



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 463/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dottorressa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:

Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24/02/2026**
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Fabiani n.27/1,
Dati Catastali: CU, foglio 9, p.lla 810, subb. 11 (A3) e sub.36
(C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore: **Geom. Marco P. Pagani** – Corte Capuleti, 11/1 Montecchio
Maggiore (VI)
Mail: marcopiergiorgio.pagani@gmail.com– tel: 334 6883134
Custode Giudiziario: **I.V.G di Vicenza** - Via Volto, 63, Longare
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 463/2024,

contro **xxx – xxx**

Giudice: dottoressa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 24/02/2026

Esperto stimatore: geom. Marco Piergiorgio Pagani

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento con autorimessa

Ubicazione (pag. 6): Vicenza via R. Fabiani n. 27/1

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): CU, foglio 9, p.lla 810, sub. 11 (A3), sub. 36 (C6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 107mq, terrazzi 37mq, autorimessa 11mq, ; superficie commerciale 124,71mq

Stato di manutenzione (pag. 6): insufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): vedasi quesito 5.3

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 22): irregolarità e planimetrie non aggiornate

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 30): € 111.680,36

Date/valori comparabili reperiti (pag. 30): Comparabile B: 25/07/25, 92.500€ - Comparabile C: 30/09/25, 105.000 Comparabile D: 02/04/25, 80.000€.

Valore di vendita forzata proposto (31): € 89.000,00

Valore debito: € 28.509,93 s. e. & o., oltre interessi – anche di mora – maturati e maturandi come per legge e per contratto e comunque entro i limiti di cui alla L. 108/96 dal 05/09/2024 al soddisfo 8 8...).

Occupazione (pag. 17): Occupato da debitori e famiglia.

Titolo di occupazione (pag. 17): Proprietà

Oneri (pag. 27): vedi capitolo 8, ci sono spese condominiali.

APE (pag. 17): L'Attestato di Prestazione Energetica, verrà redatto successivamente (documentazione caldaia assente)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 32): nessuno

Lotti (pag. 32): lotto unico



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

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

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

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

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

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

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

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



SOMMARIO

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



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTI.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto prestava giuramento in data 28/02/2025, a seguito della nomina pervenuta via PEC in data 26/02/2025. Successivamente l'esperto verificava la documentazione nel fascicolo per la predisposizione della checklist inviata al Custode in data 01/03/2025; in tal data si procedeva anche alle prime indagini riguardanti la documentazione catastale ed ipotecaria. Dopo la verifica del Custode veniva depositata la checklist in data 28/03/2025. Insieme al Custode veniva programmato il sopralluogo per la presa visione dei beni in data 19/11/2025. L'esperto richiedeva accesso agli atti per la verifica sull'aspetto urbanistico in data 10/03/2025. L'accesso agli atti veniva evaso dal comune successivamente.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato in un condominio sito in Vicenza in via Fabiani n.27/1. Gli accessi al compendio immobiliare avvengono dalla pubblica tramite un ingresso pedonale comune ed un ingresso carraio comune dalla pubblica via. Gli immobili sono siti nella immediata periferia e comode a tutti i servizi disponibili, in zona pianeggiante. Il contesto è discreto.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni catastalmente individuati in Comune di Vicenza Catasto Urbano foglio 9 p.lla 810 subb. 11 e 36. Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento mapp. 810 sub. 11 al piano primo confina: a Nord-Est con vano scala comune e altra U.I.U., a Nord-Ovest, Sud-Ovest, Sud-Est affaccio su corte comune, salvi i più precisi.

L'autorimessa mapp. 810 sub. 36 al piano interrato confina: a Nord-Est altra U.I.U., a Nord-Ovest muri perimetrali, a Sud-Ovest altra U.I.U., Sud-Est passaggio comune.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni oggetto di procedura consistono in un appartamento situato al primo piano, con posto auto coperto al piano interrato, siti nel Comune di Vicenza, in via Fabiani n. 27 all'incrocio con via Gamba. Il complesso condominiale è stato edificato tra il 1968 e il 1970 e non risultano interventi edilizi significativi eseguiti in epoche successive. L'intero fabbricato versa in uno stato manutentivo scadente e necessita di interventi di ristrutturazione. Dai verbali delle assemblee condominiali emerge inoltre la necessità di adeguare il piano interrato (cantine e autorimesse) alla normativa di prevenzione incendi; risultano altresì disponibili preventivi per la sistemazione delle terrazze e della copertura, nonché per la regolarizzazione urbanistica delle parti comuni.



Il condominio si sviluppa su quattro livelli fuori terra: il piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre i piani superiori ospitano unità residenziali. Il piano interrato è adibito a posti auto coperti e aree di manovra. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al piano interrato dall'ingresso carraio su via Gamba, in quanto i vani scala servono esclusivamente i piani superiori e gli occupanti hanno riferito di non aver mai avuto accesso ai locali interrati, né di essere in possesso delle relative chiavi. È tuttavia presente un secondo accesso da via Marani.

Le aree scoperte del fabbricato comprendono parcheggi asfaltati sul fronte, area nella quale, nel 1969, il proprietario si obbligava nei confronti del Comune a consentire l'eventuale utilizzo per l'installazione di bancarelle di un mercatino. Sul lato posteriore sono invece presenti spazi adibiti a giardino.

Vista l'epoca costruttiva del fabbricato non c'è documentazione che descrive le strutture. Si rileva comunque un collaudo statico del 1970 relativo alle strutture in cemento armato. Si esegue pertanto una descrizione sulla base di quanto si è potuto vedere in loco.

Considerata l'epoca di costruzione, non risulta disponibile una documentazione completa relativa alle strutture; si rileva tuttavia la presenza di un collaudo statico del 1970 riferito alle opere in cemento armato. La descrizione delle strutture è pertanto basata su quanto osservabile in loco. Il piano interrato presenta strutture verticali e murature in cemento, travi in calcestruzzo e solai intonacati, con pavimentazioni in calcestruzzo. Sono presenti diffusi fenomeni di umidità, riconducibili sia alle tecniche costruttive dell'epoca sia alla vetustà dell'edificio.

Le parti fuori terra del condominio sono realizzate con strutture verticali in cemento armato, murature in laterizio intonacato e tinteggiato, strutture orizzontali intonacate e terrazzi in calcestruzzo armato. L'aspetto complessivo dell'edificio risulta mediocre.

L'unità immobiliare residenziale oggetto di stima è accessibile tramite le scale comuni. I vani scala non sono dotati di ascensore. L'appartamento è costituito da un ingresso, da una cucina ed un soggiorno, da un corridoio per la zona notte, due bagni e tre camere di cui una matrimoniale. Sono presenti due terrazze, una delle quali di ampia superficie. Analogamente al resto dello stabile, non si riscontrano interventi di ristrutturazione rilevanti. Le murature sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in parte in marmo ed in parte in piastrelle, i serramenti sono in legno a vetro singolo e dotati di tapparelle avvolgibili.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia e, per quanto rilevabile, risultano essere in gran parte quelli originari o comunque datati. In prossimità dei soffitti, in corrispondenza delle finestre e portefinestre, si nota il passaggio di alcune tubazioni esterne, presumibilmente riconducibili all'impianto di riscaldamento. Dalla documentazione reperita presso gli uffici comunali non risultano presenti dichiarazioni di conformità degli impianti, obbligo introdotto in epoca successiva alla realizzazione dell'edificio. L'impianto termo-idraulico è autonomo ed è costituito da rete per acqua calda e fredda sanitaria e da impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori metallici. Gli occupanti riferiscono che la caldaia sarebbe stata sostituita circa tre anni fa, ma non è stata prodotta alcuna documentazione a supporto.

Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 107mq al lordo dei muri (SEL), con terrazzi per 37mq ed accessori indiretti (posto auto coperto) di 11mq circa. La superficie commerciale del bene è di 124,71mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati



per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	107	1,00	107,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	0	0,50	0,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	37	0,33	12,21
giardini	0	0,02	0,00
autorimesse	11	0,50	5,50
Superficie comm.le			124,71

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



Figura 3. Planimetria immobili.

Piano primo - scala 1:100



Piano seminterrato - scala 1:100

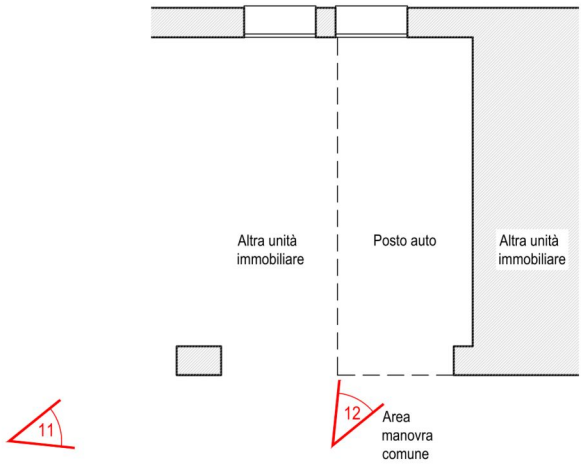


Figura 4. Foto immobili.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

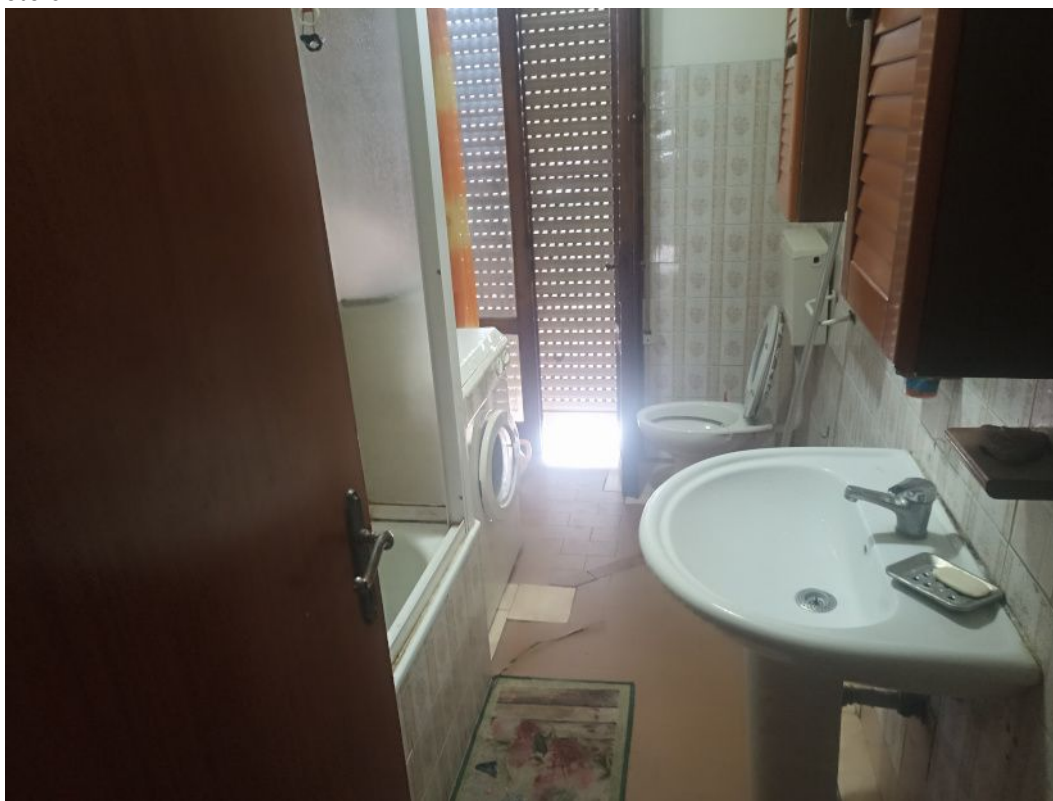


Foto 7



Foto 8 – infiltrazione dall'appartamento superiore che risulta risolta



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



3.5 Certificazione energetica

Verrà allegato l'Attestato di Prestazione Energetica non appena in possesso del libretto, gli occupanti informano che la caldaia è stata sostituita ma non hanno alcun documento.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

I beni risultano occupati da debitore e famiglia.

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

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla famiglia.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni oggetto di procedura sono attualmente censiti in Catasto Urbano di Vicenza

- foglio 9 p.lla 810 sub. 11 cat. A/3 classe 6 consistenza 6,5 vani
- foglio 9 p.lla 810 sub. 36 cat. C/6 classe 5 consistenza 11mq

NCEU mappale 810: gli attuali identificativi catastali derivano Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CT mapp. 810: Il mappale 810 risulta ente urbano di 930mq da Impianto meccanografico del 31/12/1975

5.2 Intestatari catastali storici

Attualmente i beni oggetto di procedura sono catastalmente intestati a:

- xxx nato in il 01/03/1956, Proprietà ½.
- xxx nato in il 15/02/1984, Proprietà ½.

per compravendita del 16/03/2006 rep. 36230 del notaio Di Marco Gianfranco con sede a Valdagno.

Precedentemente tali beni risultavano catastalmente intestati, dal 07/04/1997 al 16/03/2006 per compravendita del 07/04/1997 rep. 141577 del notaio Boschetti G. Paolo con sede a Vicenza, a:

- xxx nato a il 10/06/1966, Proprietà ½.
- xxx nata a il 24/04/1966 Proprietà ½.

Da impianto meccanografico del 30/06/1987 a 07/04/1997 a:

- xxx nata a il 30/05/1936



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita si dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili catastalmente descritti:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI), foglio 9

- part. 810 sub.11 Cat. A/3, vani 6,5;
 - part. 810 sub.36 Cat. C/6, 11mq
- nella nota di trascrizione trascrive il pignoramento sugli identificativi catastali foglio B2 e foglio B9:
- part. 810 sub.11 Cat. A/3, vani 6,5;
 - part. 810 sub.36 Cat. C/6, 11mq

Si rileva che gli identificativi catastali del pignoramento e istanza di vendita corrispondono a quanto contenuto nel titolo di acquisto e nelle risultanze catastali, mentre nella nota di trascrizione vengono riportati gli identificativi del foglio B2 che attualmente corrisponde al foglio 9 (oltre agli identificativi al foglio B9 che risultano inesistenti).

5.4 Giudizio di conformità catastale

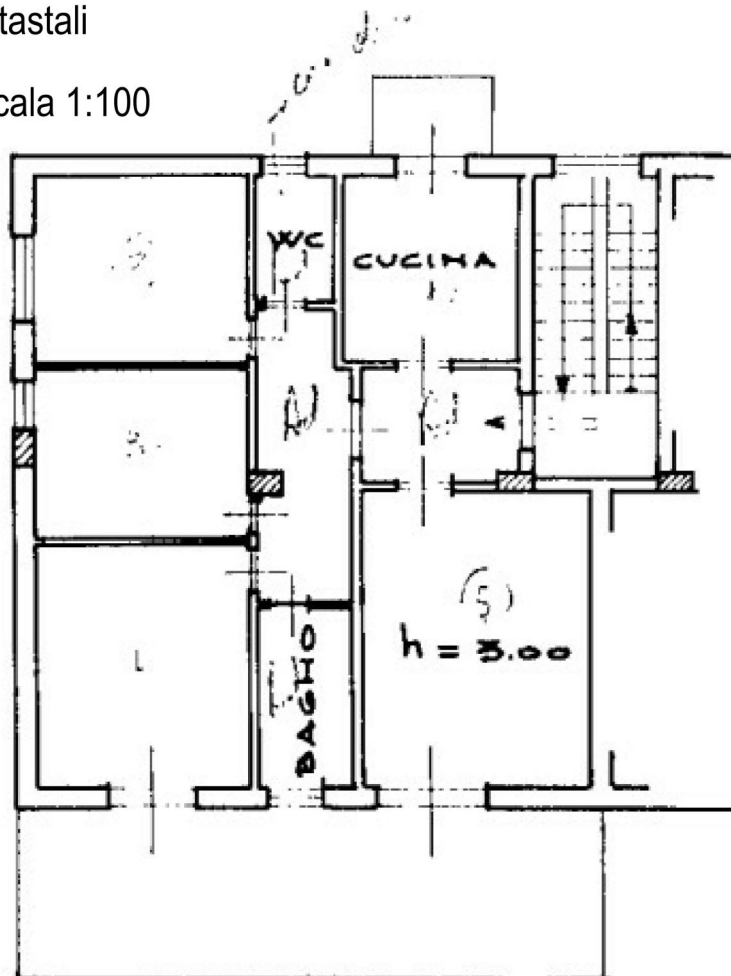
Nella figura n.8 viene rappresentata la sovrapposizione tra stato rilevato (rosso) e l'estratto della planimetria catastale (nero) dove vengono evidenziate le differenze riscontrate; L'esperto ritiene che si renda necessario il deposito della variazione catastale con aggiornamento delle planimetrie; si stima per un costo di circa 1.160,00€.



Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

Estratto planimetrie catastali

Piano primo - scala 1:100



Piano seminterrato - scala 1:100

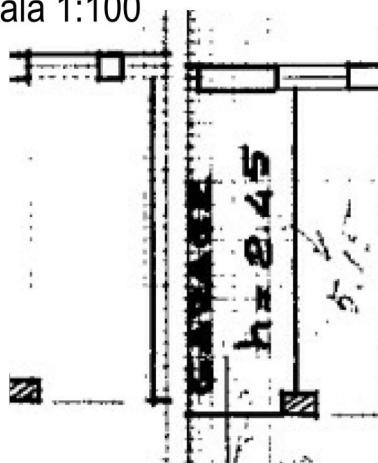


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

(non ci sono elaborati planimetrici agli atti)

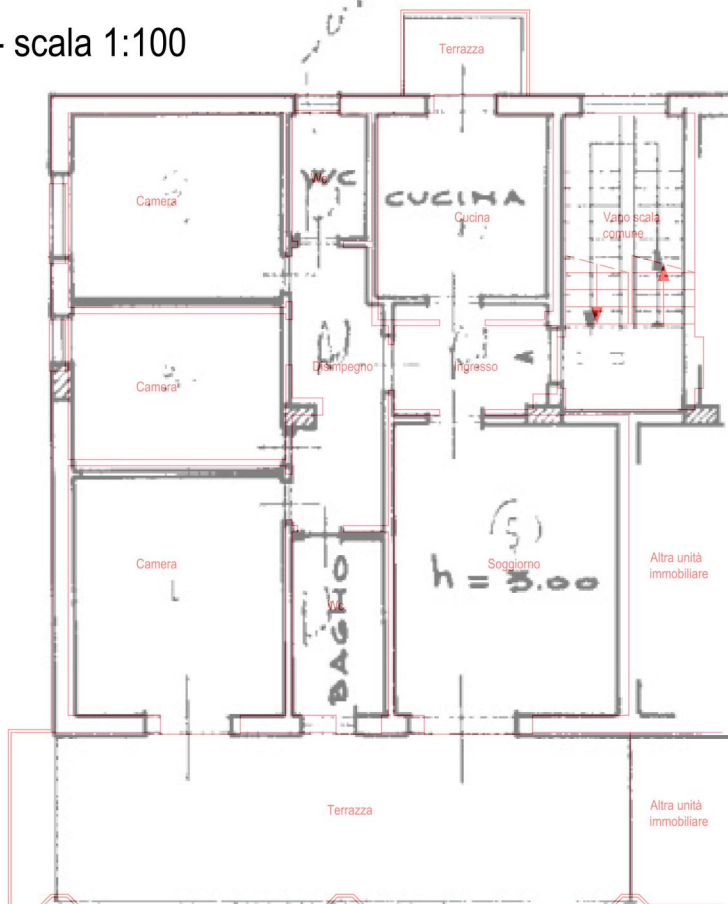
Figura 7. Estratto mappa catastale

Vedi figura 2 quesito 3.4

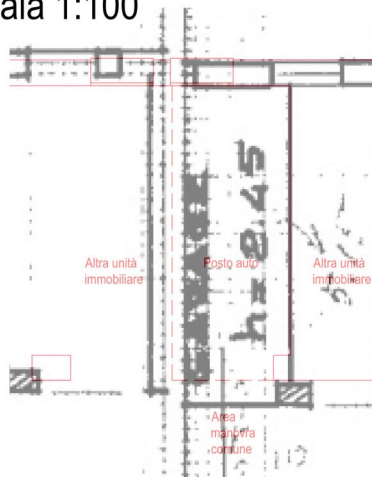
Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Sovrapposizione tra rilievo (rosso) e planimetrie catastali (nero)

Piano primo - scala 1:100



Piano seminterrato - scala 1:100



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

16/03/2006 I debitori risultano titolari dei beni oggetto di procedura a seguito di compravendita del 16/03/2006 rep. 36230/8538 del notaio Gianfranco Di Marco con sede a Valdagno trascritta il 30/03/2006 ai nn. 8751/5198, nella quale xxx e xxx vendevano i beni catastalmente censiti al Catasto Urbano di Vicenza foglio B2 mapp. 810 subb. 11 e 36 (che corrispondono ai beni in oggetto)

07/04/1997 a seguito di compravendita del 07/04/1997 rep. 141577 del notaio Gian Paolo Boschetti con sede in Vicenza, trascritta il 22/04/1997 ai nn. 6565/4788, nella quale xxx vendeva per la quota di 1/1 i beni catastalmente censiti al Catasto Urbano di Vicenza foglio B2 mapp. 810 subb. 11 e 36 (che corrispondono ai beni in oggetto) ai coniugi xxx e xxx .

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 16/03/2006 ad oggi per compravendita del 16/03/2006 rep. 36230/8538 del notaio Gianfranco Di Marco con sede a Valdagno trascritta il 30/03/2006 ai nn. 8751/5198:

- xxx nato in il 01/03/1956, Proprietà ½.
- xxx nato in il 15/02/1984, Proprietà ½.

“sezione D – ulteriori informazioni”

la vendita è convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti, usi e servitù, attive e passive, con il possesso immediato e con la immissione nella materiale disponibilità dei beni dal giorno 1 luglio 2006 con una proporzionale quota di comproprietà pari a 43,73/1000 (quarantatré virgola settantatré millesimi) di cui 42,08/1000 (quarantadue virgola zero otto millesimi) per l'appartamento e 1,65/1000 (uno virgola sessantacinque millesimi) per il garage, dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, nel rispetto dei patti e delle convenzioni stabilite nell'atto di compravendita in data 7 aprile 1997 rep.n. 141.577 del notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi reg.to il 22.04.1997 al n. 1592 atti pubblici e trascritto presso la conservatoria dei rr.ii. di Vicenza il 22.04.1997 ai nn. 6565 r.g. e4788 r.p., in cui si conveniva che l'accesso ed il regresso ai e dai garages avrà luogo sia da via Gamba che da via Marani; l'accesso ed il recesso allo e dall'appartamento avverranno attraverso il portico antistante ai negozi ed alla piazza ed agli spazi laterali alla stessa, tenendo presente però che ha un diritto precostituito su detta piazza di farvi accedere le bancarelle di un eventuale mercatino il comune di Vicenza in base all'atto di assunzione di obblighi reali in data 10 aprile 1969 nn. 1167/67 di p.g. e 20217/r.s. registrato a Vicenza il 15 aprile 1969 n. 1436, per cui il diritto di passaggio per la piazza più volte nominata avverrà in maniera da lasciare lo spazio necessario per le bancarelle secondo la disposizione che sarà fatta dal comune di Vicenza. resta convenuto che il garage non parteciperà alle spese comuni per ingresso, vano scale e manutenzione portico.

Dal 07/04/1997 al 16/03/2006 per compravendita del 07/04/1997 rep. 141577 del notaio Gian Paolo Boschetti con sede in Vicenza, trascritta il 22/04/1997 ai nn. 6565/4788:

- xxx nato a il 10/06/1966, Proprietà ½.
- xxx nata a il 24/04/1966 Proprietà ½.

“sezione D – ulteriori informazioni”

patti: l'accesso ed il regresso ai garages avrà luogo sia da via Gamba che da via Marani; l'accesso ed il recesso dall'appartamento avverranno attraverso il portico antistante ai negozi ed alla piazza e agli spazi laterali alla stessa, al m.n. 62/aa - sezione b - foglio 2 del comune di Vicenza, tenendo presente pero' che ha un diritto



precostituito su detta piazza di farvi accedere le bancarelle di un eventuale mercatino il comune di Vicenza in base all'atto di assunzione di obblighi reali in data 10 aprile 1969 nn. 1.116/67 di p.g. e 20.217/r.s. registrato a Vicenza il 15 aprile 1969 n. 1.436, per cui il diritto di passaggio per la piazza più volte nominata avverrà in maniera da lasciare lo spazio necessario per le bancarelle secondo la disposizione che sarà fatta dal comune di Vicenza. resta convenuto che il garage non parteciperà alle spese comuni per ingresso, vano scale e manutenzione portico.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

I beni oggetto di procedura risultano inseriti all'interno della Zona Territoriale Omogenea B19 area residenziale e mista esistente e di completamento (art. 37 NTO). La piazza antistante viene identificata come "servizi a supporto della viabilità esistente/progetto" (art. 44 NTO)

Estratto Zonizzazione



Da richiesta di accesso agli atti depositata in data 25/03/2025 l'ufficio tecnico del Comune reperiva la documentazione.

- Autorizzazione n.11166 PG 2604 rp del 21/09/1969
- Autorizzazione in Variante n.11166/67 PG 1935 rp del 17/07/1970
- Dichiarazione di abitabilità n.11166/67 PG 2818 up del 10/09/1970



7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dall'analisi della documentazione agli atti si rilevano delle differenze sia nell'appartamento che nel posto auto coperto. Le tavole grafiche allegate al titolo, come era d'uso al tempo, risultano molto semplificate. Non esiste una specifica rappresentazione del primo piano, ma di un "piano tipo" che peraltro risulta parzialmente incoerente con la rappresentazione dei prospetti e delle sezioni nella stessa tavola. Infatti, la grande terrazza presente sul lato Sud-Est (sopra il portico al piano terra) non viene rappresentata in pianta ma nei prospetti e nelle sezioni è presente. Nell'appartamento al primo piano si rilevano delle differenze sulla sagoma, sulle ripartizioni interne, sulla posizione e dimensione delle porte- finestre e finestre, sulla dimensione della terrazza sul retro, quindi differenze prospettiche in generale, mentre l'altezza interna risulta coerente con quanto autorizzato.

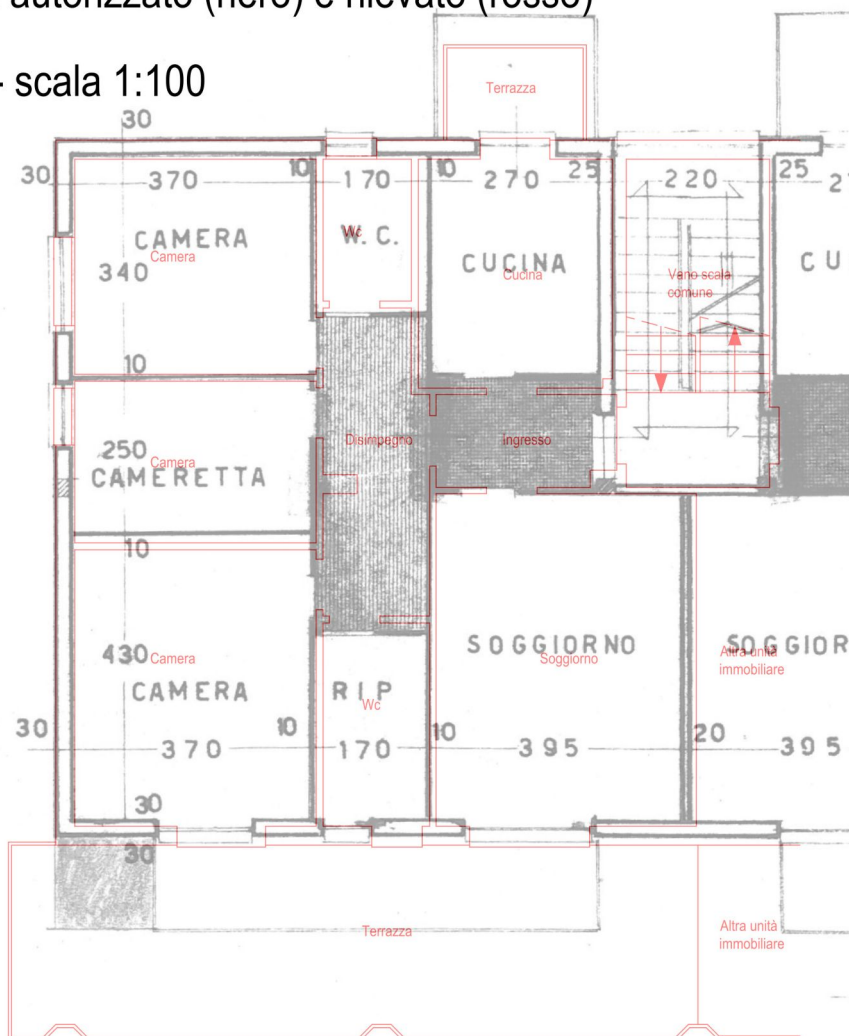
Il posto auto interrato risulta aperto su due lati, mentre su altri due lati confina con un'altra unità immobiliare e con il muro perimetrale. Sul muro perimetrale si rileva una diversa dimensione della finestra. Sul progetto era prevista una finestra unica in condivisione con l'unità a Sud-Ovest, con una bocca di lupo, mentre attualmente ci sono due finestre senza la bocca di lupo. Sul lato Nord-Est vi è un muro divisorio che in progetto non è presente. Riguardo l'altezza interna autorizzata si rileva dalle tavole che dovrebbe essere di 200cm, invece sul posto si rileva un'altezza di circa 240cm. È evidente che l'interrato ha subito un aumento di altezza e pertanto anche di volume.



Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Sovrapposizione tra autorizzato (nero) e rilevato (rosso)

Piano primo - scala 1:100



Piano seminterrato - scala 1:100

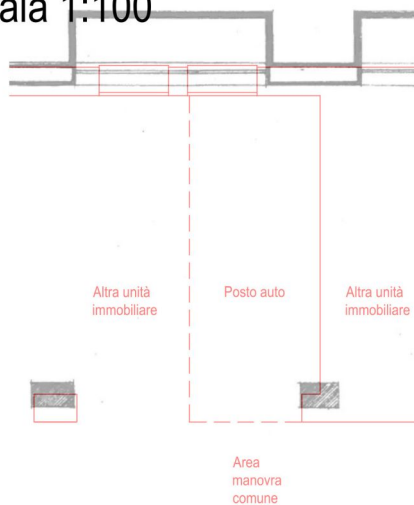
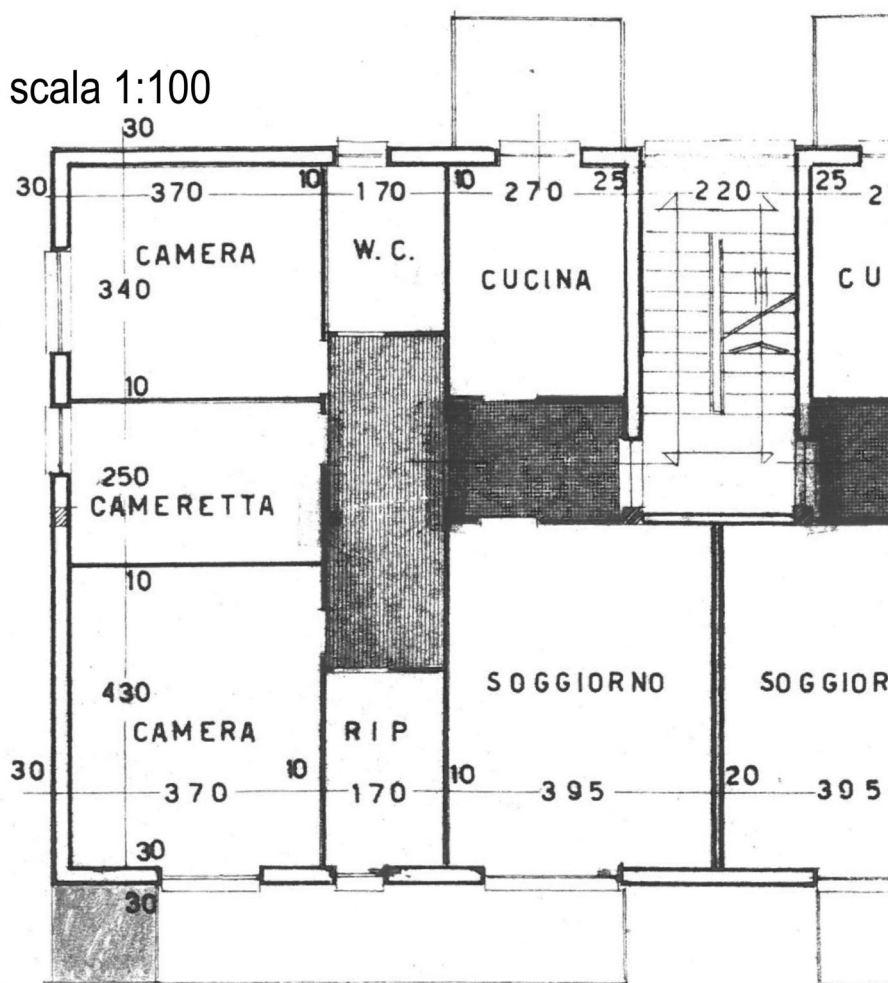


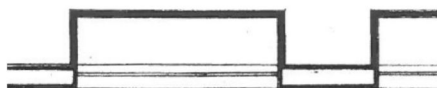
Figura 10. Stato approvato.

Stato autorizzato

Piano primo - scala 1:100



Piano seminterrato - scala 1:100



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riguardo le divergenze riscontrate è abbastanza evidente che buona parte di essere risultano realizzate in epoca costruttiva del condominio, quindi negli anni '70. Questo ragionamento, chiaramente, non va applicato per le eventuali opere eseguite successivamente. Come spesso succedeva in quegli anni non veniva depositata alcuna variante di assestamento a fine lavori, malgrado in corso d'opera venissero apportate delle modifiche. Il DPR 380/21 all'art. 34 prevede delle tolleranze costruttive per interventi eseguiti entro il 2024 e riguardanti altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta delle singole unità immobiliari. Per quanti riguarda l'appartamento al primo piano si rileva che la superficie coperta, l'altezza e la cubatura rientrano in queste tolleranze (4%), mentre per l'unità immobiliare al piano seminterrato l'aumento di altezza esubera dalle tolleranze. Si rileva che comunque tutto il condominio ha lo stesso problema e la questione andrebbe trattata a livello condominiale, ma tali rilievi risultano esclusi dall'incarico dell'esperto. Nel caso specifico della singola unità immobiliare al piano seminterrato, si fa presente che l'edificio ricade nella Z.T.O. B/19, dove il parametro da rispettare è la superficie utile per piano (quindi non l'altezza ed il volume - art. 37 NTO) e dove è previsto che le autorimesse residenziali che non superano i 40mq e i 2,50m di altezza non costituiscano superficie utile. In tal senso si ritiene che l'aumento di altezza e di volume dell'autorimessa costituiscono una difformità sanabile. In ogni caso dovrà essere depositata una istanza di Permesso di Costruire in sanatoria con il pagamento di sanzione non inferiore a 516€ e non superiore a 5.164€. Supponendo che venga applicata la sanzione minima si presume una spesa per le necessarie pratiche di circa 4.000€ compresa sanzione.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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



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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

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

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **vedasi capitolo 8.2**
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuna**
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **negli atti si rileva la presenza di millesimi di proprietà sulle parti comuni, ma non si fa menzione della presenza di tabelle millesimali e regolamento condominiale trascritto.**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **non rilevati**
- g) provvedimenti di sequestro penale: **non rilevati**
- h) domande giudiziali: **vedasi quesito 8.2**
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **non rilevati**
- j) convenzioni urbanistiche: **non rilevata**
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**
- 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 procedente: **nessuno**
- 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: **atto di assunzione di obblighi reali in data 10 aprile 1969 nn. 11167/67 di p.g. e 20227/r.s. trascritto il 20/06/1969 ai nn 5980/4721**
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **non rilevati**
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **vedasi quesiti 5.4, 7.3 (aggiornamento catastale, sanatoria edilizia)**
- 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: **vedasi stato conservazione quesito 3.4**
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **vedasi quesito 11.1**

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

L'esperto deve indicare gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia, precisando gli estremi di registrazione, dell'atto, i dati catastali dei beni, gli estremi dei soggetti a favore e contro, ed eventuali informazioni utili indicate nella "Sezione D" della nota di trascrizione/iscrizione.

- ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 8752 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 36231/8539 del 16/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – mutuo ipotecario sugli immobili siti a Vicenza foglio B2 mapp. 810 subb. 11, 36 a favore di c.f.
contro xxx, xxx.
- TRASCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 1486 Registro Generale 2057 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 7245 del 19/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Vicenza foglio B2 mapp. 810 subb. 11, 36 a favore di c.f.
contro xxx, xxx.
- TRASCRIZIONE del 20/06/1969 - Registro Particolare 5980 Registro Generale 4721 - atto di assunzione di obblighi reali in data 10 aprile 1969 nn. 11167/67 di p.g. e 20227/r.s.



9. Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 2117 Registro Generale 8752 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 36231/8539 del 16/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – mutuo ipotecario sugli immobili siti a Vicenza foglio B2 mapp. 810 subb. 11, 36 a favore di c.f. contro xxx, xxx.
- TRASCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 1486 Registro Generale 2057 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 7245 del 19/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Vicenza foglio B2 mapp. 810 subb. 11, 36 a favore di c.f. contro xxx, xxx.

10. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale.

11. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

12.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile oggetto della presente fa parte di un condominio detto condominio "VEGA Fabiani" c.f. 95003560240 di Vicenza che attualmente risulta gestito dall'amministratore

con sede a e-mail

Vi sono varie spese condominiali di ordinaria manutenzione tra cui spese generiche di pulizia (portico, cortile, scale) giardinaggio, fognature, derattizzazione ed un fondo insoluti, oltre che le normali spese di assicurazione e di amministrazione. Dai verbali di assemblea si rileva la necessità di adeguamento del piano interrato alla normativa di sicurezza antincendio (o, in alternativa, cambio d'uso dell'interrato da autorimesse a cantine), alla verifica urbanistica dell'edificio, alla necessità di eseguire lavori nella copertura e nelle terrazze.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 1000€ annui
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: ---
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: 990,97€ (bilancio 23/24) + 1.043,25€ (bilancio 24/25)
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: intervento del condominio nella presente procedura.



13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

13.1 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), 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.”

13.2 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 $5 \div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

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 12/01/2026 risulti essere pari a:

€ 111.680,36 (centodiecimilacentosessantuno/10 €), pari a 936,84 €/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”.

13.3 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: | € 1.160,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 4.0000,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 2034,22 |
| - altri costi/oneri: | non determinato |

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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 89.000,00 (€ ottantanovemila/00).”



13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene risulta acquistato in data 16/03/2006 al prezzo dichiarato di 166.500,00€.

13.5 Giudizio di vendibilità'

Indicare un giudizio di vendibilità dell'immobile: buona; l'immobile risulta datato ma di grandi dimensioni ed a un valore appetibile nel mercato.

14. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà (1/1).

15. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

16. Dati e residenza del del debitore esecutato

xxx risulta residente in Vicenza in via R. Fabiani n. 27/1 dal 02/10/2006 ad oggi (data del certificato).

xxx risulta residente in Vicenza in via R. Fabiani n. 27/1 dal 02/10/2006 ad oggi (data del certificato).

16.1 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

xxx risulta coniugato con

xxx risulta coniugato con

17. LOTTI

Lotto unico

18. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Montecchio Maggiore, li 12/01/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



19. ELENCO ALLEGATI

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

