



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 77/2025 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.ssa Sonia Pantano**  
Creditore procedente: **FINN SPV S.R.L.**  
Esecutati:  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/10/2025**  
Identificazione beni: Beni in Tezze sul Brenta (VI), Via Bressani, 28 int. 3  
Dati Catastali: Comune di Tezze sul Brenta CF, foglio 12, p.lla 884 sub. 13 (A3) - p.lla 884 sub 25 (C6) - p.lla 884 sub 29 (C2)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno  
Esperto stimatore: **Arch. Marina Amaglio** - Via Riviera Berica, 561 Vicenza  
Mail: marina.amaglio@archiworldpec.it – tel: 329 3088834  
Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)  
Mail: www.ivgvicenza.it – tel: 0444/9543915

---

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **77/2025**, promossa da: **FINN SPV S.R.L.** contro

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** il 28/10/2025

**Esperto stimatore:** Dott. Arch. Marina Amaglio

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti** : nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento con lavanderia, ripostiglio ed autorimessa in condominio,

**Ubicazione** (pag. 5): Tezze sul Brenta (VI) via Bressani n. 28 int.3

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 5): Tezze sul Brenta CF, foglio 12,

p.lla 884, sub. 13, Cat. A/3, Cl. 4, cons. mq 88, vani 4, P.S1-T, sup. totale escluse aree scoperte mq. 74 – RCE Euro 289,22

p.lla 884, sub. 25, Cat. C/6, Cl. 3, cons. mq 26, P.S1, sup. totale mq. 31 – RCE Euro 53,71

p.lla 884, sub. 29, Cat. C/2, Cl. U, cons. mq 8, P.S1, sup. totale mq. 10 – RCE Euro 13,22

**Metri quadri** (pag. 8): locali di abitazione 70 m<sup>2</sup> circa, loggia 14 m<sup>2</sup> circa, autorimessa e locali P.I. 61,5 m<sup>2</sup> circa

**Stato di manutenzione** (pag. 7): stato di manutenzione dei beni: normale

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 15): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 21): l'immobile sub 13 e sub 29 presentano alcune modeste variazioni interne sanabili con la presentazione di una pratica edilizia, costo presunto in € 3.000 ed il rifacimento delle planimetrie catastali, costo presunto € 1.500.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 32): valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 131.000,00.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 31): comparabile A: 08/07/2021, € 125.000; comparabile B: 24/02/2025, € 287.000; comparabile C: 04/02/2025, € 245.000.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 33): valore a base d'asta dei beni : € 100.000,00

**Valore debito:** € 122.419,87 oltre a spese ed interessi maturandi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 15): stato di occupazione dell'immobile: gli eseguiti comproprietari con i figli.

**Titolo di occupazione** (pag.15): proprietà

**APE** (pag. 14): Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU, classe energetica **E**

## SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	4
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	5
3.3 Confini N-E-S-O.....	6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	6
3.5 Certificazione energetica.....	14
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1 Possesso.....	15
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5. ASPETTI CATASTALI.....	15
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	15
5.2 Intestatari catastali storici.....	15
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	21
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	27
8.1 Oneri e vincoli.....	27
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	28
9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	30

---

9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	30
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	30
10.1	Metodo di valutazione.....	30
10.2	Stima del valore di mercato.....	32
10.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	32
10.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	33
10.5	Giudizio di vendibilità'.....	33
11.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	33
11.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	33
11.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	34
12.	ELENCO ALLEGATI.....	34

## LOTTO UNICO

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 08.04.2025

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 29.04.2025

Data della verifica catastale: 29.04.2025

Data richiesta di accesso agli atti – Comune di Tezze sul Brenta: 04.06.2025

Data di sopralluogo all'appartamento: 10.07.2025

Data di deposito : 18.09.2025

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

### Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento posto al piano terra con autorimessa, ripostiglio e lavanderia poste al piano S1 di un fabbricato condominiale.

Ubicati in Comune di Tezze sul Brenta, località Belvedere, in via Bressani n. 28 int. 3.

Comproprietà: ai sensi dell'art. 1117 c.c.

- sul mn. 884 sub 3, bene comune non censibile (corte), ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,
- sul mn. 884 sub 6, bene comune non censibile (tunnel coperto), ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29,
- sul mn. 884 sub 30, bene comune non censibile (rampa e tunnel), ai sub 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31,
- sul mn. 884 sub 34, bene comune non censibile (vano scala, corridoio, vano tecnico), ai sub 11, 12, 13, 16, 17, 18, 38,
- sul mn. 884 sub 36, bene comune non censibile (tunnel coperto), ai sub 11, 12, 13, 16, 17, 18, 24, 25, 29.

Posizione urbanistica: area residenziale esterna al paese.

### Diritto pignorato e identificazione catastale beni

#### INTESTAZIONE E DIRITTO

..... diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

..... diritto di proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

**1)** Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 12

Particella 884, sub. 13, Cat. A/3, Cl. 4, via Bressani P.S1-T cons. vani 4, mq 88, sup. totale escluse aree scoperte mq. 74 – RCE Euro 289,22

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **884 sub 13 PS1**: m.n. 884 sub 17; muro perimetrale; m.n. 884 sub 12; m.n. 884 sub 34, salvi i più precisi.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **884 sub 13 PT**: m.n. 884 sub 34 - m.n. 884 sub 12; m.n. 884 sub 4; m.n. 884 sub 30 - m.n. 884 sub 40; m.n. 884 sub 10;, salvi i più precisi.

**2) Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 12**

Particella 884, sub. 25, Cat. C/6, Cl. 3, via Bressani P.S1, cons. mq 26, sup. totale mq. 31 – RCE Euro 53,71

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **884 sub 25**: m.n. 884 sub 36; muro perimetrale; m.n. 884 sub 30; m.n. 884 sub 24, salvi i più precisi.

**3) Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 12**

particella 884, sub. 29, Cat. C/2, Cl. U, via Bressani P.S1, cons. mq 8, P.S1, sup. totale mq. 10 – RCE Euro 13,22

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **884 sub 29**: m.n. 884 sub 11; m.n. 884 sub 38 - m.n. 884 sub 36 su due lati; m.n. 884 sub 28, salvi i più precisi.

## **Descrizione dettagliata dei beni**

### **APPARTAMENTO CON LAVANDERIA, AUTORIMESSA E RIPOSTIGLIO**

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Tezze sul Brenta in località Belvedere, in un'area di edificazione a carattere residenziale, lungo via Bressani, all'interno di un più ampio complesso residenziale.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale con sviluppo su due piani fuori terra, sovrapposti ed un piano interrato. Il fabbricato è inserito in un complesso di più edifici.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terra, accessibile vano scala condominiale e direttamente per mezzo di un cancelletto posto sulla recinzione del giardino. Tale cancelletto non risulta nella planimetria di progetto approvato.

---

Al piano interrato si accede attraverso lo scivolo carraio condominiale e la scala interna condominiale.

L'intero fabbricato presenta muratura perimetrale portante in c.a. per quanto riguarda il piano interrato, mentre la parte fuori terra è di tipo tradizionale, in laterizio, con tetto a falde e manto in coppi, i serramenti sono in legno e vetrocamera con balconi in legno.

L'appartamento è composto da un vano di ingresso aperto sul soggiorno/pranzo con area cottura, un disimpegno dà accesso ad un bagno, ad una camera e ad un ripostiglio utilizzato ora come seconda camera.

Al piano interrato vi sono una lavanderia, una autorimessa ed un vano ripostiglio.

#### STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di medio livello.

Internamente le finiture risultano avere serramenti in legno e vetro camera, balconi in legno, pavimenti in legno e ceramica, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio.

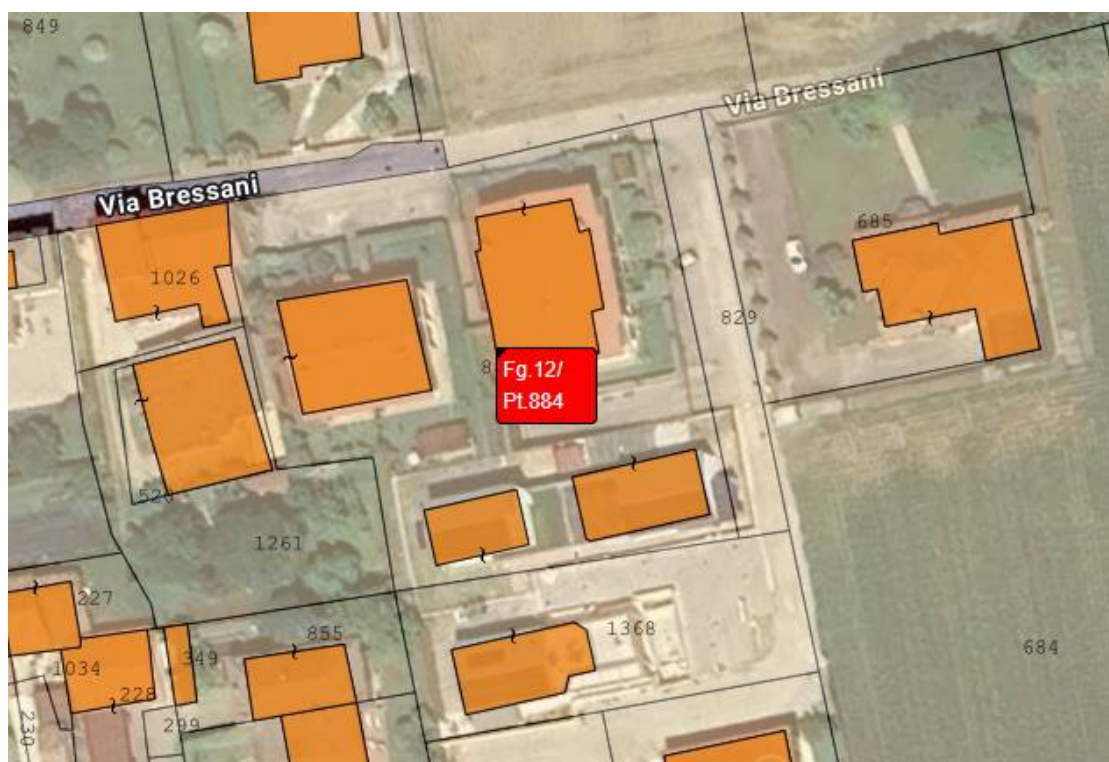
Il piano interrato ha pavimento in cemento, il vano lavanderia ha pavimentazione in ceramica, l'impianto elettrico è presente e nella lavanderia anche l'impianto idraulico.

L'accesso alla autorimessa dallo spazio comune è chiuso da un basculante in alluminio.

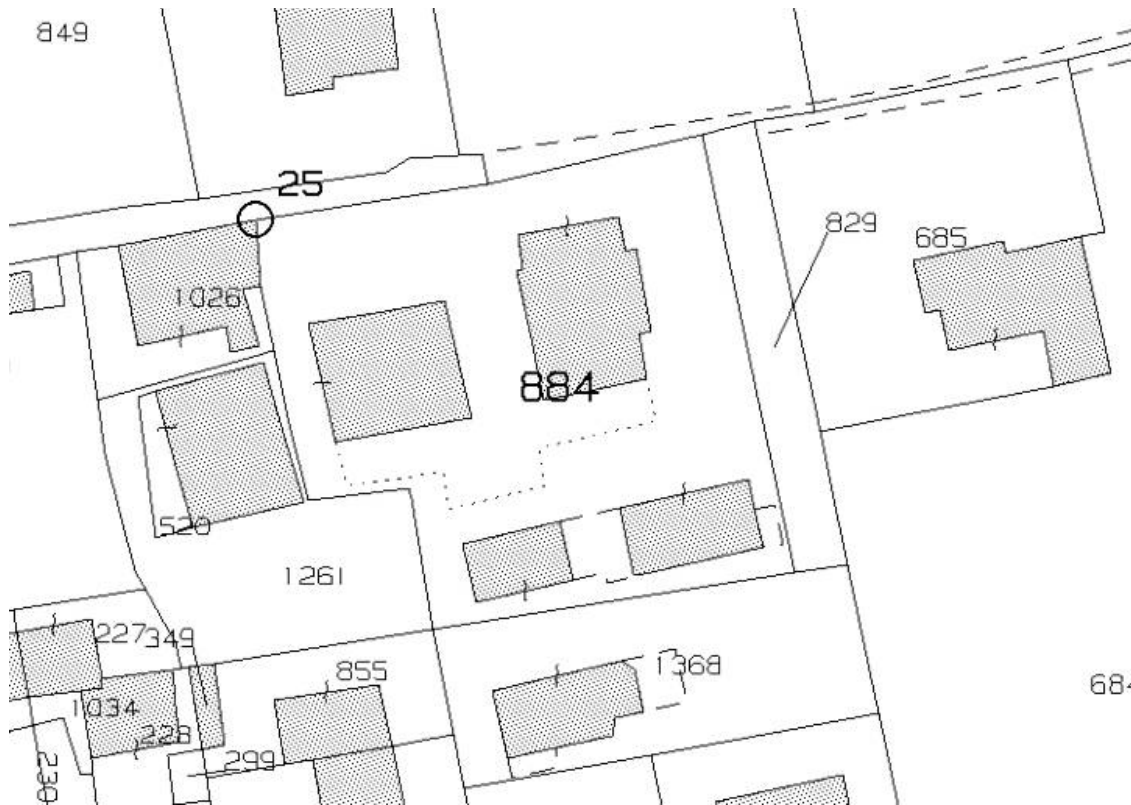
Il proprietario ha dichiarato che le tracce di umidità nel solaio del piano interrato sono dovute ad alcune infiltrazioni d'acqua dall'area del suo giardino che necessiterebbe di un intervento di impermeabilizzazione.

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	70	1	70
Loggia	14	0,35	4,9
Lavanderia	20,5	0,5	10,25
Autorimessa	31	0,5	15,5
Ripostiglio	10	0,5	5
Area scoperta esclusiva	171	0,1	17,1
Totale			122,75

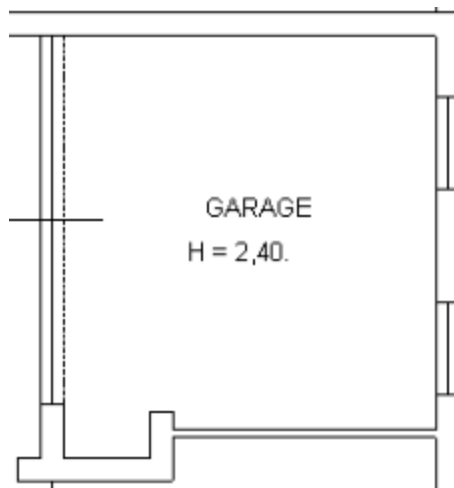
**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**

**Figura 2. Estratto mappa catastale.**

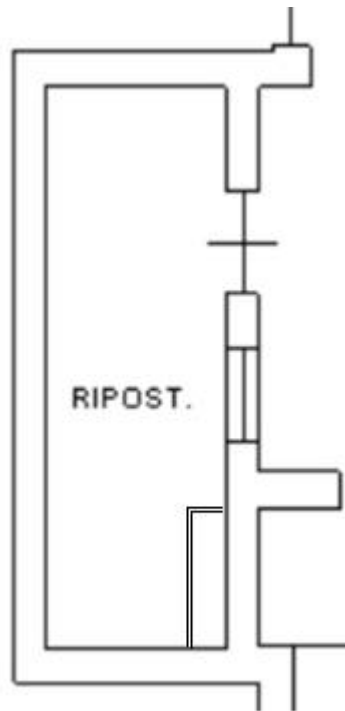


**Figura 3. Planimetria immobili.**

AUTORIMESSA M.N. 884 SUB 25



RIPOSTIGLIO M.N. 884 SUB 29



APPARTAMENTO M.N. 884 SUB 13



LAVANDERIA M.N. 884 SUB 13

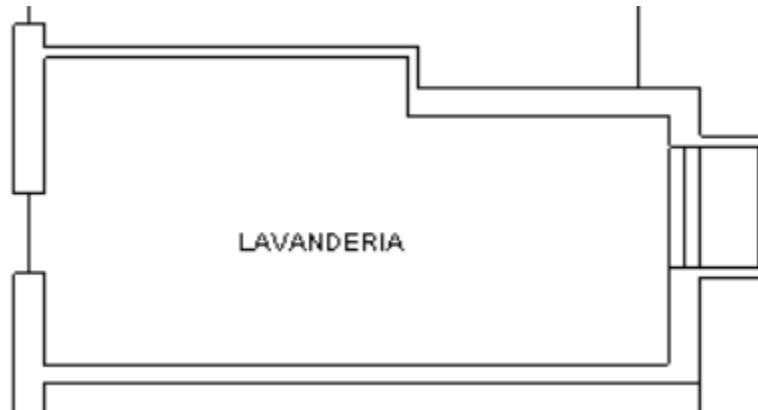
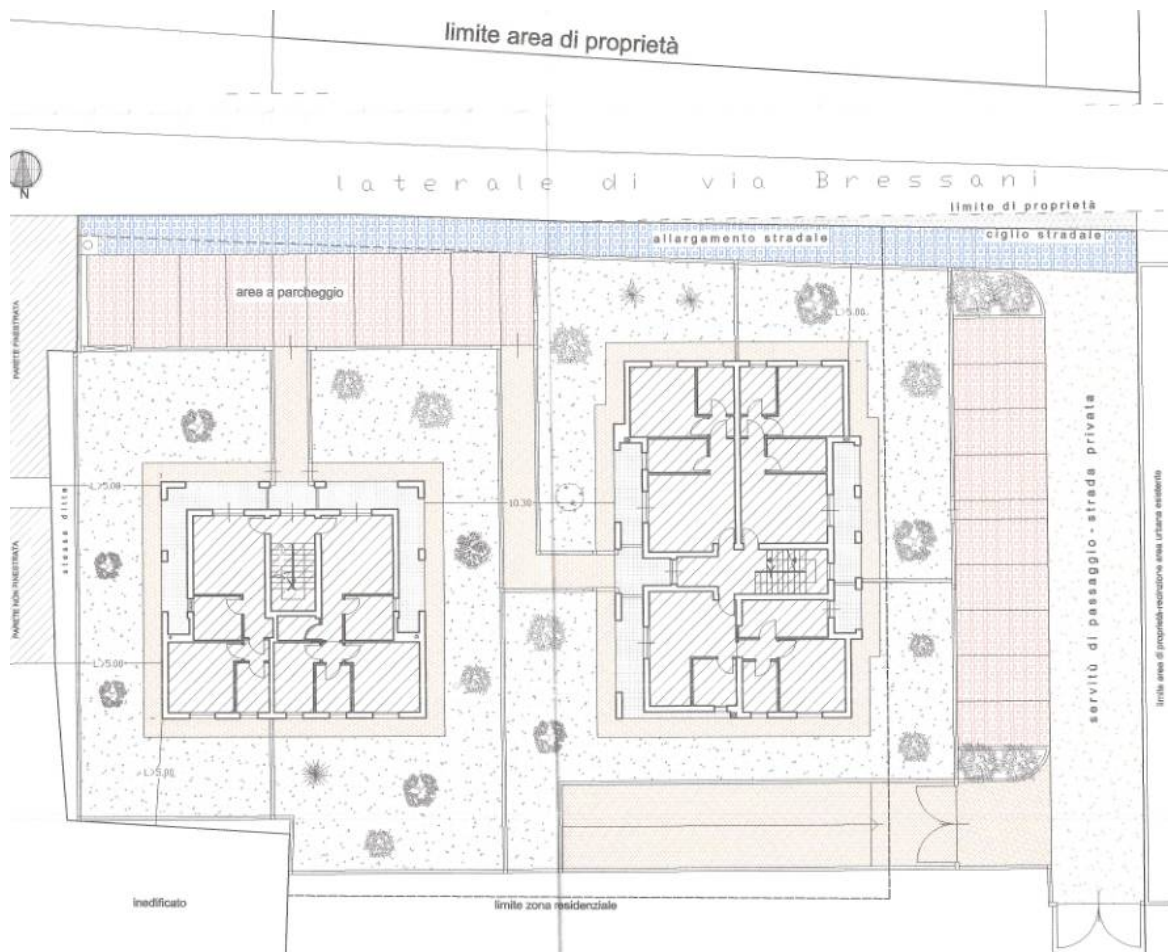


Figura 4. Progetto di urbanizzazione dell'area.

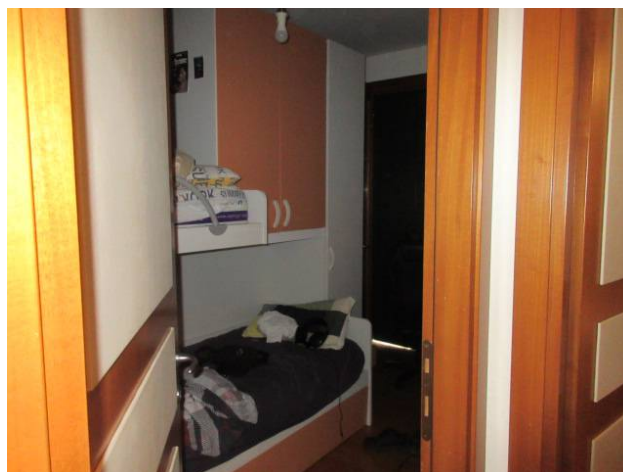


**Figura 5. Foto immobili.**

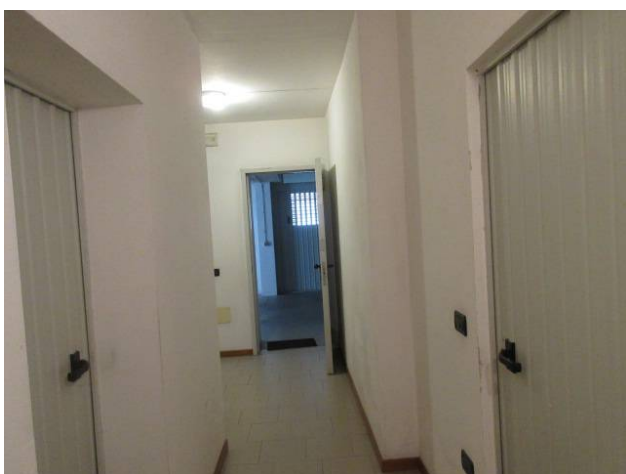


**APPARTAMENTO P.T.**





LAVANDERIA P.I.



## AUTORIMESSA P.I.



## RIPOSTIGLIO P.I.



## Certificazione energetica

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 90463/2025 e risulta valido fino alla data del 31.07.2035.

Classe energetica E. (vedi allegati).

---

## STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### Possesso, titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

I signori ....., comproprietari ed esecutati, risultano residenti nell'immobile oggetto di pignoramento.

### Intestatari catastali storici

1) ..... proprietario con atto n. 148.078 rep. n. 28.575 fasc. notaio Alessandro Todescan del 28.06.2000 e trascritto a Bassano del Grappa il 21.07.2000 ai nn. 6725/6727 R.G. e 4848/4850 R.P.

2) ..... diritto di proprietà per 1/2.

..... diritto di proprietà per 1/2. proprietari con atto n. 3.684 rep. n. 1.803 racc. notaio Elisabetta Rossi del 21.02.2003 e trascritto a Bassano del Grappa il 12.03.2003 ai nn. 2681 R.G. e 1845 R.P. da IMMOBILIARE O.M.Z. S.R.L., con sede ad Alba (CN) C.F.: 02193650047.

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

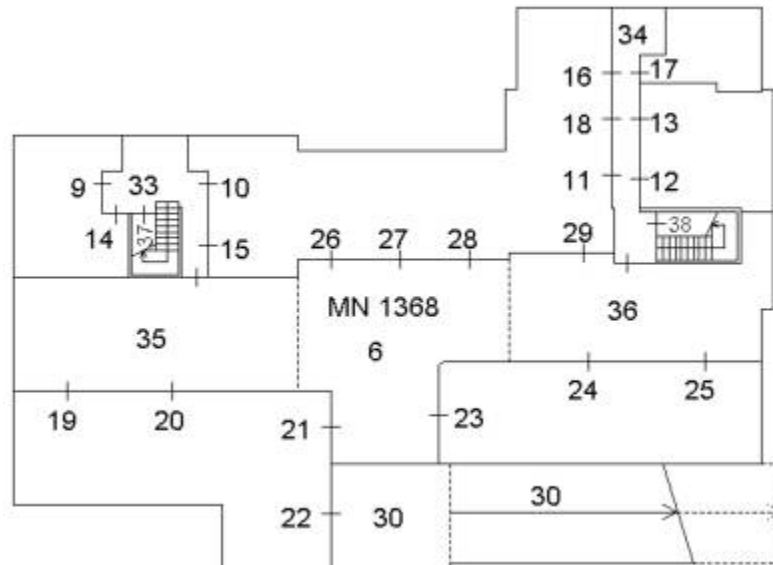
Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

### Giudizio di conformità catastale

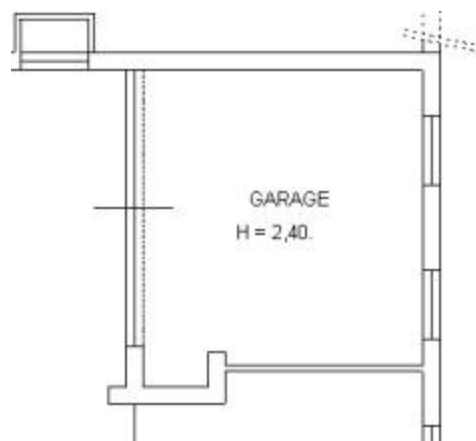
Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali ad eccezione di alcune variazioni interne.

**Figura 6. Planimetrie catastali dei beni.**

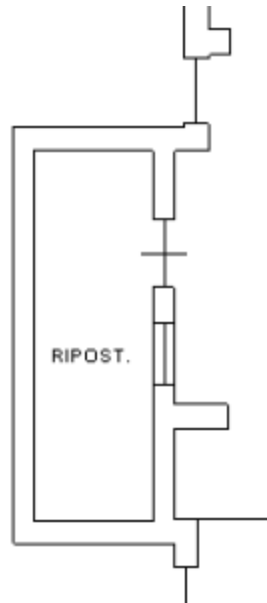
Elaborato planimetrico piano 1 sottostrada



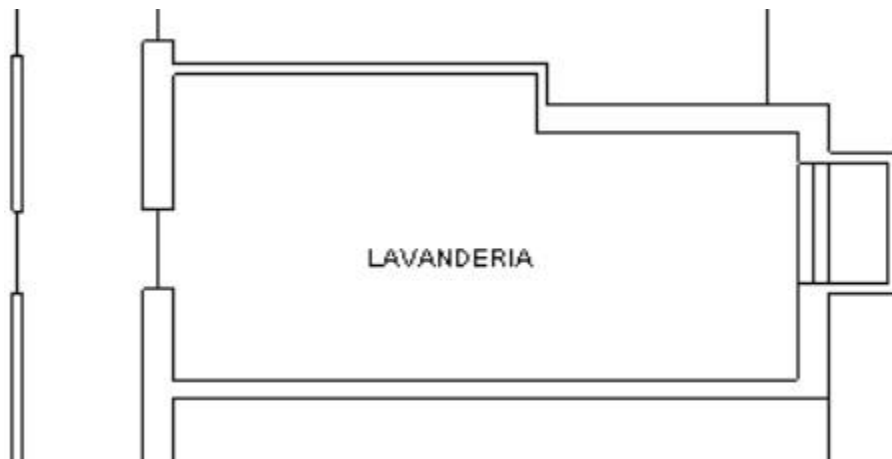
Planimetria catastale autorimessa m.n. 884 sub 25



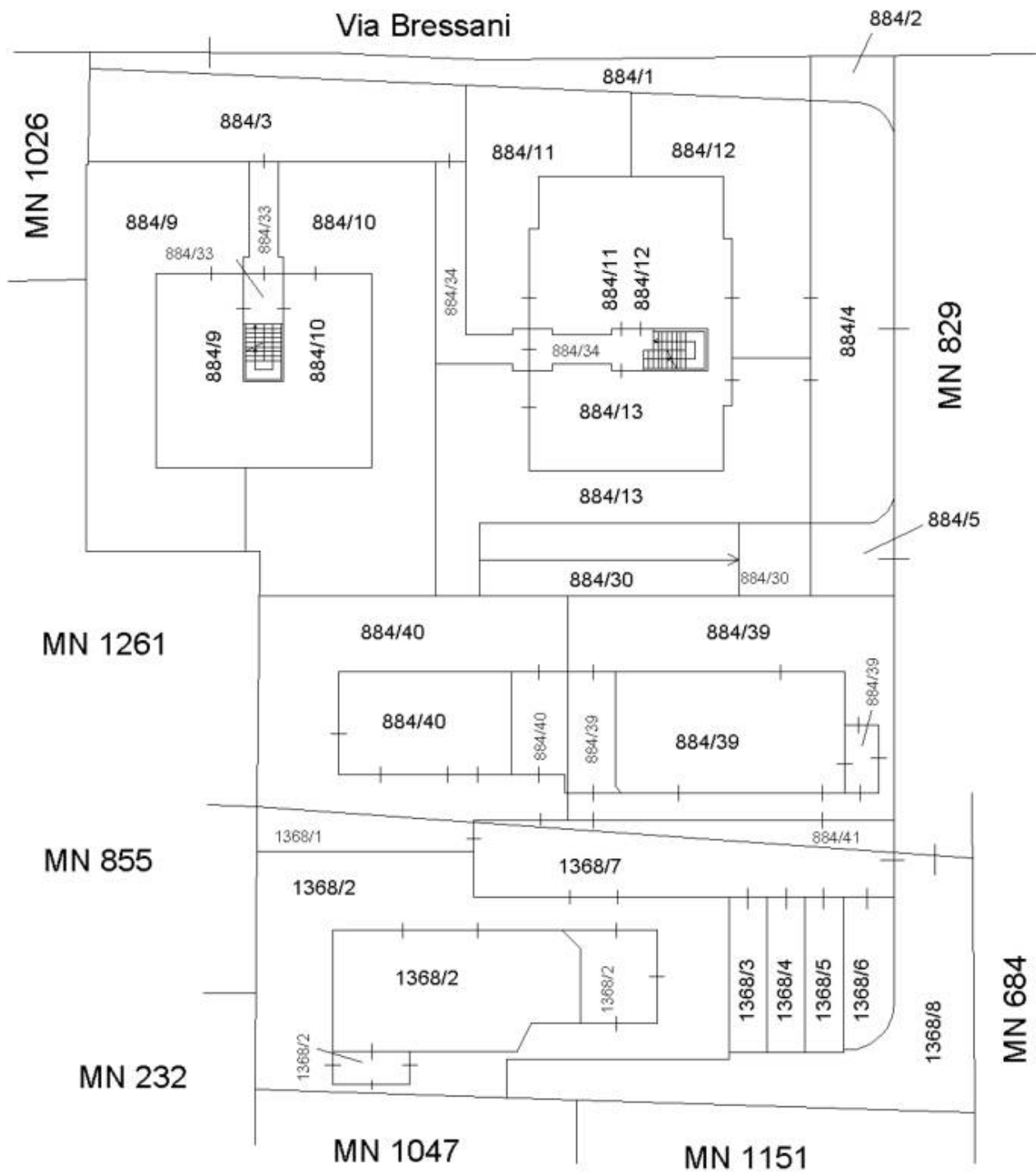
Planimetria catastale ripostiglio m.n. 884 sub 29



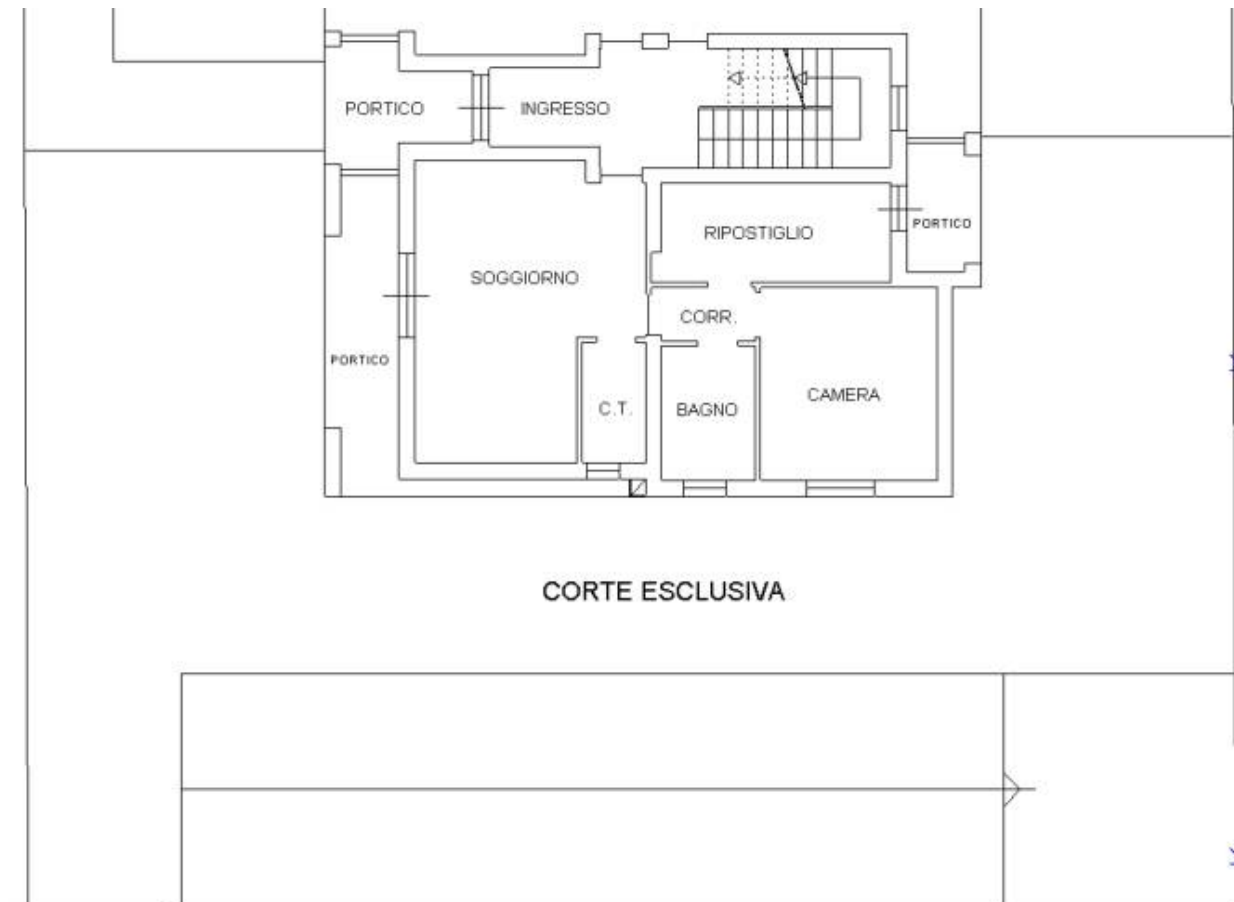
Planimetria catastale lavanderia m.n. 884 sub 13



Elaborato planimetrico piano terra



## Planimetria catastale appartamento m.n. 884 sub 13

**RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

**1)** ..... diritto di proprietà per 1/2.

..... diritto di proprietà per 1/2.

proprietari con atto n. 3.684 rep. n. 1.803 racc. notaio Elisabetta Rossi del 21.02.2003 e trascritto a Bassano del Grappa il 12.03.2003 ai nn. 2681 R.G. e 1845 R.P. da .....

**2)** .....proprietario con atto n. 148.078 rep. n. 28.575 fasc. notaio Alessandro Todescan del 28.06.2000 e trascritto a Bassano del Grappa il 21.07.2000 ai nn. 6725/6727 R.G. e 4848/4850 R.P.

## Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1) ..... proprietario con atto n. 148.078 rep. n. 28.575 fasc. notaio Alessandro Todescan del 28.06.2000 e trascritto a Bassano del Grappa il 21.07.2000 ai nn. 6725/6727 R.G. e 4848/4850 R.P.

2) ..... diritto di proprietà per 1/2.

..... diritto di proprietà per 1/2. proprietari con atto n. 3.684 rep. n. 1.803 racc. notaio Elisabetta Rossi del 21.02.2003 e trascritto a Bassano del Grappa il 12.03.2003 ai nn. 2681 R.G. e 1845 R.P. da IMMOBILIARE O.M.Z. S.R.L., con sede ad Alba (CN) C.F.: 02193650047.

## ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

#### INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Variante n. 6, approvata con D.C.C. n.42 del 22/09/2021 l'area viene individuata in ZTO C1/237 "Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale, che si sono sviluppate a ridosso degli insediamenti esistenti e lungo la viabilità comunale" art 24 delle N.T.O.



---

## TITOLI EDILIZI

Il Comune di Tezze sul Brenta ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie per l'intero fabbricato:

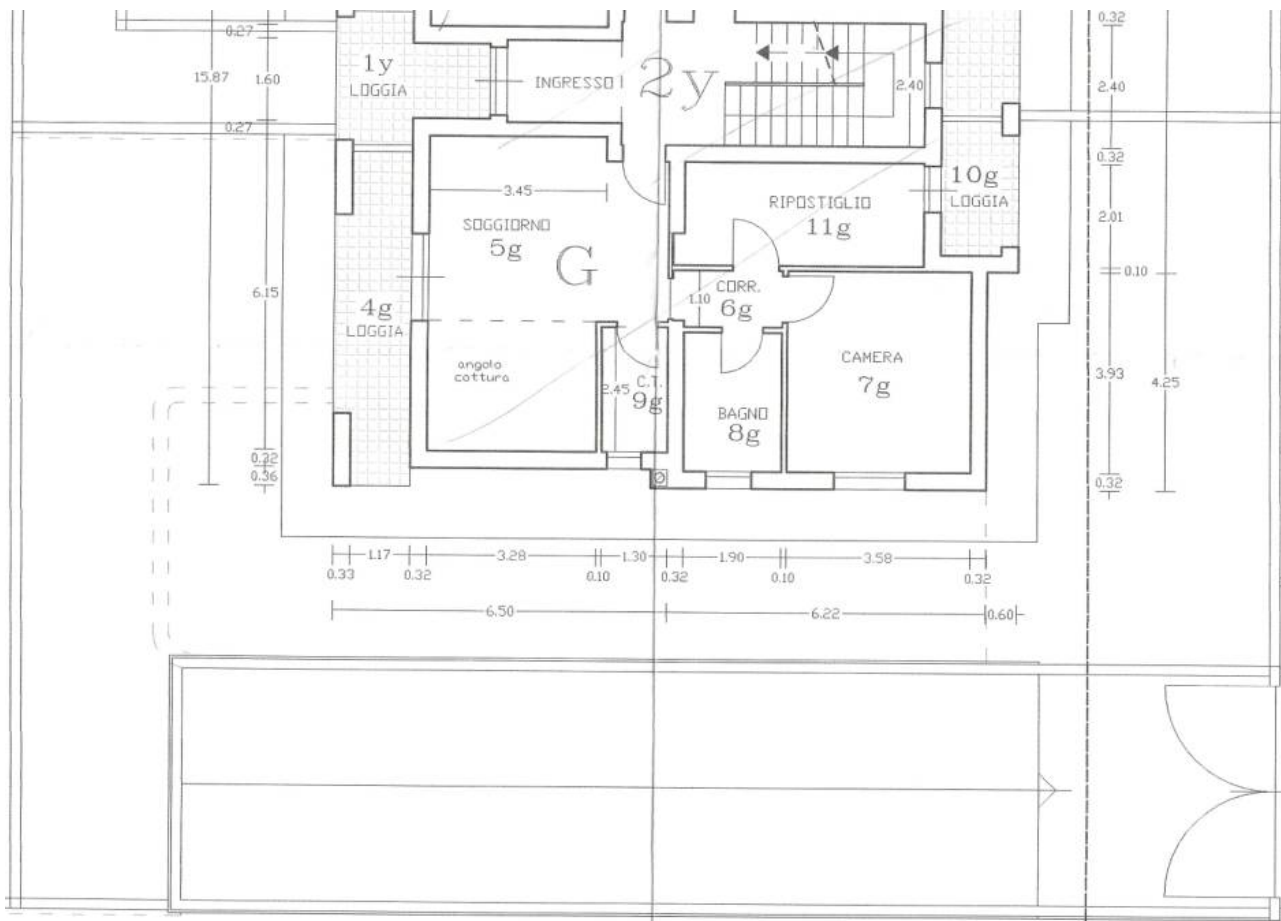
- 1) Concessione edilizia n. 7599 del 18.01.2002 prot. n. 2001/17183 rilasciato a .....,  
per *demolizione di un fabbricato urbano*.
- 2) Concessione edilizia n. 7494 del 25.01.2002 prot. n. 2001/7573 rilasciato a  
..... per *costruzione di un complesso residenziale denominato "ALBA"*.
- 3) Autorizzazione edilizia n. 2489 del 25.11.2002 prot. n. 2002/13153 rilasciato a  
..... per l'esecuzione di *recinzione area urbana complesso residenziale denominato "ALBA"*.
- 4) Concessione edilizia n. 7494/A del 13.02.2003 prot. n. 2002/17693 rilasciato a  
..... per *variante fabbricato residenziale*.
- 5) Permesso di abitabilità del 27.02.2003.

### **Abusi/difformità riscontrati**

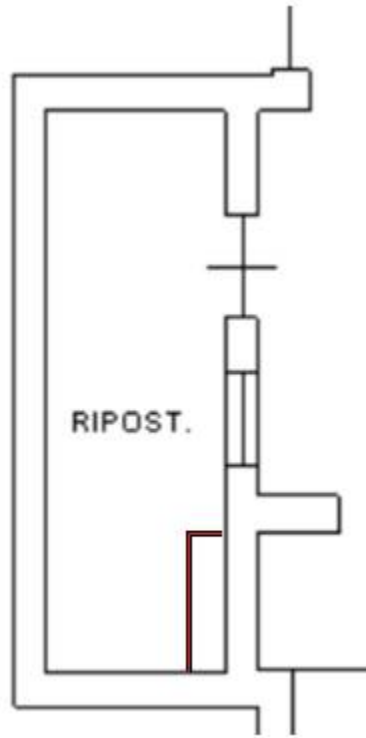
Gli immobili, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di progetto autorizzate, presentano alcune modeste difformità interne per l'appartamento al piano terra nel vano soggiorno/cucina, con l'eliminazione delle due pareti del vano caldaia e la chiusura con una porta di una minima porzione del portico e, al piano interrato, l'ingrossamento di una porzione di parete nel vano ripostiglio. Devo evidenziare inoltre che è stato aperto un cancelletto tra l'area scoperta retrostante e l'area a parcheggio m.n. 884 sub 4 non previsto nel progetto autorizzato.

**Figura 7. Comparazione stato attuale – stato rilevato al P.T.**Costruito Demolito 

Figura 8. Stato approvato al P.T.



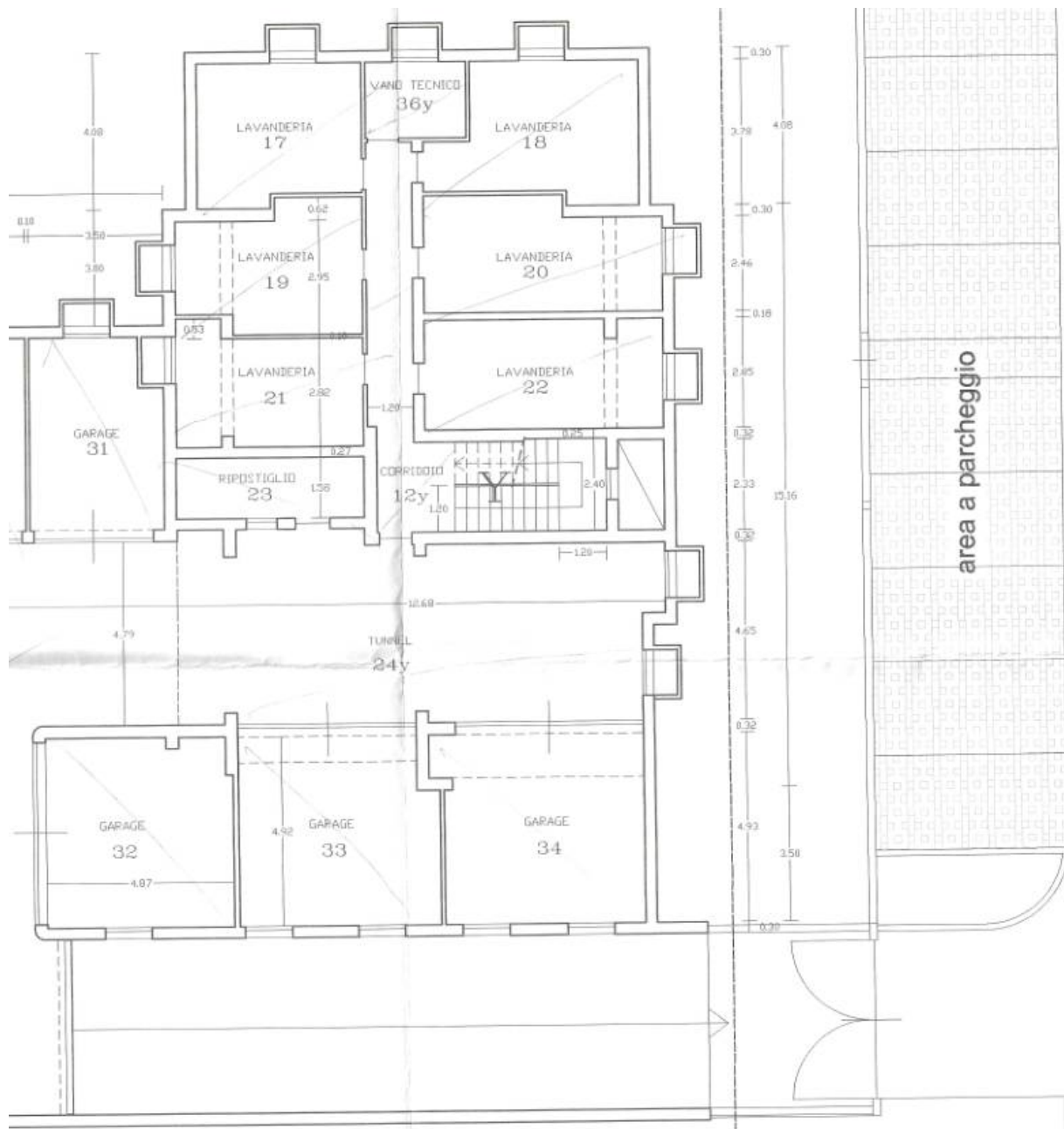
**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato al P.I. m.n. 884 sub 29**



Costruito 

Demolito 

**Figura 10. Stato approvato al P.I.**



## Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono opere riconducibili a variazioni intervenute in corso di costruzione del fabbricato e possono essere sanate con presentazione di una pratica edilizia ed il rifacimento della planimetria catastale.

Il costo di tale intervento è ipotizzabile in:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000

### 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.*

## **ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

**Oneri** a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

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

## **Servitù**

Nell'atto di provenienza n. 3.684 rep. n. 1.803 racc. notaio Elisabetta Rossi del 21.02.2003 e trascritto a Bassano del Grappa il 12.03.2003 ai nn. 2681 R.G. e 1845 R.P. viene precisato che: la società ..... costituisce a favore della parte acquirente, relativamente alle unità immobiliari oggetto del presente atto, servitù di passaggio sui m.n. 884 sub 1, sub 2 e sub 5 e sul m.n. 829 per la porzione nord fino in corrispondenza del m.n. 884 sub 5, per l'accesso al piano interrato, nonché servitù di parcheggio sul m.n. 884 sub 4; inoltre la società .....si

riserva il diritto di passaggio sul m.n. 884 sub 30 finalizzata anche all'apertura di un varco a sud per accedere al m.n. 827.

Servitù di distanza costituita con atto in data 20 febbraio 2003 n. 3682 rep. e 1801 racc. notaio Elisabetta Rossi.

I signori ..... si impegnano a consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle condutture comuni esistenti all'interno del m.n. 884 sub 29, garantendo l'accesso ogni qual volta si renda necessario per esigenze comuni o anche dei singoli condomini.

### **Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (al 03/06/2025)**

**1)** Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21.02.2003 al n. 3685 di rep. 1804 racc. notaio Elisabetta Rossi, iscritta a Bassano del Grappa (VI) in data 12.03.2003 ai n.ri 2.682 R.G. e 491 R.P. a favore di:

Banca FIN-ECO S.P.A., con sede legale in Milano,

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/2.

..... diritto di proprietà per 1/2.

Beni iscritti:

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 12

- m.n. 884 sub 13 Cat. A/3 – via Bressani – abitazione di tipo economico
- m.n. 884 sub 25 Cat. C/6 – via Bressani – autorimessa
- m.n. 884 sub 29 Cat. C/2 – via Bressani – magazzini e locali di deposito

Importo capitale € 140.000,00. Importo dell'ipoteca € 350.000,00.

Durata anni 30.

**2)** Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21.02.2003 al n. 3685 di rep. 1804 racc. notaio Elisabetta Rossi, iscritta a Bassano del Grappa (VI) in data 21.02.2023 ai n.ri 1.840 R.G. e 212 R.P. a favore di:

Banca FIN-ECO S.P.A., con sede legale in Milano,

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/2.

..... diritto di proprietà per 1/2.

Beni iscritti:

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 12

- m.n. 884 sub 13 Cat. A/3 – via Bressani – abitazione di tipo economico
- m.n. 884 sub 25 Cat. C/6 – via Bressani – autorimessa
- m.n. 884 sub 29 Cat. C/2 – via Bressani – magazzini e locali di deposito

Importo capitale € 140.000,00. Importo dell'ipoteca € 350.000,00.

**3)** Trascrizione eseguita a Bassano del Grappa (VI) il 11.03.2025 ai n.ri 2.104 R.G. e 1.553 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 17.02.2025 al n. 319 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

FINN SPV S.R.L., con sede in Milano

e a carico di :

..... diritto di proprietà per 1/2.

..... diritto di proprietà per 1/2.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 12

- m.n. 884 sub 13 Cat. A/3 – via Bressani – abitazione di tipo economico – vani 4 - P.S1-T
- m.n. 884 sub 25 Cat. C/6 – via Bressani – autorimessa – cons. mq. 31 – P.S1
- m.n. 884 sub 29 Cat. C/2 – via Bressani – magazzini e locali di deposito – cons. mq. 8 – P.S1

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

### **CORSO**

L'amministratore del condominio signor Milli Valentino, da me interpellato mi ha comunicato che:

- 1) non vi sono morosità importanti a carico degli esecutati,
- 2) che le spese condominiali per gli immobili oggetto di pignoramento sono di € 500 circa annui,
- 3) che nell'ultima assemblea è stata votata la messa in sicurezza della zona autorimesse, ma che non vi sono ancora preventivi deliberati.

## **VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **Metodo di valutazione**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di relazione è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS e 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.

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

---

## **Immobili comparabili**

### **IMMOBILE COMPARABILE - A -**

Comune di Tezze sul Brenta, C.F. Fg. 12

m.n. 884 sub 10 Cat. A/3, Cl. 4 via Bressani, P.S1.T., vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 85, R.C. € 289,22;

m.n. 884 sub 20 Cat. C/6, Cl. 3 via Bressani, P.S1., mq. 26, Sup. Cat. mq. 30, R.C. € 53,71;

Atto di compravendita del 24.06.2021 n. 634 rep. e n. 572 racc. notaio Mario Alberto Farina.  
Valore dichiarato € 125.000.

### **IMMOBILE COMPARABILE - B -**

Comune di Tezze sul Brenta, C.F. Fg. 12

m.n. 884 sub 39 Cat. A/2, Cl. 2 via Bressani n. 28/D, P.T.1, vani 7, Sup. Cat. Tot. mq. 148, R.C. € 560,36;

m.n. 1368 sub 5 Cat. C/6, Cl. 1 via Bressani, P.T., mq. 25, Sup. Cat. mq. 25, R.C. € 37,44;

Atto di compravendita del 18.02.2025 n. 9069 rep. e n. 7050 racc. notaio Silvia Artoni. Valore dichiarato € 287.000.

### **IMMOBILE COMPARABILE - C -**

Comune di Tezze sul Brenta, C.F. Fg. 12

m.n. 884 sub 40 graffata con m.n. 1368 sub 1 Cat. A/2, Cl. 2 via Bressani, P.T.1, vani 7,5, Sup. Cat. Tot. mq. 170, R.C. € 600,38;

m.n. 1368 sub 4 Cat. C/6, Cl. 1 via Bressani, P.T., mq. 25, Sup. Cat. mq. 25, R.C. € 37,44;

Atto di compravendita del 23.01.2025 n. 6242 rep. e n. 5508 racc. notaio Egidio Ferrara. Valore dichiarato € 245.000.

## Stima del valore di mercato

A seguito delle indagini di mercato effettuate e del metodo MCA applicato, la sottoscritta 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 18.09.2024 risulti essere pari a:

**€ 131.000,00 (centotrentunmila/00 €), pari a 1.067 €/m<sup>2</sup>.**

## Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra viene ridotto sulla base di alcuni costi necessari alla libera commercializzazione dei beni immobili oggetto di relazione:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.500
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000

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

*In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:*

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 20% sul valore dei beni che tiene conto di quanto indicato, delle difformità verificate e delle infiltrazioni dichiarate dal proprietario tra il giardino in proprietà ed il piano interrato e la necessità della messa in sicurezza del piano interrato condominiale.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 100.000,00 arr. (€ centomila/00)**.

### **Confronto con trasferimenti pregressi**

L'unica compravendita pregressa dei beni in esame è quella di acquisto degli stessi da parte degli esecutati effettuata in data 21.02.2003 per € 95.000,00 .

### **Giudizio di vendibilità'**

Gli immobili oggetto di esecuzione per la loro posizione urbanistica in una area residenziale ed in una area aperta presentano una buona vendibilità.

## **RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI**

### **Dati e residenza dei debitori esecutati**

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Tezze sul Brenta da me interpellato per il certificato di residenza degli esecutati mi ha comunicato che:

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

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Cittadella (PD) da me interpellato per lo stato civile degli esecutati mi ha comunicato che:

Vicenza, lì 18/09/2025

Il Tecnico Incaricato  
dott. arch. Marina Amaglio

## **ELENCO ALLEGATI**

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
4. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
5. Provvedimenti edilizi
6. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
7. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
8. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori