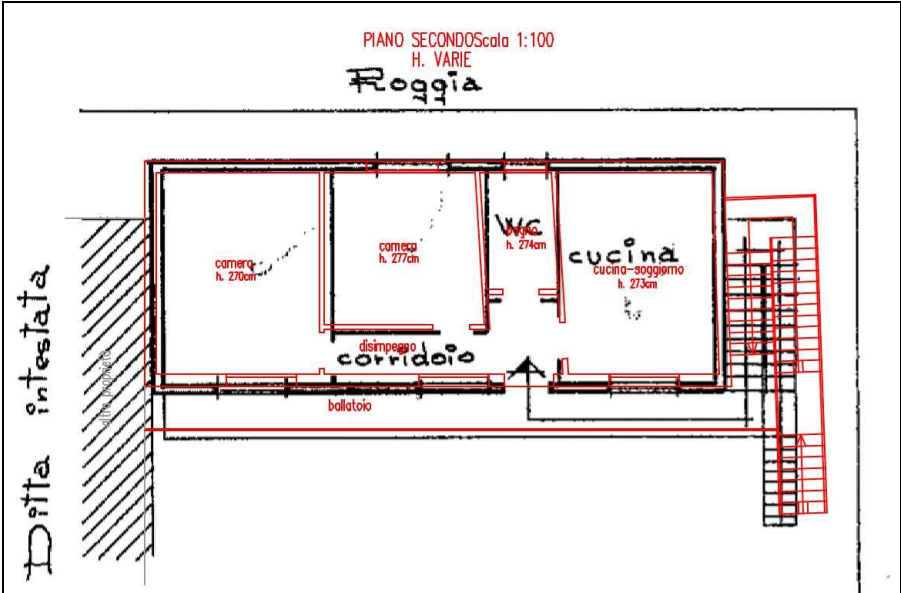
L'unica testimonianza della consistenza immobiliare la si desume dalle planimetrie catastali depositate e datate 20/01/1972 (particella 503 sub 10) e 14/01/1974 (particella 503 sub 7).

In accordo con il dirigente dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Chiampo vengono prese in considerazione come stato legittimo le planimetrie catastali depositate (art. 9-bis, comma 1 del DPR 380/2001 E ss.mm.ii.).

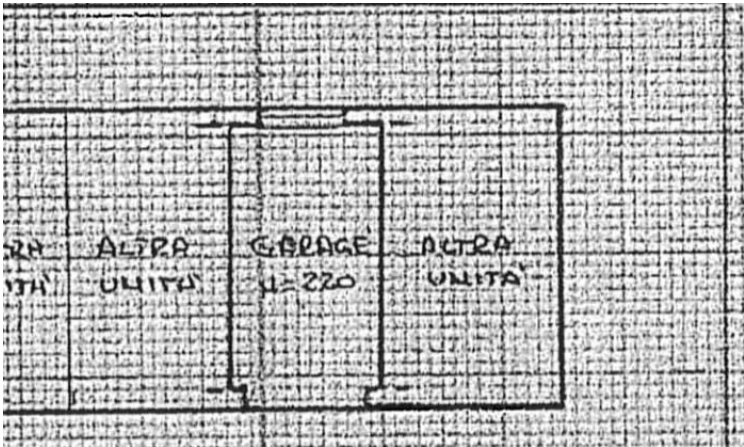




Comparazione stato attuale – stato rilevato – piano terra

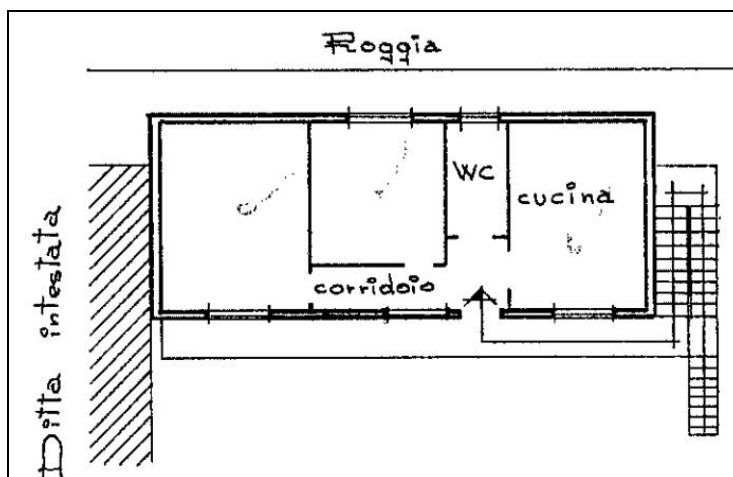


Comparazione stato attuale – stato rilevato – piano secondo



Stato legittimo – piano terra





Stato legittimo – piano secondo

Difficoltà riscontrate (SI/NO): SI

Dalla sovrapposizione tra lo stato autorizzato (in nero) e lo stato rilevato (in rosso) in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difficoltà:

AUTORIMESSA:

- Assenza di un foro finestra sul lato ovest;
- Diminuzione dell'altezza utile interna.

APPARTAMENTO:

- Lieve modifica alle forometrie esterne, interne e alle partiture interne;
- Diminuzione dell'altezza utile interna;
- Presenza di una struttura in ferro e onduline di plexiglass a copertura del poggiatesta d'ingresso

Si segnala, al piano secondo, la presenza di una struttura in ferro e onduline di plexiglass a copertura del vano scala esterno: tale manufatto dovrà essere rimosso e non sarà preso in considerazione ai fini della stima.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Gli interventi, dopo colloquio avuto con tecnico preposto dell'ufficio Urbanistica, paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia.



Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'iter procedurale potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; nel caso in questione potrebbe essere necessario coinvolgere nella pratica le altre unità dell'immobile che presentano probabilmente altrettante discrasie al fine di effettuare sanatoria dell'intero edificio; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 5.000,00= salvo imprevisti. Non è possibile fornire indicazioni sulle presunte sanzioni amministrative ed il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo: di tutto ciò se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta.

Costo regolarizzazione circa € 5.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.

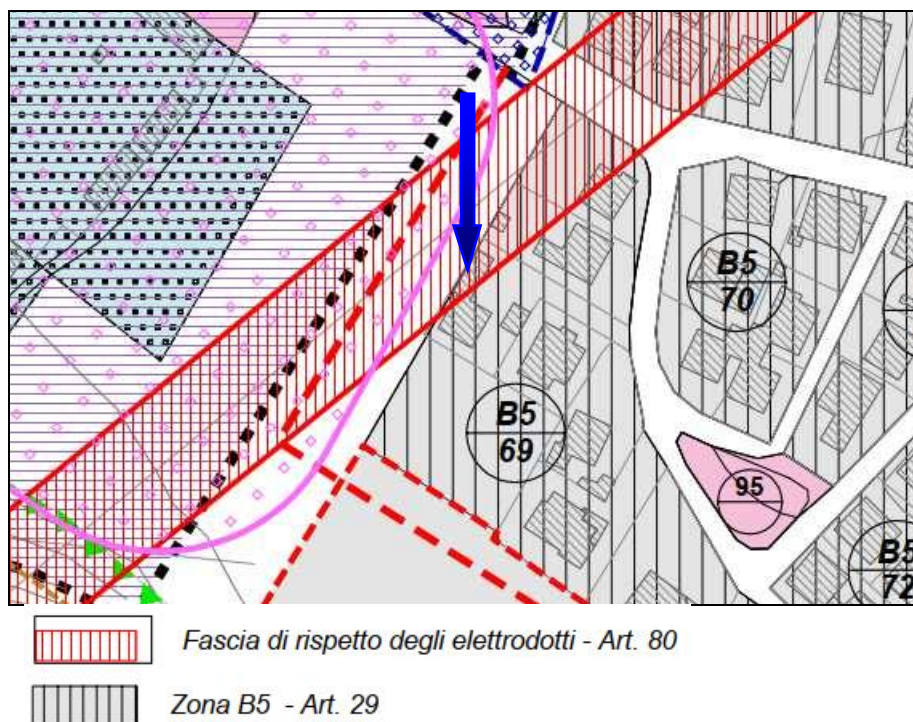
Costi per la demolizione delle opere non sanabili.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, sulla base della propria esperienza professionale, sentite Imprese costruttrici in zona per lavori simili e consultate riviste e siti specializzati quali la Camera di Commercio della Provincia di Vicenza, Il Consulente Immobiliare del Sole 24 ore ed altri ritiene che il costo per la demolizione della tettoia che copra il vano scala esterno, comprensivo dello smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta, necessarie autorizzazioni, oneri di sicurezza e quant'altro necessario, possa presumibilmente aggirarsi attorno ad € 500,00 oltre IVA 22% per complessivi arrotondati € 600,00=.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Nella cartografia del Piano degli Interventi del Comune di Chiampo, i beni pignorati ricadono in zona residenziale B5/69 con fascia di rispetto degli elettrodotti





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 e 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 edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione Comunale e non comprende, in quanto comportante 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 relative all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche.

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l’aggiudicatario che gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi 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:

- 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;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultra novennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
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;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.



8.2 *Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 18/06/2024)*

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 07/06/2023 NN. 12650 R.G. / 1696 R.P. – Ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Notaio Giardina di Arzignano (VI) in data 11/07/2003, rep. 157375/10252 (formalità originaria R.P. 4127 del 01/08/2003) a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata e contro
(debitore non datore) sui seguenti beni:

Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, foglio 20:

Particella 503 sub 7 e 10

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 20/12/2023, NN. 28373 R.G. / 20828 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 29/11/2023 rep. 6320 a favore di Amco Asset Management Company spa contro
sui seguenti beni:
Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, foglio 20:
Particella 503 sub 7 e 10
- Nota di trascrizione del 16/01/2025, NN. 906 R.G. / 692 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 20/12/2024 rep. 6603 a favore di Amco Asset Management Company spa contro
sui seguenti beni:
Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, foglio 20:
Particella 503 sub 7 e 10
Comune di Chiampo, Catasto Terreni, foglio 20:
Particella 659



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

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

a) iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 07/06/2023 NN. 12650 R.G. / 1696 R.P. – Ipoteca in rinnovazione – ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo Notaio Giardina di Arzignano (VI) in data 11/07/2003, rep. 157375/10252 (formalità originaria R.P. 4127 del 01/08/2003) a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata e contro

(debitore non datore) sui seguenti beni:

Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, foglio 20:

Particella 503 sub 7 e 10

Particella 503 sub 7 e 10

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- Nota di trascrizione del 20/12/2023, NN. 28373 R.G. / 20828 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 29/11/2023 rep. 6320 a favore di Amco Asset Management Company spa contro

sui seguenti beni:

Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, foglio 20:

Particella 503 sub 7 e 10

- Nota di trascrizione del 16/01/2025, NN. 906 R.G. / 692 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 20/12/2024 rep. 6603 a favore di Amco Asset Management Company spa contro

sui seguenti beni:

Comune di Chiampo, Catasto Fabbricati, foglio 20:

Particella 503 sub 7 e 10

Comune di Chiampo, Catasto Terreni, foglio 20:

Particella 659



9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Gli immobili non sono costituiti in condominio e pertanto non vi sono spese di gestione.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare 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 ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost 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) e S.C. (superficie commerciale) come definiti in precedenza.

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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).



METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 503 SUB 7-10 e 659

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO PIANO 1° + AUTORIMESSA P.INT		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1998		
Comune	CHIAMPÒ		
Indirizzo	VIA PIEVE		
Dati catastali	FOGLIO 6, M.N. 1086 SUB 22-48		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	78,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	26,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	17,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Servizi igienici	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
		SER	2
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	10
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 70.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO COLASANTO DI ARZIGNANO, REP. 176754 DEL 20/09/2024		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO 2°+ATTRIMESSA E DEPOSITI AL PIANO 1		
Epoca costruzione/agibilità	SCIA 2022		
Comune	CHIAMPÒ		
Indirizzo	VIA PADRE PACIFICO MONZA		
Dati catastali	FOGLIO 6, M.N. 790 SUB 35-27-70-71		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	105,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	16,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	22,00
	superficie autorimessa	SUA	23,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Servizi igienici	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
		SER	2
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	24
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 120.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO MANFRE' DI MONTECCHIO MAGGIORE, REP. 5396 DEL 12/07/2023		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO 3°+ AUTORIMESSA AL PIANO 1		
Epoca costruzione/agibilità	SCA 2024		
Comune	CHIAMPÒ		
Indirizzo	VIA TORINO		
Dati catastali	FOGLIO 6, M.N. 1473 SUB 40-69		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	113,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	15,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	26,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Servizi igienici	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
		SER	2
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	3
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	8
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 296.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRVENDITA NOTAIO MURARO DI CHIAMPÒ, REP. 67767 DEL 13/11/2024		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	APPARTAMENTO AL PIANO 2°+AUTORIMESSA AL PIANO 1+ORTO		
Tipologia	ABITABILITA' 1967		
Epoca costruzione/agibilità	CHIAMPÒ		
Comune	CHIAMPÒ		
Indirizzo	VIA CIMA CAMPODAVANTI		
Dati catastali	FOGLIO 20, M.N. 503 SUB 7-10+M.N. 659		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	63,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	17,63
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	13,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Servizi igienici	superficie esterna esclusiva	SUE	20,00
		SER	1
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	416,67	714,29	1.761,90
p(SUP) (€/mq)	808,50	808,50	808,50
p(BAL/TER) (€/mq)	266,81	266,81	266,81
p(POR) (€/mq)	404,25	404,25	404,25
p(SOF) (€/mq)	404,25	404,25	404,25
p(CAN-DEP) (€/mq)	323,40	323,40	323,40
p(AUT) (€/mq)	404,25	404,25	404,25
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAC) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	6.000,00	14.000,00	95.500,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	70.000,00	120.000,00	296.000,00
(DAT) (mesi)	-4.166,67	-17.142,86	-14.095,24
SUP (mq)	-12.127,51	-33.957,03	-40.425,04
BAL/TER (mq)	-2.233,16	434,89	568,30
POR (mq)	0,00	0,00	0,00
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN-DEP (mq)	0,00	-7.114,81	0,00
AUT (mq)	-1.617,00	-4.042,50	-5.255,26
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
SER (n)	-2.133,33	-3.000,00	-3.000,00
LIV (n)	850,00	0,00	-373,13
STM (N)	-6.000,00	-14.000,00	-191.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	42.572,33	41.177,69	42.419,63
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C)			
d%= (V max-V min) / V min x 100			3,4%
Valore di stima del subject= $\sum V_i / n$			
(considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			€ 42.056,55
Valore di stima del subject arrotondato			
			€ 42.000,00

Tabella aggiustamenti



Detto ciò, 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, e che il più probabile valore di mercato alla data del 21/07/2025 risulti essere pari a:

€ 42.000,00 (quarantaduemila/00 €), pari a 552,49 €/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”.

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Appartamento - Secondo	63,00	1,00	63,00	552,49	34.806,87
Balcone - Secondo	14,00	0,33	4,62		2.552,50
Vano scala - Secondo	8,00	0,15	1,20		662,99
Area di pertinenza m.n. 659 (quota di 1/2)	20,00	0,10	2,00		1.104,98
Autorimessa - Terra	13,00	0,40	5,20		2.872,95
			76,02		42.000,29

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 600,00

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



In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli 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) nelle sanzioni amministrative che dovranno essere versate per la sanatoria degli immobili.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 17% sul valore dei beni.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	42.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-1.000,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-5.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	-600,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 17%	-7.140,00 €
Valore a base d'asta	28.260,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	29.000,00 €

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

€ 29.000,00 (euro ventinovemila/00).



Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d’asta unitario pari a **381,48 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Appartamento - Secondo	63,00	1,00	63,00	381,48	24.033,24
Balcone - Secondo	14,00	0,33	4,62		1.762,44
Vano scala - Seconso	8,00	0,15	1,20		457,78
Area di pertinenza m.n. 659 (quota di 1/2)	20,00	0,10	2,00		762,96
Autorimessa - Terra	13,00	0,40	5,20		1.983,70
			76,02		29.000,11

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 11/07/2003, Notaio Giardina di Arzignano (VI), rep. al prezzo pari ad € 45.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell’ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

CHIAMPO									
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq
2021	390	7	A/2	4,0		22/01/2024	33.810,00	68,10	496,48
2021	390	7	A/2	4,0		22/01/2024	37.410,00	69,10	541,39
2022	488	10	A/3	7,0		18/10/2024	84.975,00	64,00	1.327,73
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione (Σ valori aggiudicazione / Σ superfici commerciali)							156.195,00	201,20	776,32



Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 *Dati e residenza dei debitori esegutati*

Certificato di residenza storico

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Chiampo (VI) il 26/06/2024 risulta che:

- I debitori risiedono nel [REDACTED] e alla data di notifica del pignoramento era ivi residente.
- La famiglia dei debitori, secondo il certificato di famiglia storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Chiampo (VI) in data 26/06/2024 è composta da:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
[REDACTED].

14.2 *Stato civile e regime patrimoniale dei debitori*

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Chiampo (VI) in data 26/06/2024 i debitori risultano coniugati in [REDACTED] non riportando alcuna annotazione in riferimento al regime patrimoniale.

15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 1.



16. OSSERVAZIONI FINALI

Si segnala che, prima della emissione del decreto di trasferimento, al fine di poter correttamente intestare al soggetto aggiudicatario la quota parte della particella 659, ente urbano, sarà necessario procedere ad una pratica catastale Docfa di costituzione di una "area urbana" al catasto fabbricati in modo che ne risultino gli intestatari.

ELENCO ALLEGATI

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

Vicenza, 21/07/2025

Il Tecnico Incaricato
Geometra STEFANO DE CECCHI
(firma digitale)

