



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 149/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO



Giudice: **Dott. sa MARIA ANTONIETTA ROSATO**

Creditore procedente: **XXX**

Esecutato: **XXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/01/2026 ore 11:30**

Identificazione beni: Beni in Montebello Vic.no (VI), Via Vigazzolo n. 74 int. 8

Dati Catastali: NCEU, foglio 3 p.lla 960 sub 6 (A2),
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Marco Vianello** - Via Franchetti, 128 Vicenza

Mail: architettovianellomarco@virgilio.it – tel: 0444/962747

Custode Giudiziario: **I.V.G. VICENZA** - Via Volto, 63, 36023 Longare VI
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEMA SINTETICA E INDICE - LOTTO UNICO

Procedura es.imm. n. **149/2025**, promossa da: XXXX contro XXX

Giudice: Dott.sa ROSATO Maria Antonietta

Udienza ex art. 569 c.p.c.: indicare la data dell'udienza 12/01/2026 ore 11:30

Esperto stimatore: Arch. Marco VIANELLO

Diritto pignorato (pag. 5): quota di 1/1 della piena proprietà,

Eventuali comproprietari non esecutati: NO

Tipologia bene pignorato (pag. 4): Appartamento.

Ubicazione (pag. 4): Via Vigazzolo n. 74 int. 8 MONTEBELLO VICENTINO VI.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 10). NCEU, foglio 3, p.la 960 sub 6 (A2)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 176,30 m² circa, sottotetto non abitabile 87,30 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): nessuno.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag 15-18): si vedano i punti descritti.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 19): € **181.577,30**.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 18): comparabile A: 24/02/2025, 220.000 €; comparabile B: 21/03/2025, 146.800 €, comparabile C: 25/03/2024 55.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (21): € 151.300 (Euro Centocinquantunomilatrecento/00).

Valore debito: € 110.192,43 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 10): no

Titolo di occupazione (pag. 10): Nessuno.

Oneri (pag. 16): nessuno.

APE (pag. 10): Redatto dall'esperto.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 23): nessuna;

Lotti (pag. 23): Lotto unico

SOMMARIO

1. SCHEMA SINTETICO E INDICE.....	1
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	4
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	4
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	4
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	5
3.3 Confini N-E-S-O.....	5
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	5
3.5 Certificazione energetica.....	10
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	10
4.1 Possesso	10
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	
5. ASPETTI CATASTALE.....	10
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	10
5.2 Intestatari catastali storici.....	10
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	10
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	11
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	11
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	12
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	12
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	13
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	14
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	16
8.1 Oneri e vincoli.....	16
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	17
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	17
9. SUOLO DEMANIALE	17



10.	USO CIVICO O LIVELLO	17
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	17
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	17
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	18
12.1	Metodo di valutazione.....	18
12.2	Stima del valore di mercato.....	19
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	21
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	22
12.5	Giudizio di vendibilità'	22
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	22
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	22
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	22
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	22
15.	LOTTI.....	23
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	23
17.	ELENCO ALLEGATI	24



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 01.07.2025 dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Vicenza dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA;

Il 03.07.2025 l'esperto ha accettato l'incarico con giuramento telematico.

Per lo svolgimento sono state svolte ricerche presso:

A.E. di Vicenza – Catasto per estratto di mappa, visure catastali attuali e storiche, planimetrie catastali dell'immobile al fine di verificare la regolarità catastale;

Anagrafe del Comune di Montebello Vicentino (VI), per richiesta certificato di residenza storico ed estratto di matrimonio;

UT del Comune di Montebello Vicentino (VI) mediante richiesta di accesso agli atti in data 07.04.2025 per verifica pratiche edilizie ed acquisizione di copie e richiesta di C.D.U.;

A.E. di Vicenza – Conservatoria 03.10.2025 per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie; Verifiche dei comparabili nel mese di Ottobre 2025;

In data 14.07.2025 è stata trasmessa la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a. c.p.c su modulo dell'ufficio, previa valutazione con il custode nominato avv. Tagliaro Elisa per conto di IVG VICENZA.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 15.09.2025.

Alla data del sopralluogo l'immobile relativo all'abitazione di cui alla particella 960 è risultato libero.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di esecuzione del presente Lotto unico sono costituiti dall'intera proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento al piano primo, con ingresso indipendente, di un fabbricato artigianale di due livello fuori terra ed un sottotetto.

L'immobile, ubicato nel comune di Montebello Vicentino a circa 1,3 km dalle aree di centro, in un edificio adibito a deposito – ufficio - residenza, si affaccia sulla via pubblica di in Via Vigazzolo al civico n. 74, in ambito urbanistico dedicato esclusivamente alle attività industriali ed artigianali.

Alla data del sopralluogo l'appartamento è risultato libero e composto, al piano terra da un ingresso con vano scala di collegamento con l'abitazione situata al piano primo, ove si distribuiscono un soggiorno che si affaccia su un'ampia terrazza rivolta a Ovest, una cucina abitabile, un piccolo locale adibito a lavanderia – Ct., un corridoio di distribuzione dei vani della zona notte composta da due servizi igienici e da due camere, di cui una affacciata ad un terrazzo rivolto a Nord.

Dal soggiorno, mediante una scala interna in muratura, si raggiunge il livello sottotetto, nel quale è stato ricavato un servizio igienico e da cui si accede nell'ampia terrazza di copertura.

Dalla via pubblica, l'accesso all'abitazione avviene mediante l'attraversamento di un un'area esterna (BCNC) comune ai sub. 6 e 7 (Ufficio al PT).

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

La seguente unità immobiliare sita in Via Vigazzolo al civico n. 74, nel Comune di Montebello Vicentino, VI, censita al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 3:

- Mapp. 960, Sub 6, Cat. A/2 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 8 vani, Rendita Euro 743,70;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 del sig.:

- XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXX, XXXXXXXX;

2.3 Confini N-E-S-O

- Mapp. 960, sub 6, Cat. A/2 (Abitazione);

Confinata a Nord: mapp. 960 sub 9; a Est: mapp. 960 sub 13; a Sud: mapp. 961; a Ovest: mapp. 960 sub 10 (salvo più precisi);

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale situata al piano primo di un fabbricato adibito ad attività produttiva all'interno di un ambito urbanistico dedicato per le attività artigianali ed industriali del comune di Montebello Vicentino, in Via Vigazzolo al civico n. 74.

All'abitazione si accede mediante una piccola area comune che conduce direttamente nel vano scala di collegamento con l'appartamento situato al piano primo.

La scala in muratura è rivestita in pietra e la porta di ingresso dell'abitazione è dotata di un portoncino blindato.

In origine, dal pianerottolo della scala si accedeva ad un piccolo vano archivio, ma oggi la porta di collegamento è risultata essere stata chiusa con muratura di tamponamento, mentre risulta essere invece stata aperta una nuova porta dall'interno dell'abitazione che immette allo stesso vano adibito però a lavanderia C.t.

Nel soggiorno, addossato alla parete est insiste un caminetto e la partenza della rampa scale in muratura con le pedate rivestite in legno che conduce al piano sottotetto.

L'intera parete Est presenta delle nicchie in corrispondenza dei pilastri in c.a. di sostegno della originaria costruzione adibita a deposito, sui quali sono stati addossati e rivestiti in cartongesso le nuove strutture portanti in ferro relative alla sopraelevazione per il ricavo dell'appartamento in questione.

Le suddette nicchie non trovano rispondenza nel progetto assentito dall'Amministrazione Comunale. Dal soggiorno si accede alla cucina abitabile mediante un ampio varco nella parete di separazione.

Sempre dal soggiorno si accede al corridoio di distribuzione della zona notte composta da due camere da letto e da due servizi igienici. Il soggiorno ad una camera sono dotati di una terrazza esterna.

Nel piano sottotetto non praticabile è stato ricavato un ulteriore servizio igienico il quale però risulta essere difforme dal titolo abilitativo. La copertura del sottotetto è costituita da un solaio in legno, mentre la copertura della zona giorno dell'appartamento è costituita da un solaio piano a lastre predalles con soprastante terrazza accessibile dal sottotetto.

L'abitazione si presenta in un sufficiente stato di conservazione, l'esperto comunque segnala la presenza di umidità nelle murature perimetrali e l'assenza dei corpi scaldanti dell'impianto termico.

Le finiture e le dotazioni impiantistiche risalgono all'epoca della costruzione avvenuta a cavallo della fine degli anni 90 e l'inizio del 2000.



Vista dell'immobile dalla Via Vigazzolo



Vista dell'ingresso al vano scala dell'appartamento



Vista del vano scala



Vista dell'ingresso al vano soggiorno



Vista del soggiorno



Vista della terrazza del soggiorno



Vista della scala di collegamento con il sottotetto



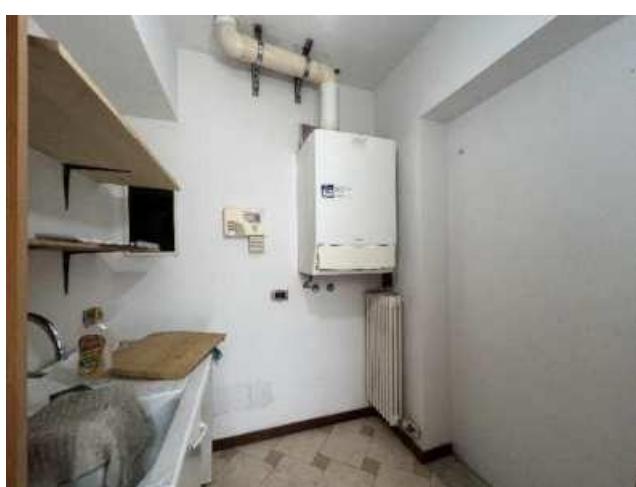
Vista del locale cucina



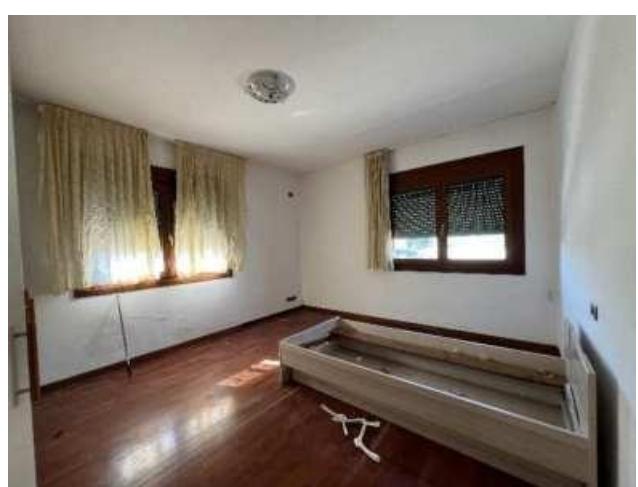
Vista del corridoio notte



Vista del bagno



Vista del locale lavanderia C.t



Vista della camera



Vista del bagno



Vista della camera



Vista del sottotetto



Vista del bagno del sottotetto



Vista della terrazza di copertura



Vista della terrazza di copertura

Si riportano di seguito le caratteristiche qualitative delle singole componenti edilizie dell'immobile pignorato:

Tipologia	Descrizione	Qualità	Conservazione
<i>Fondazioni</i>	n.d.	n.d.	n.d.
<i>Strutture verticali</i>	Pilastri e travi in c.a.	n.d.	c.d.
<i>Impalcati</i>	Solaio in lastre Predalles	n.d.	n.d.
<i>Copertura</i>	A falde	n.d.	n.d.
<i>Manto di copertura</i>	Tegole	n.d.	n.d.
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Finiture interne</i>	Intonaco tinteggiato	Scarso	Scarso
<i>Pavimenti</i>	In piastrelle di ceramica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Pavimenti bagni</i>	In piastrelle di ceramica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti esterni</i>	In legno vetro doppio – tapparelle in plastica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti interni</i>	In legno tamburato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Del tipo blindato	Sufficiente	Sufficiente
<i>Impianto Videocitofonico</i>	Presente	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto di allarme</i>	Perimetrale a contatto serramenti	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gas metano – corpi scaldanti assenti	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia	Da verificare	Da verificare
<i>Impianto fognario</i>	Allacciamento alla rete pubblica.	n.d.	n.d.

Eseguito il rilievo d interno dell'immobile viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup. Comm.
Abitazione	mq	176,30	1,00	mq	176,30
Terrazza	mq	108,30	0,25	mq	27,07
Sottotetto	mq	87,30	0,33	mq	26,20
TOTALE				mq	229,57

Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione dell'immobile ritenuto <sufficiente/scarso=, alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore, non risultano necessari interventi di manutenzione straordinaria urgenti, Si segnala, comunque, la mancanza dei corpi scaldanti nei locali abitativi, la presenza di umidità lungo le murature perimetrali ed il degrado della pavimentazione e dei muretti della terrazza di copertura.

2.5 Certificazione energetica

In assenza dell'A.P.E. l'esperto ha provveduto ad effettuare l'iscrizione al Circe dell'impianto ed alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica simulata con registrazione all'Archivio Regionale Ve.Net. Energia-edifici.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato è risultato libero.

ASPETTI CATASTALI

3.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

- Mapp. 960 sub 6 Cat. A/2 (Abitazione) Cl. 2 Cons. 8 vani, Rendita Euro 743,70;

Risulta del diritto di piena proprietà per la quota intera di 1/1 del sig.:

- XXXX;

3.3 Intestatari catastali storici

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998 (n. L04885.1/1998):

Particella 960 sub 6.

- VARIAZIONE del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998 INTEGRA D.V. N. 3828 DEL 1991 (n. L04886.1/1998)
- FRAZIONAMENTO del 25/11/1998 in atti dal 25/11/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. L04887.1/1998)
- Variazione del 07/05/2003 Pratica n. 152193 in atti dal 07/05/2003 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU LASTRICO SOLARE (n. 6359.1/2003)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0055860 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9067.1/2005)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

3.5 Giudizio di conformità catastale

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile di cui alla part. 960 sub 6 così come realizzato presenta, rispetto quanto rappresentato nella scheda catastale del 07.05.2023 n. T57779 depositata all'AE di Vicenza e redatte dal geom. Scalchi Franco iscritto al Collegio dei Geometri di Vicenza al n. 1231, delle difformità.

In particolare, al piano primo è stata chiusa la porta che dal vano scala collega con il locale archivio ed è stata invece aperta la porta che dal soggiorno dell'abitazione collega con detto locale trasformato in lavanderia.

L'intera parete Est presenta delle nicchie in corrispondenza dei pilastri in c.a. di sostegno della originaria costruzione adibita a deposito, sui quali sono stati addossati e rivestiti in cartongesso le nuove strutture portanti in ferro relative alla sopraelevazione per il ricavo dell'appartamento in questione.

Nel piano sottotetto non praticabile è stato ricavato un servizio igienico.

Per la relativa regolarizzazione della planimetria l'esperto ha stimato un costo di € 800,00 per le spese tecniche e per diritti catastali.



Figura n. 1. Estratto mappa catastale



Figura n. 2. Sovrapposizione

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni pignorati situati nel comune di Montebello Vicentino VI in Via Vigazzolo al civico n. 74, censito al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 3, particella 960 sub 6, intestato al sig. XXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, per la quota intera di 1/1 del diritto di proprietà, sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita n. Rep. 25134, a rogito del Notaio Guglielmi Vito del 23.07.1999, trascritto a Vicenza il 30.07.1999 ai nn. 18696/13071, da potere del sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di 1/1 di piena.

5. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

5.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile pignorato di cui alla particella 960 sub 6 (abitazione), ricade in ambito urbanistico:

- In ZTO Zona D1 di completamento.

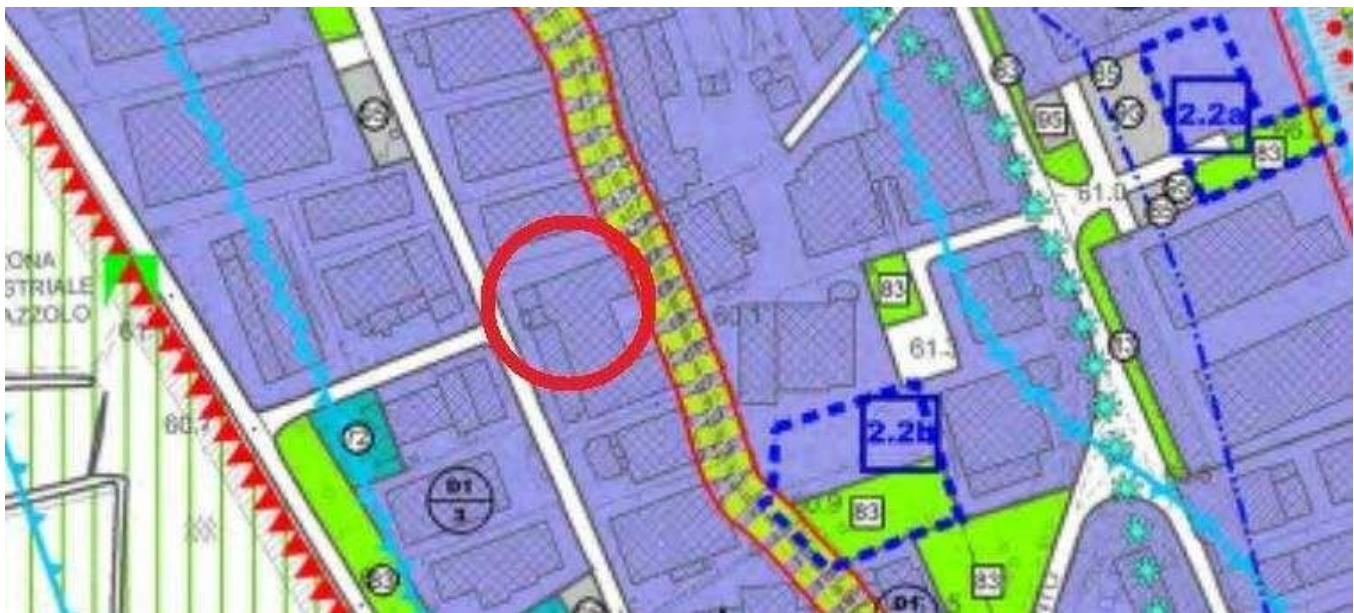


Figura n. 3. Estratto di Piano degli Interventi

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montebello Vicentino, VI, previa istanza di accesso agli atti, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie e/o titoli abilitativi riferiti al suddetto immobile.

-
- Concessione Edilizia n. 675 del 02.22.1983, variante alla costruzione di fabbricati artigianali a schiera.
- Concessione Edilizia n. 1031, prot. 2444, del 01.09.1987, relativo alla costruzione di un fabbricato industriale di deposito materiali edili.
- Concessione Edilizia n. 1109, prot. n. 11331, del 17.05. 1988, variante fabbricato artigianale.
-
- Concessione Edilizia del 10.02.1999, n. 98/33 per eseguire lavori di sopraelevazione con il ricavo di uffici e di una abitazione ed opere interne;
- Collaudo statico prot. 774 1999 del 01.07/2003.
- Agibilità del 01.03.1986 di cui alla Concessione Edilizia n. 624 del 06/08/1983 relativo alla costruzione di un deposito di materiale edile.
- Agibilità prot. 1851, del 16.04.1986 riferito alla C.E. n. 624 del 06.08.1984 e C.E. n. 675 del 15.02.1984 relativo alla costruzione di un deposito di materiale edile.
- , prot. n. 10619/UT Agibilità del 04.05.1992, riferite alla C.E. n. 675-1031 del 15.02.1984 del 01.09.1987, relativa ad un magazzino edilile.



- Concessione Edilizia prot. 19598, pratica n. 2002/311 del 25.03.2003, rinnovo C.E. 98/33 del 10.02.1999.
- D.I.A. del 17.05.2004, prot. 007552, n. 104/2004, modifica cornice.
- S.C.I.A. Pratica n° CCHRRT43S24F442W-05022020-1000, OPERE INTERNE.
- S.C.I.A. Pratica n° 00675230247-13062022-1054
- S.C.I.A. Pratica n° 00675230247-19032021-1454
- Richiesta di Agibilità del 19/07/2004 PdC n. 98/33 - n. 311/2002 - n. 04/2004

5.2 Abusi/difformità riscontrati

In fase di sopralluogo lo scrivente ha verificato che l'immobile così come realizzato presenta, rispetto quanto assentito dal Comune di Montebello Vicentino VI, delle difformità.

In particolare, al piano primo è stata chiusa la porta che dal vano scala collega con il locale archivio ed è stata invece aperta la porta che dal soggiorno dell'abitazione collega con detto locale trasformato in lavanderia.

L'intera parete Est presenta delle nicchie in corrispondenza dei pilastri in c.a. di sostegno della originaria costruzione adibita a deposito, sui quali sono stati addossati e rivestiti in cartongesso le nuove strutture portanti in ferro relative alla sopraelevazione per il ricavo dell'appartamento in questione.

Nel piano sottotetto non praticabile è stato ricavato un servizio igienico.

L'esperto evidenzia altresì che il locale adibito a soggiorno non presenta i necessari rapporti aerolluminanti prescritti per i locali abitabili dalla normativa igienico sanitaria.

5.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si dovrà presentare al SUAP di Montebello Vicentino istanza C.I.L.A. in sanatoria per la quale l'esperto ha stimato un costo, comprensivo di oblazione, di c.a euro 2.200,00.

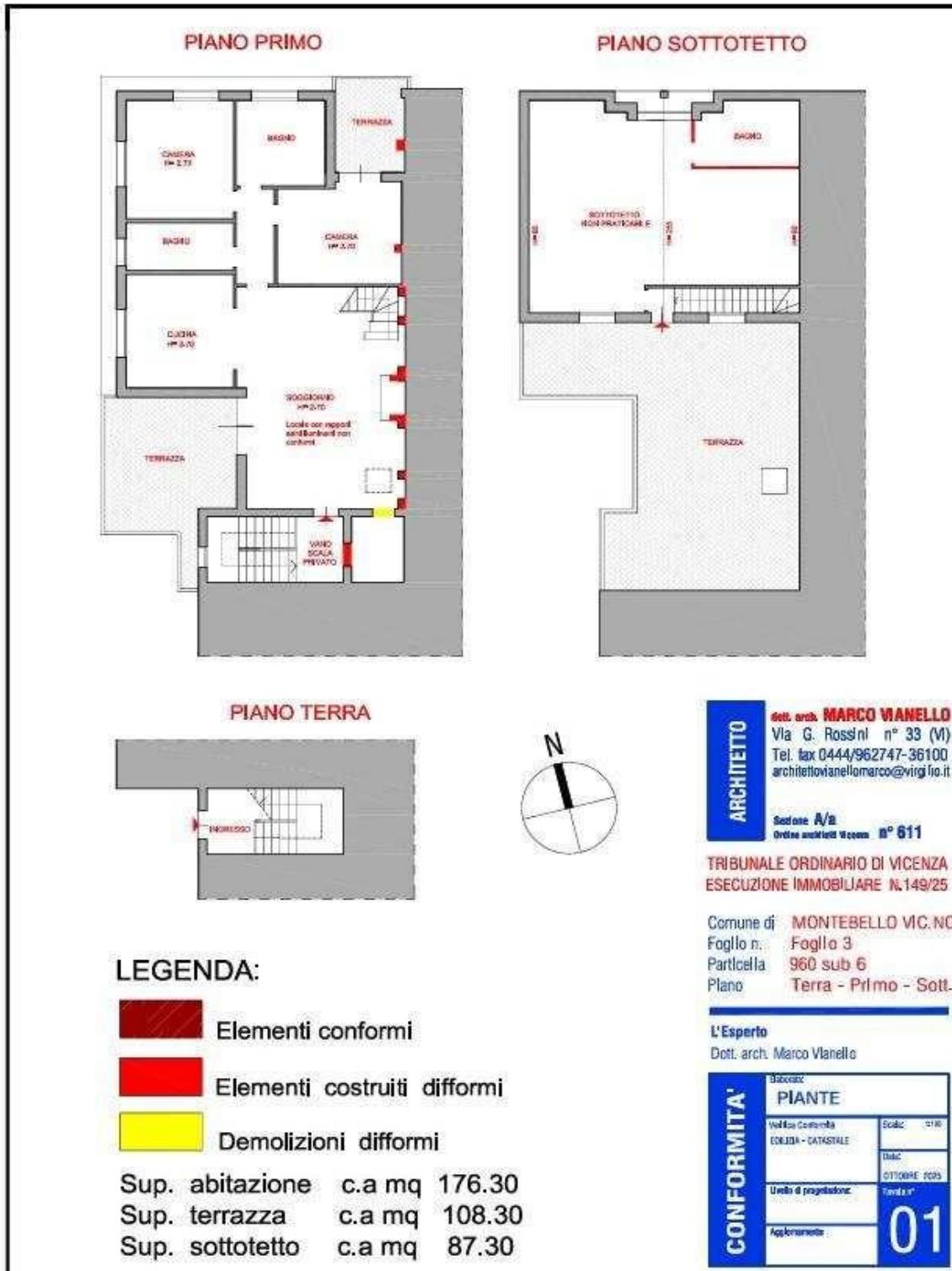


Figure 3. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

5.4 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.

6. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

6.1 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: nessuno.
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: nessuno.
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: nessuno.
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: nessuno.
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: no
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: no
- g) provvedimenti di sequestro penale: nessuno.
- h) domande giudiziali: nessuno.
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: no
- j) convenzioni urbanistiche: nessuno.
- k) convenzioni matrimoniali: nessuno.
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: si.

A carico del mappale n. 960 sub 9, bene comune non censibile ai mappali m.n. 960 sub 6, categ. A/2, cl. 2, vani 8, rc euro 743,70 (di proprieta' del signor XXXXXXXXXX) m.n. 960 sub 7, categ. A/10, cl. 1, vani 6, rc euro 1.224,00 m.n. 960 sub 13, categ. D/7, rc euro 1.626,50 (entrambi di proprieta' del signor XXXXXXXXX) del foglio 3 del catasto fabbricati del comune di Montebello Vicentino, e a favore dei mappali nn. 960 sub 11 - 960 sub 14 (ora di proprieta' della Societa' "XXXXXXX") viene costituita una servitù di passaggio, con ogni mezzo e senza alcuna limitazione, da esercitare sul fondo servente per una larghezza massima di metri lineari 3 (tre), al fine di permettere al fondo dominante di accedere e recedere alla pubblica via. Il percorso gravato da servitù dovrà rimanere sempre libero sia per la potenziale necessita' dei tecnici della Societa' "XXXXXXX" di dovervi accedere in qualsiasi momento (h24) per il servizio, sempre attivo, di reperibilita' aziendale sia per far fronte a possibili situazioni di emergenza.

Sara' consentita la sosta solo per movimentazione di carico e scarico di merci.

Sul percorso gravato da servitù si dovrà procedere a passo d'uomo attesa la presenza di un'abitazione

- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: nessuno.
- o) i contratti di locazione ultranovenNALI con canone giudicato vile: nessuno.
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: quote di comproprietà sulle parti comuni di cui sub 9 (Bene Comune Non Censibile -Area Di Manovra Ai Subalterni 6, 7 E 13.). sub 10 (Bene Comune Non Censibile - ingresso pedonale- ai sub. 6 e 7).
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: nessuno.
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: € 3.000,00.
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: nessuno.
- t) vizi di carattere <edilizio= per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: no.

- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: no.
- v) Le spese.

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 07/10/2025)

ISCRIZIONE

Del 24/12/2013 - Registro Particolare 3245 Registro Generale 21895 Pubblico ATTO NOTARILE PUBBLICO Notaio Muraro Giovanni Repertorio 50042/18460 del 17/12/2013 - IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo capitale € 250.000 Interessi e spese totale € 175.000.

A favore XXXXXX

Sede XXXXXX Codice fiscale XXXXXX contro XXXXXX Nato il XXXXXX a XXXXX Sesso X Codice fiscale XXXXXX per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTEBELLO VICENTINO VI - CF al Fg. 3 pc. 960 Sub 6;

ISCRIZIONE

Del 08/04/2020 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 6599 Pubblico ATTO GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 775 del 06/04/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO.

Importo capitale € 300.000 Interessi e spese totale € 50.000.

A favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXX a XXXXXX Sesso X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTEBELLO VICENTINO VI - CF al Fg. 3 pc. 960 Sub 6 – Fg. 5 pc. 105 sub 15

TRASCRIZIONE

Del 30/05/2025 - Registro Particolare 8759 Registro Generale 11911 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2442 del 09/05/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXX a XXXXXX Sesso X Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà per la quota intera di 1/1 di diritto di proprietà.

Beni colpiti: Comune di MONTEBELLO VICENTINO VI - CF al Fg. 3 pc. 960 Sub 6.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Le iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono:

7. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale e non risulta vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

8. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non risultano siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

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

9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nessuno.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dei beni immobili pignorati viene determinato 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.

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 degl'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

DATI SPECIFICI DEL SUBJECT						
<i>Descrizione sintetica</i>	Trattasi di appartamento al PT – 1^ - Sottotetto.					
<i>Proprietà</i>	Quota di 1/1 di piena proprietà.					
<i>Anno di costr.</i>	Sopraelevazione anno 1998					
<i>Zona urbanistico</i>	Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "D1 – Industriale di Completamento					
<i>Identificativi-catastali</i>	Comune di Montebello Vicentino VI – C.F., Foglio 3 m.n. 960 sub 6.					
<i>Destinazione uso</i>	Residenziale					
<i>Mq. commerciali</i>	Destinazione e Acronimo			<i>MQ. SEL</i>	<i>Indice</i>	<i>MQ. COMMER.</i>
	Sup. Principale	SUP	176,30	100%	176,30	Quantitativa
	Sup. Terrazza	SUP	108,30	25%	27,07	Quantitativa
	Sup. Sottotetto	SUP	87,30	33%	26,20	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				229,57	<i>Mq.</i>
<i>Caratteristica posizionale</i>	Il suddetti beni immobili oggetto di Esecuzione sono ubicati in via Vigazzolo 74, nel Comune di Montebello Vicentino VI. I servizi primari quali farmacie, scuole, bar e servizi pubblici sono di scarsa accessibilità,					
<i>Caratteristica tipologica</i>	Fabbricato a Blocco					
<i>Stato di conservazione</i>	Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono sufficienti, salvo eventuali vizi occulti,					
<i>Tipologia</i>	Edificio a blocco					
<i>Saggio di variazione mensile</i>	Dalle informazioni desunte il saggio di variazione del reddito è pari a 0.25 (prevedendo il segno atteso del prezzo marginale positivo, si applicherà il saggio di variazione con segno negativo)					
<i>Numero dei bagni</i>	2					
<i>Tipologia mercato</i>	Monopolio bilaterale.					
<i>Fase di mercato</i>	Recessione					

Filtering	Down
Metodo si Stima applicato	metodo del confronto di mercato : <i>market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima</i>
Assunzioni ed eventuali note esplicative	Si precisa che le caratteristiche strutturali, termoigronometriche, acustiche sono state concepite, dimensionate e realizzate con i riferimenti normativi vigenti all'epoca di costruzione/ristrutturazione. Le finiture interne non concorrono alla formulazione del valore di mercato dell'immobile mediante l'analisi dei prezzi marginali, in quanto, per il principio dell'ordinarietà, tali caratteristiche qualitative possono non essere prese in considerazione dai possibili compratori nel segmento di mercato analizzato.

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/2; verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 156.313

Notaio ITRI BENIAMINO Data compravendita 24/02/2025

Immobile 1: MONTEBELLO VIC.NO A/2 Via Pesa n. 19 Fg. 3 Par. 494 sub 90

2 - Atto rep. 64.670

Notaio GUGLIELMI VITO Data compravendita 21/03/2025

Immobile 2: MONTEBELLO VIC.NO A/2 Via Trento Fg. 3 Par. 634

3 - Atto rep. 154.434

Notaio ITRI BENIAMINO Data compravendita 25/03/2025

Immobile 3: MONTEBELLO VIC.NO A/2 Via Lungochiampo n. 77 Fg. 3 Par. 651 sub 6

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 consenienti 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%).

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 10.10.2025 risulti essere pari a:

€ 181.577,30 (Euro Centottantunomilacinquecentosettantasette/30), pari a 801,24 €/m².

Pag. 19

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=.

Riportare in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	220.000,00	146.800,00	55.000,00	€ -
Data (mesi)	24/02/2025	21/03/2025	25/03/2024	30/12/2025
Superficie principale (m ²) SEL	141,00	132,00	114,50	176,30
Terrazza (m ²)	3,80	0,00	12,80	108,30
Accessori (m ²)	0,00	0,00	9,40	25,17
Superficie esterna	0	34,00	0	0,00
Autorimessa	42,00	24,00	0,00	0,00
Posto auto	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)	3	2	0	2
Bagni (n)	2	2	2	2
Classe energetica (0-1)	4	0	0	0
Sup. commerciale	163,25	147,40	123,42	224,62

Rapporti mercantili

Importo

Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Mansarda - Sottotetto	33%
Cantine – Depositi – C.t. - Portico	50%
Superficie esterna	10%
Autorimessa	50%

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 550,00	Euro/mese	
Prezzo data B	€ 367,00	Euro/mese	
Prezzo data C	€ 137,50	Euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.546,53	Euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.084,19	Euro/m ²	€ 463,26
Prezzo sup. princ. A	€ 463,26	Euro/m ²	SEL
Prezzo balconi/terrazza	€ 152,88	Euro/m ²	
Prezzo Cantina C.t.	€ 231,63	Euro/m ²	
Autorimessa	€ 231,63	Euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 40.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 10.000,00	da 0 a 1	
Classe energetica (0-1)	€ 7.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 220.000,00		€ 146.800,00		€ 55.000,00	-
Data (mesi)	10,3	€ 5.665,00	9,47	€ 3.474,27	21,5	€ 2.956,25	30/12/2025
Superficie principale (m ²)	141	€ 16.353,05	132	€ 20.522,39	115	€ 28.629,43	176,3
Terrazza (m ²)	3,8	€ 15.975,50	0	€ 16.556,42	12,8	€ 14.599,62	108,3
Accessori(m ²)	0	€ 1.166,02	0	€ 1.166,02	9,4	€ 730,56	25,17
Superficie esterna giardino	0	€ 0,00	34	-€ 1.575,08	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m ²)	42	-€ 9.728,45	24	-€ 5.559,11	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	3	-€ 40.000,00	2	€ 0,00	0	€ 80.000,00	2
Bagni (n)	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
Classe energetica	4	-€ 28.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Prezzi corretti		€ 181.431,13		€ 181.384,91		€ 181.915,85	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 0,3%	€ 181.577,30
---	--------------

10.2 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.200,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespote 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 dal 15% al 30% rispetto al valore di mercato come sopra individuato, 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.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta della quota intera di 1/1 del diritto di proprietà dei beni è pari a: € 151.340,70

Arrotondato € 151.300,00 (Euro Centocinquantunomilatrecento /00).

10.3 Confronto con trasferimenti pregressi

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 44 aggiudicazioni su 104 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 2,2 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 2,0% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di € 148.000.

10.4 Giudizio di vendibilità'

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi scarsa poiché trattasi di un appartamento ubicato al di fuori delle aree di centro all'interno di un contesto urbanistico dedicato alle attività produttive.

11. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

L'immobile pignorato non risulta comodamente divisibile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.

12.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, come certificato dall'Ufficiale d'Anagrafe del comune di XXXXXXXXXXX, dal 18/03/2010 risulta cancellato dai registri per irreperibilità ad accertamento.

12.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'Ufficio Servizi Demografici del comune di XXXXXXXXX ha specificato che in base alle risultanze della popolazione residente il sig XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX, XXXXXXXX, iscritto in APR il 30.07.1972 per nascita, risulta residente in XXXXXXXXX a XXXXXXXXX dal 07.06.2006 ad oggi. Mentre l'Ufficio Servizi Demografici del comune di XXXXXXXXXXXXX, ha specificato che in base alle risultanze degli Atti, il sig XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX, XXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX, nata il XXXXXX a XXXXXXXX, hanno contratto matrimonio il 20.07.2002 in XXXXXX.

Non sussistono annotazioni.

13. LOTTI

Lotto unico.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, lì 10/10/2025

Il Tecnico Incaricato
(Firma digitale)
Arch. Marco Vianello

Pag. 23

15. 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, 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. 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 esecutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

Vicenza, lì 10/10/2025

Il Tecnico Incaricato
(Firma digitale)
Arch. Marco Vianello

Pag. 24