# TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

# PROCEDURA N. 51/2025

# ELABORATO PERITALE aggiornamento 11/12/2025

**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 Maria Antonietta Rosato** |
| Creditore procedente: | **XXXX** |
| Esecutato: | **XXXX** |
| Data udienza ex art. 569 c.p.c.: | **15/10/2025** |
| Identificazione beni: | **Beni in Castelgomberto (VI), contrada Nicoletti, 5**<br>**Dati Catastali: CF, foglio 15, mapp 963, sub. 1 (A/3)**<br>**per l'intera piena proprietà** |
| Esperto stimatore: | **Arch. Nicola Tracanzan** – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza<br>Mail: studio@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287 |
| Custode Giudiziario: | **IVG Vicenza** – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)<br>Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915 |

# 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **51/2025**
promossa da: **XXXX**
contro: **XXXX**
**Giudice**: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
**Esperto stimatore**: Arch. Nicola Tracanzan

| | |
|---|---|
| **Diritto pignorato** (pag. 8) | piena proprietà per la quota di 1/1 |
| **Eventuali comproprietari non esec.** (pag.8) | nessuno |
| **Tipologia bene pignorato** (pag. 8) | Casa in linea disposta su 3 livelli fuori terra. |
| **Ubicazione** (pag. 8) | Castelgomberto (VI), contrada Nicoletti, 5 |
| **Dati Catastali attuali** (pag. 8) | C.F. COMUNE DI CASTELGOMBERTO - foglio 15 particella n. **963** subalterno **1,** categoria A/3, cl. 3, consistenza vani 9,5, R. € 760,48, Piano T-1-2. |
| **Metri quadrati** (pag. 16) | superficie commerciale complessiva 323 mq, |
| **Stato di manutenzione** (pag. 10) | buono |
| **Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 18) | Nessuna |
| **Difformità urbanistiche**<br>**Difformità edilizie**<br>**Difformità catastali**<br>**Oneri e sanzioni** (pag. 18-28) | **nessuna**<br>si, regolarizzabili<br>si, regolarizzabili<br>circa € 12.600,00 |
| **Valore lordo di mercato OMV** (pag. 33) | 226.000,00 € |
| **Date/valori Comparabili reperiti** (pag. 32) | C2 RP 16190/24, C3 RP 2363/23, C4 RP 19073/21 |
| **Valore di vendita forzata proposto** (pag. 34) | € 192.000,00 |
| **Valore debito** | € 135.137,08<br>oltre interessi e spese come risulta da atto di pignoramento |
| **Occupazione** (pag. 17) | Esecutato |
| **Titolo di occupazione** (pag. 17) | proprietà |
| **Oneri** | nessuno |
| **APE** (pag. 16) | Classe energetica G |
| **Criticità** (pag. 35) | nessuna |
| **Lotti** (pag. 35) | 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

# SOMMARIO


1. SCHEDA SINTETICA E INDICE ..... 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ..... 6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE ..... 7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni ..... 7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni ..... 8
3.3 Confini N-E-S-O ..... 8
3.4 Descrizione dettagliata dei beni ..... 9
3.5 Certificazione energetica ..... 16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE ..... 17
4.1 Possesso ..... 17
4.2 Titolo di occupazione ..... 17
5. ASPETTI CATASTALI ..... 17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni ..... 17
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento ..... 18
5.3 Giudizio di conformità catastale ..... 18
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA ..... 19
6.1 Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli ..... 20
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI ..... 20
7.1 Urbanistica, titoli edilizi e agibilità ..... 20
7.2 Abusi/difformità riscontrati ..... 21
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi ..... 25
7.4 Perimetro del “mandato” ..... 26
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE ..... 28
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario ..... 28
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura ..... 28
9. SUOLO DEMANIALE ..... 28
10. USO CIVICO O LIVELLO ..... 29
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO ..... 29

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI ..... 29

12.1 Metodo di valutazione ..... 29

12.2 Stima del valore di mercato ..... 30

12.3 Determinazione del valore a base d'asta ..... 32

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi ..... 33

12.5 Giudizio di vendibilità' ..... 33

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' ..... 33

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO ..... 33

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato ..... 33

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore ..... 33

15. LOTTI ..... 34

16. OSSERVAZIONI FINALI ..... 34

17. ELENCO ALLEGATI ..... 34

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### *Premessa*

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 04/04/2025 dalla dott.sa M. A. Rosato al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 11/12/2025.
Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

### *Attività peritali*

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

- Giuramento in forma telematica in data **15/04/2025**
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali in data **06/06/2025**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **17/04/2025**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati in data **17/04/2025**
- Acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data **29/04/2025**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **29/05/2025**
- Il G.E. sospende le operazioni peritali dal 13/06/25 al 22/07/25
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiampo in data **02/09/2025** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **02/09/2025**
- Sopralluogo eseguito il **12/09/2025** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data **09/10/2025**

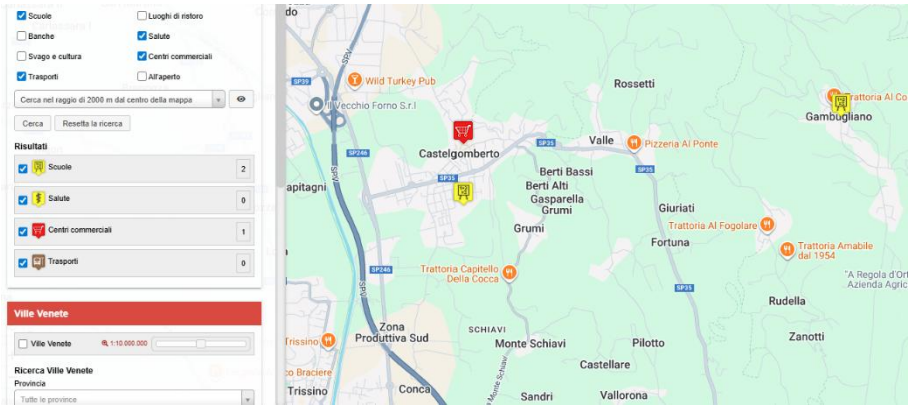
# 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

## 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Abitazione unifamiliare disposta su 3 livelli fuori terra priva di garage.
Il contesto è rurale in una zona di pregio paesaggistico. Il fabbricato fa parte di una contrada rurale formata da diversi fabbricati affiancati, in parte destinati ad abitazioni ed in parte ad accessori rurali. Il bene dista circa 2,5 km dal centro di Castelgomberto e 21 km dalla stazione ferroviaria e dal casello dell'autostrada A4 di Montebello. La zona non è servita da mezzi pubblici
La zona è tranquilla con poco traffico e senza parcheggi pubblici.

*Vista da Google Maps*

Tutti i servizi alla residenza sono collocati nel centro di Castegomberto a circa 2 Km di distanza.




*Punti di interesse nel raggio 2 km*

## 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

**Diritto:** Piena proprietà dell'intero. Il bene pignorato corrisponde al bene posseduto dall'esecutato

**Identificazione catastale**

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a: **XXXX** nato in India il 20/11/1972 C.F. SNGHPR72S20Z222I per l'intera piena proprietà

**Lotto**: UNICO.

C.F. COMUNE DI CASTELGOMBERTO - foglio 15
particella n. **963** subalterno **1,** categoria A/3, cl. 3, consistenza vani 9,5, R. € 760,48, Piano T-1-2. Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.
L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:
C.T. COMUNE DI CASTELGOMBERTO - foglio 15 - particella n. **963** sup. catastale mq 392

**NB: per accedere alla proprietà è necessario passare per i mapp. 999 e 891 di proprietà di terzi. Non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio.**

## 3.3 Confini N-E-S-O

Particella n. 963 sub 1:
map.970; publica via, map.89; mapp.1087 e 1088

*Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.*

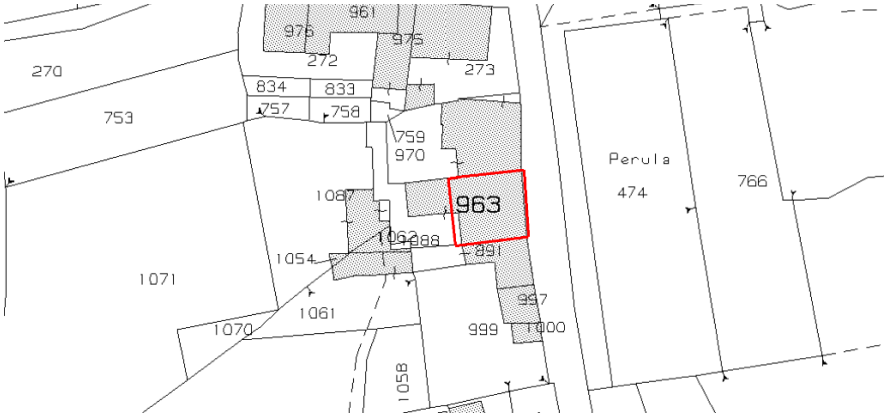



*Figura 2.1 Estratto mappa catastale.*

## 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un fabbricato di vecchio impianto, ora abitazione indipendente posta all'interno di una cortina edilizia che compone una piccola contrada rurale in Val dei Mulini.

All'abitazione, che si sviluppa su tre livelli, si accede solo attraverso un'area scoperta di proprietà di terzi.

Al piano terra è presente un ampio porticato da cui si accede alla zona giorno formata da una cucina, un soggiorno e un bagno. Attraverso un piccolo disbrigo si accede al vano scale che porta al piano primo dove si trovano 3 camere e un bagno. La scala prosegue fino al secondo piano sottotetto dove vi sono 2 camere e un ripostiglio. Tutti i locali del piano terra e primo hanno altezze inferiori a 2,70 ml. Il secondo piano presenta il tetto in andamento con altezze variabili da 170 cm a 340 cm circa.

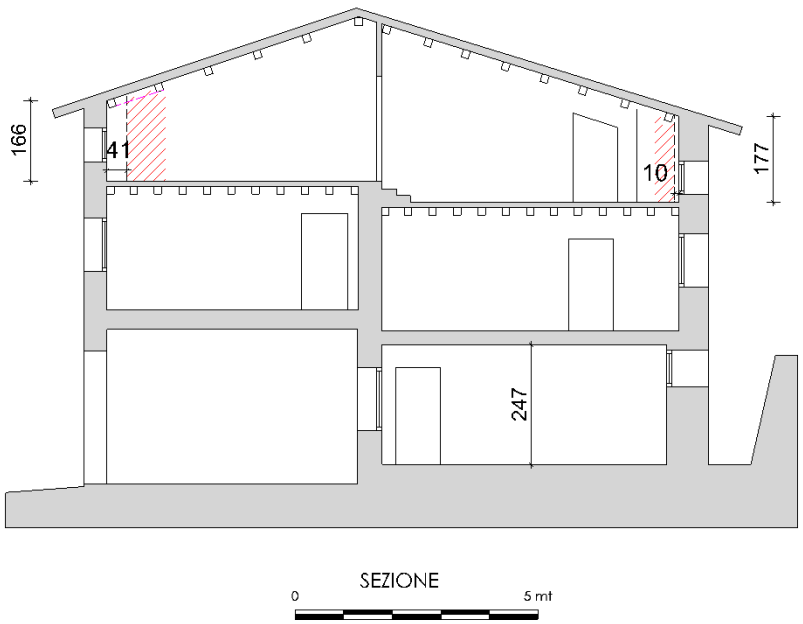
L'immobile è stato oggetto di un globale intervento di manutenzione straordinaria che si è concluso nel 2014. Finiture e impianti sono di tipo economico. In alcuni punti del piano terra sono presenti lievi segni di umidità risalente e sono visibili gocciolature da un lucernario del tetto.

In tutte le stanze sono installati dei radiatori collegati ad una stufa a pellet non funzionante posta in cucina. Un boiler elettrico provvede alla produzione di acqua calda. Non è presente l'allacciamento alla rete del gas città. A detta degli attuali proprietari l'abitazione è collegata alla fognatura comunale, mentre il contattore dell'acqua e posto in altra proprietà.

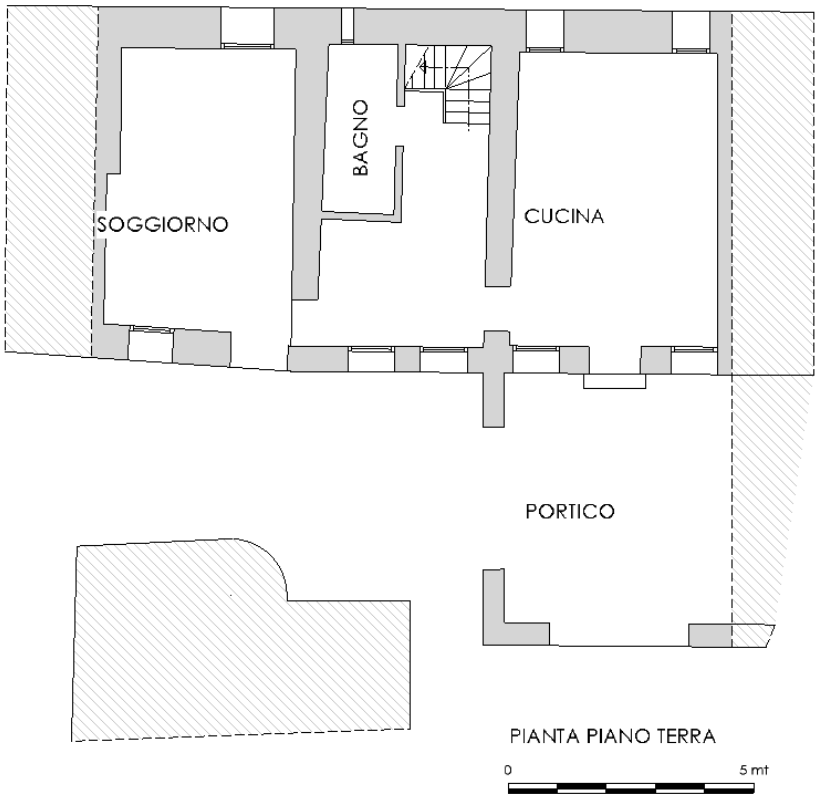
## Caratteristiche descrittive

| *tipologia* | *descrizione* | *qualità* | *stato di conservazione* |
|---|---|---|---|
| *Fondazioni* | senza lesioni visibili | | |
| *Strutture verticali* | Muratura portante | Buono | Buono |
| *Impalcati* | Legno e tavolato | Buono | Sufficiente |
| *Copertura* | A falde, in legno | Sufficiente | Sufficiente |
| *Manto di copertura* | Coppi in cotto | Buono | Buono |
| *Finiture esterne* | Intonaco non tinteggiato | Sufficiente | Sufficiente |
| *Finiture interne* | Intonaco tinteggiato e piastrelle nei bagni | Buono | Buono |
| *Pavimenti zona giorno* | Piastrelle di ceramica | Sufficiente | Buono |
| *Pavimenti zona notte* | Piastrelle di ceramica, Tavolato, PVC | Sufficiente | Buono |
| *Pavimenti bagni* | Piastrelle di ceramica | Sufficiente | Buono |
| *Pavimenti interrato* | | Buono | Buono |
| *Pavimenti terrazze* | | Buono | Buono |
| *Serramenti esterni* | Legno e vetrocamera con balconi in legno a protezione | Buono | Sufficiente |
| *Serramenti interni* | Legno | Buono | Buono |
| *Portoncino d'ingresso* | Legno | Sufficiente | Buono |
| *Impianto elettrico* | Sottotraccia | Buono | Buono |
| *Impianto termico* | Radiattori collegati a stufa a pellet non funzionante. No gas. Bollitore elettrico per ACS | Sufficiente | Scarso |
| *Impianto idro-sanitario* | Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale | Buono | Buono |

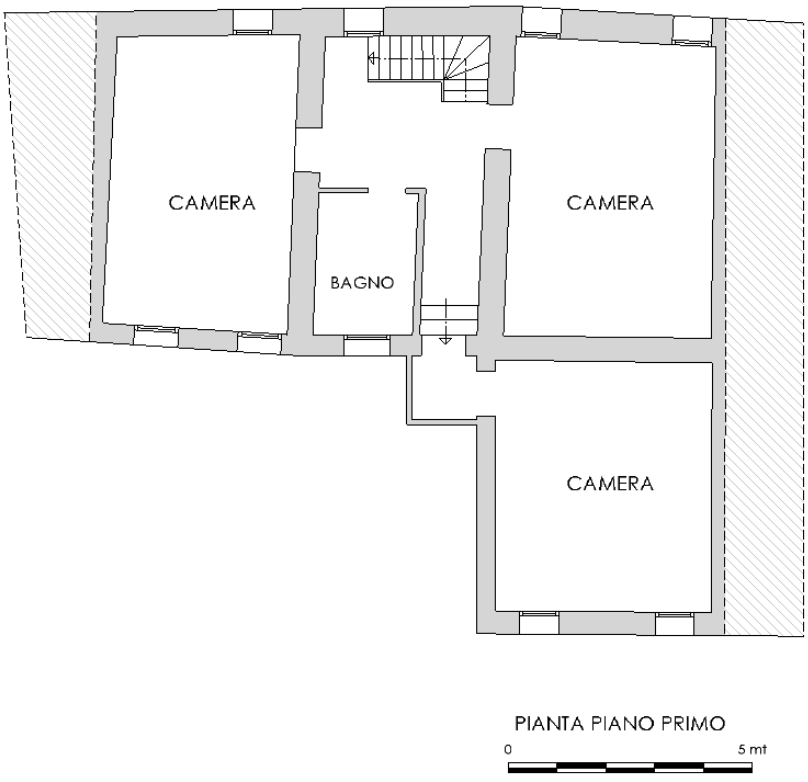
Si ritiene che gli impianti esistenti, pur non presentando evidenti problematiche, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.



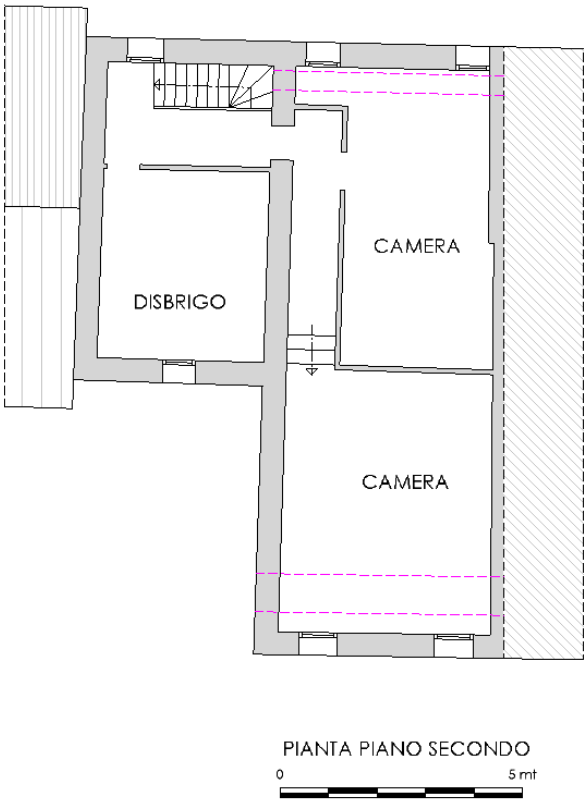

*Sezione trasversale – ridisegno sommario dello stato di fatto*



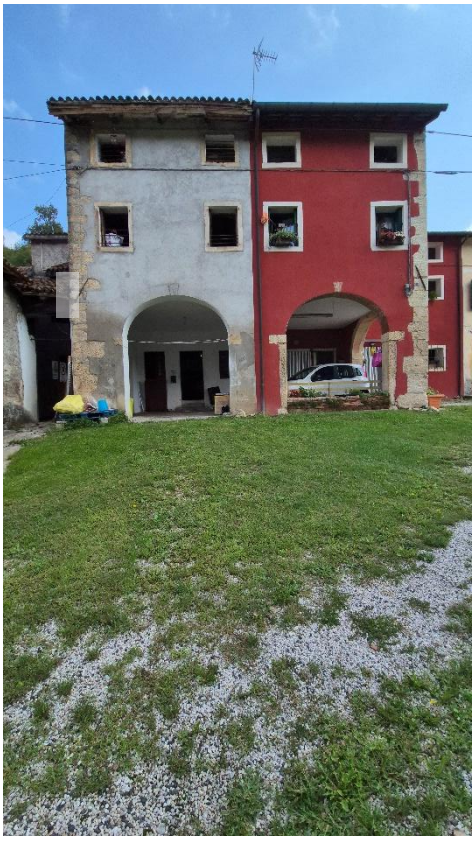

*Planimetria piano terra – ridisegno sommario dello stato di fatto*




*Planimetria piano primo – ridisegno sommario dello stato di fatto*




*Planimetria piano primo – ridisegno sommario dello stato di fatto*



*Esterni*

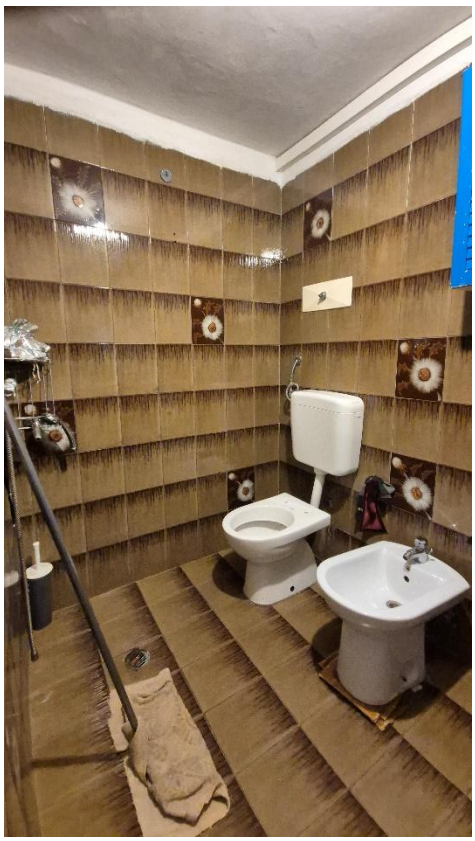
*Portico*

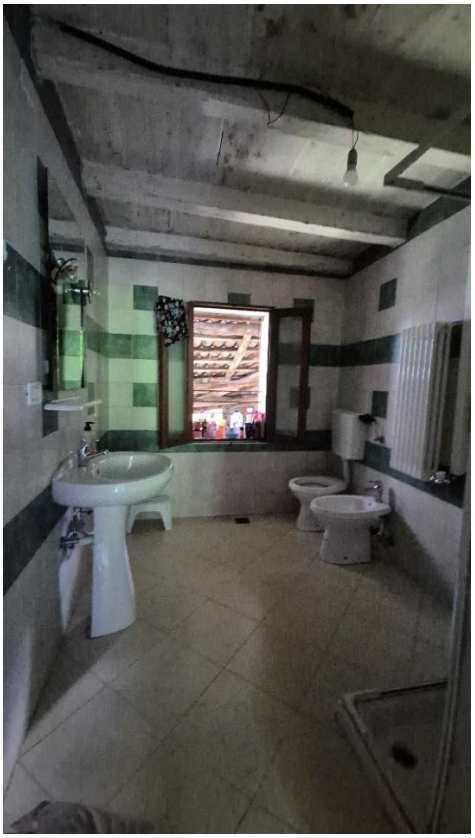
*Cucina*

*Soggiorno*

*Camere*

*Sottotetto*





*Bagni*

***CONSISTENZA EDILIZIA***

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

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

| | *sup. lorda* | *coefficiente* | *sup. commerciale* |
|---|---|---|---|
| residenziale | 302,00 | 1,00 | 302,00 |
| portico | 40,00 | 0,50 | 20,00 |
| scoperto | 5,94 | 0,10 | 0,59 |
| | | **TOTALE** | **323** |

## 3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in Classe G con un consumo complessivo stimato di 135.17 Kwh/mq anno.

# 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

## 4.1 Possesso

L'immobile è occupato da **XXXX**

## 4.2 Titolo di occupazione

Proprietà

# 5. ASPETTI CATASTALI

## 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Particella n. 963 subalterno 1

| Situazione dal | Foglio | Particella | DATI DERIVANTI DA |
|---|---|---|---|
| 19/06/2018 | 15 | 963 | **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 19/06/2018 – Pratica n. **VI0065062** – in atti dal 19/06/2018 – **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. **20460.1/2018**). |
| 19/06/2017 | 15 | 963 | **VARIAZIONE** del 15/06/2017 – Pratica n. **VI0055361** – in atti dal 19/06/2017 – **DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. **12622.1/2017**). |
| 09/11/2015 | 15 | 962, 963 | **Variazione** del 09/11/2015 – **Inserimento in visura dei dati di superficie**. |
| 16/08/2010 | 15 | 962, 963 | **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 16/08/2010 – Pratica n. **VI0207696** – in atti dal 16/08/2010 – **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. **15672.1/2010**). |
| 30/09/2009 | 15 | 962, 963 | **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 30/09/2009 – Pratica n. **VI0317718** – in atti dal 30/09/2009 – **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. **22731.1/2009**). |
| 25/05/2007 | 15 | 962, 963 | **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 25/05/2007 – Pratica n. **VI0237528** – in atti dal 25/05/2007 – **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. **18920.1/2007**). |
| 15/06/2006 | 15 | 962, 963 | **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 15/06/2006 – Pratica n. **VI0128995** – in atti dal 15/06/2006 – **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. **28964.1/2006**). |
| 08/03/2005 | 15 | 962, 963 | **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 08/03/2005 – Pratica n. **VI0056571** – in atti dal 08/03/2005 – **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. **9777.1/2005**). |
| 12/06/2003 | 15 | 962, 963 | **COSTITUZIONE** del 12/06/2003 – Pratica n. **188968** – in atti dal 12/06/2003 – **COSTITUZIONE** (n. **3154.1/2003**). |

## Intestatari catastali storici

| *Intestatario* | *Dati anagrafici* | *Diritti e oneri reali* | *Proprietario dal* | *Fino al* |
|---|---|---|---|---|
| XXXX | nata a Castelgomberto (VI) il 29/03/1949 | Proprietà 1/1 | 12/06/2003 | 17/03/2005 |
| XXXX | nato in India (EE) il 10/03/1970 | Proprietà 1/1 | 17/03/2005 | 15/06/2017 |
| XXXX | nato in India (EE) il 10/03/1970 | Proprietà 1/1 | 15/06/2017 | 24/01/2023 |
| XXXX | nato in India (EE) il 20/11/1972 | Proprietà 1/1 | 24/01/2023 | in corso |

## 5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna

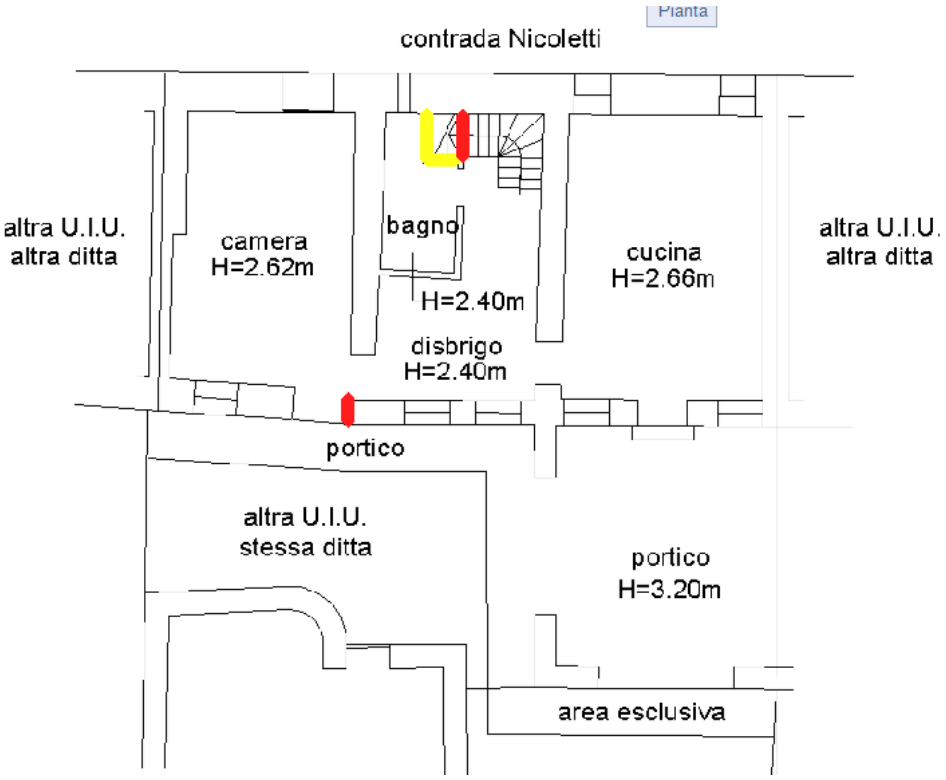
## 5.3 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato nella planimetria catastale scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 17/04/2025 e presentata in data 19/06-2017, che si allega. Le principali difformità rilevate sono:

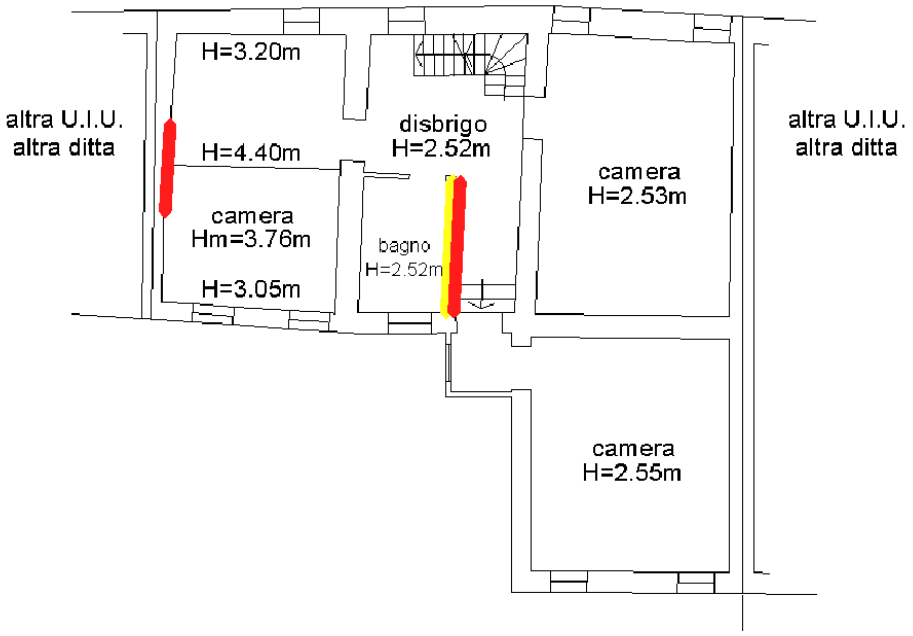
- modifiche della distribuzione interna dei locali
- diversa altezza dei locali.

Dopo aver provveduto alla sanatoria o alla rimessa in pristino delle difformità riscontrate sarà necessario presentare una variazione della planimetria catastale.
Oneri stimati per presentazione nuovo DocFa: 1.000,00 €

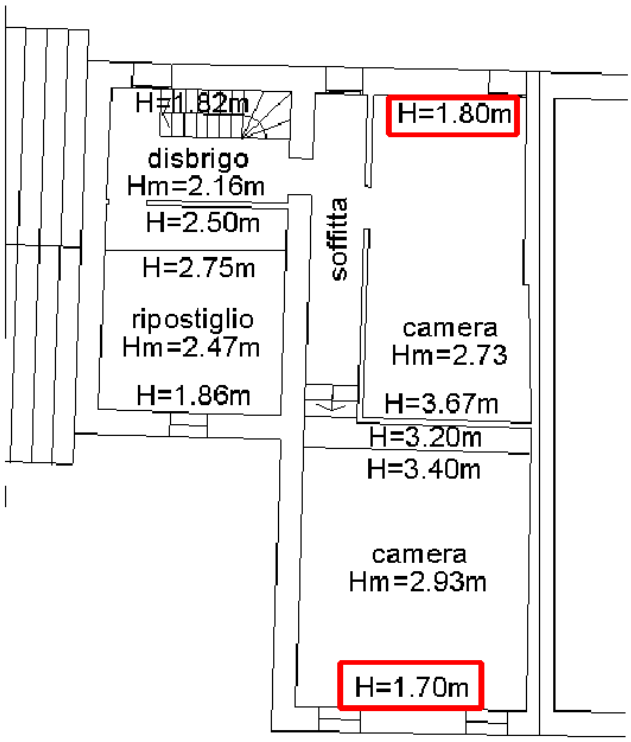
Ai soli fini esemplificativi, di seguito vengono evidenziate graficamente le principali differenze.




piano terra




piano primo




piano secondo

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

**Titolo di acquisto del debitore:**

Atto di compravendita a firma del Notaio L. Boccia in data 24/01/2023 rep.199 rac 176, trascritto

a Vicenza in data 01/02/2023 ai nn. RG 2221 RP 1549

Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli

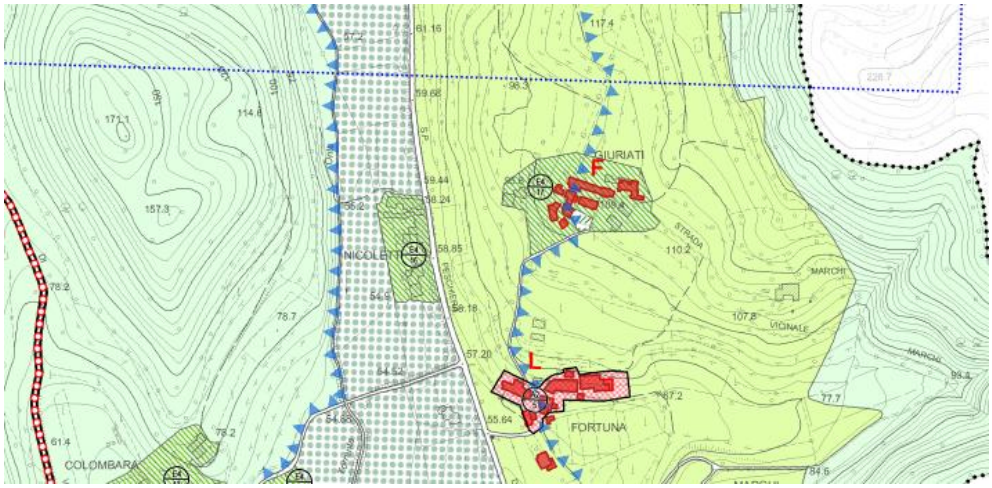
XXXX nato in INDIA il 10/03/1970 CF SNGCRN70C10Z222U per l'intera piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del notaio G. Di Marco in data 17/03/2005 rep. 31612 trascritto a Vicenza in data 24/03/2005 ai nn. RG 7464 RP 4764.

XXXX nata a CASTELGOMBERTO (VI) il 29/03/1949 CF GRTMDL49C69C119U per l'intera piena proprietà in forza di atto di divisione a firma del notaio G. P. Boschetti in data 07/08/2002 rep. 187355 trascritto a Vicenza in data 09/08/2002 ai nn. RG 19495 RP 13128.

# 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

## 7.1 Urbanistica, titoli edilizi e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona E4/56" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Castelgomberto ed è normata dall'art. 29 delle N.T.O.




*Estratto Piano Interventi Comune di Castelgomberto*

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di Castelgomberto in data 17/04/2025, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire n. 401 rilasciato il 24/01/2006 per la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato per civile abitazione intestato a XXXX.
- Permesso di Costruire n. 470 rilasciato il 31/07/2006 per la variante al PdC 401/06 intestato a XXXX.
- Certificato di agibilità prot. 9092/2006 relativo alle pratiche sopra elencate rilasciato il 03/08/2006 intestato a XXXX.
- Permesso di Costruire n. 738 rilasciato il 01/09/2008 per la modifica del piano secondo intestato a XXXX.
- Permesso di Costruire n. 824 rilasciato il 23/07/2009 per la variante al PdC 738/08 intestato a XXXX.

- Certificato di agibilità prot. 0010793 relativo alle pratiche sopra elencate rilasciato il 25/11/2009 intestato a XXXX.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

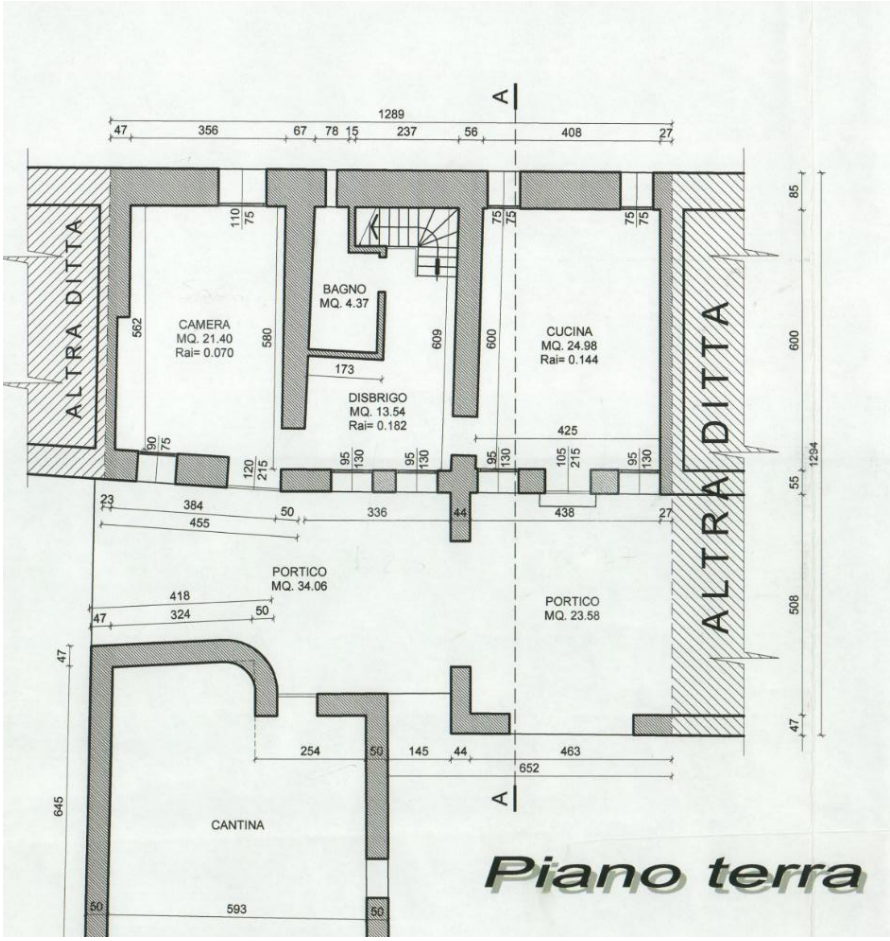
Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati ai titoli abilitativi sopra elencati. Le seguenti differenze consistono in variazioni che possono rientrare nelle tolleranze previste dalla legge:

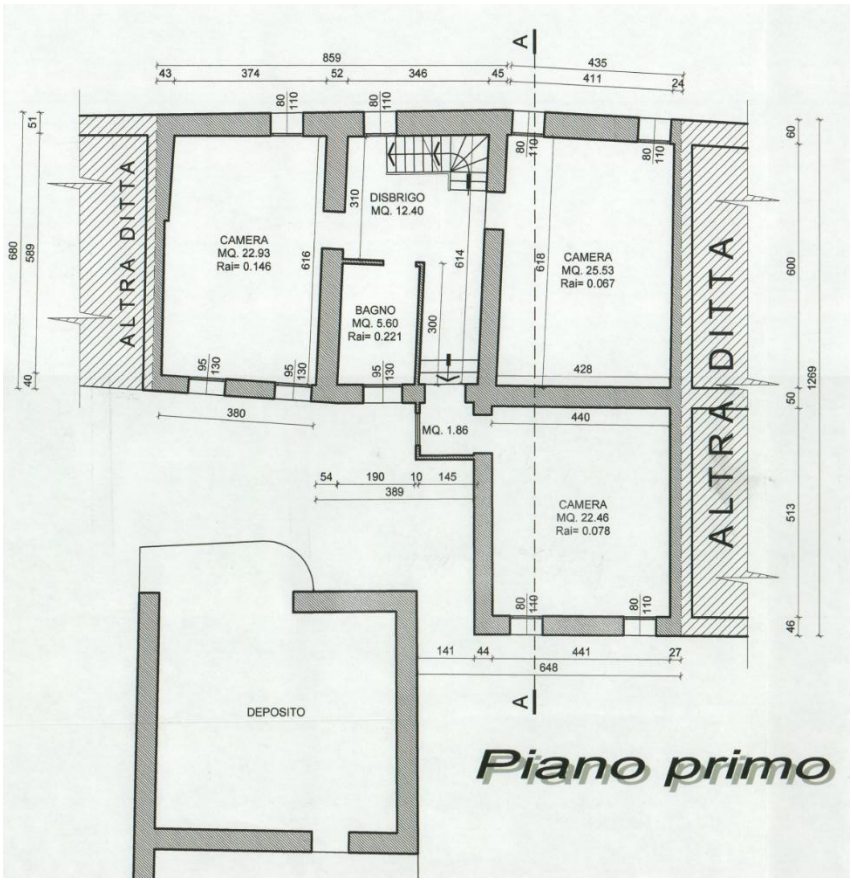
1. Lievi modifiche nello spessore dei muri e nella sagoma del tetto.
2. Lievi spostamenti delle fotometrie.
3. Slittamento nella posizione della scala al piano primo

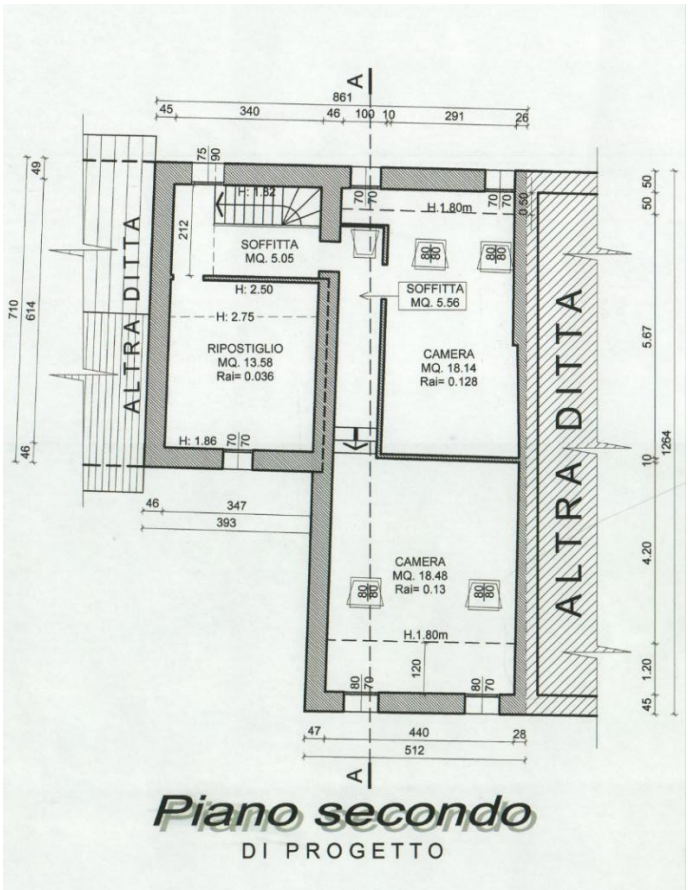
Le seguenti differenze costituiscono invece delle difformità:

4. È variata parte della distribuzione interna.
5. Alcune finestre hanno dimensioni diverse da quelle indicate nei disegni.
6. L'altezza di alcuni locali è stata ridotta per la posa di controsoffitti.

*Disegni Permesso di Costruire 824/2009*

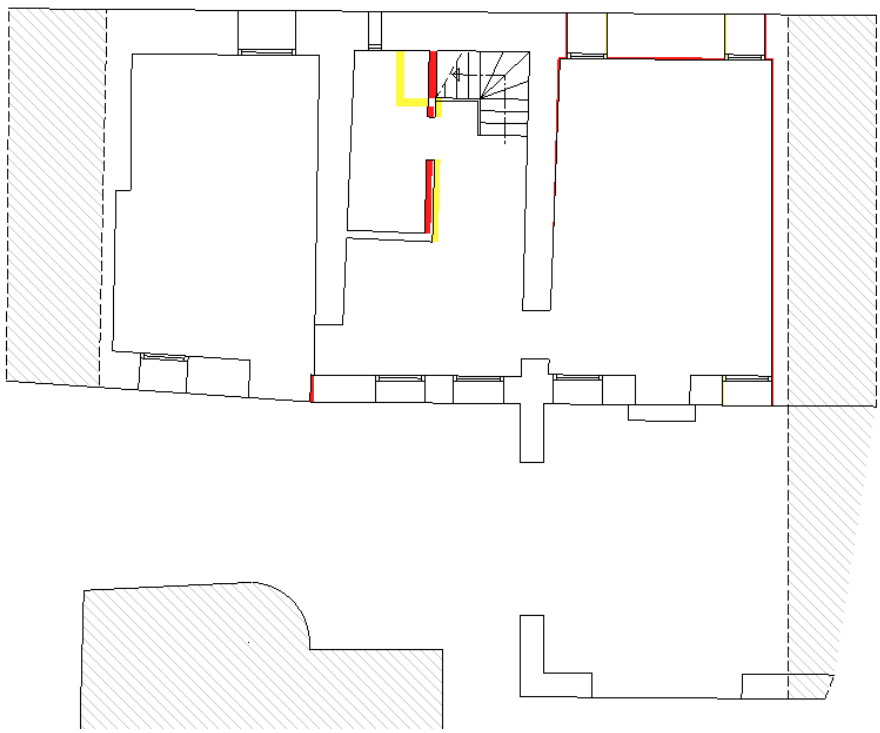



ALTRA DITTA
DISBRIGO
MQ. 12.40
CAMERA
MQ. 22.93
Rai= 0.146
BAGNO
MQ. 5.60
Rai= 0.221
CAMERA
MQ. 25.53
Rai= 0.067
MQ. 1.86
CAMERA
MQ. 22.46
Rai= 0.078
DEPOSITO
Piano primo

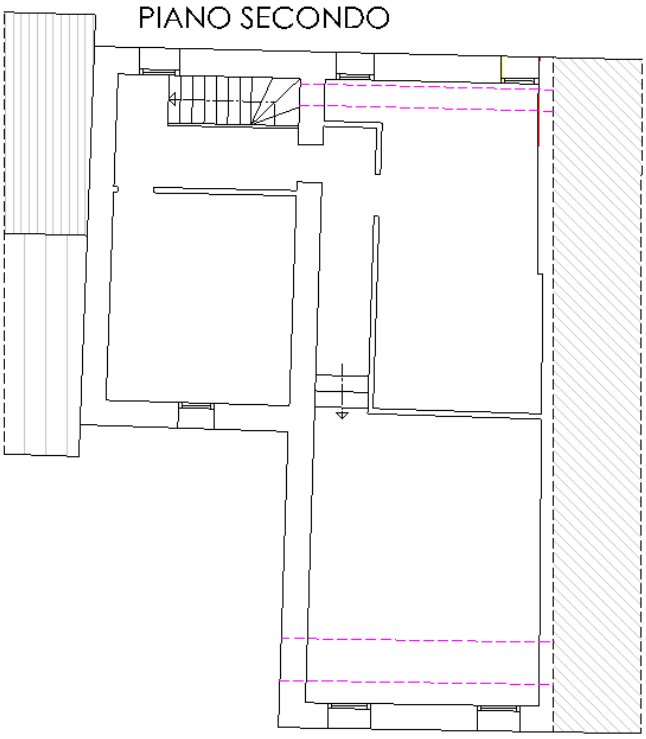

ALTRA DITTA
SOFFITTA
MQ. 5.05
SOFFITTA
MQ. 5.56
RIPOSTIGLIO
MQ. 13.58
Rai= 0.036
CAMERA
MQ. 18.14
Rai= 0.128
CAMERA
MQ. 18.48
Rai= 0.13
H.1.80m
Piano secondo
DI PROGETTO

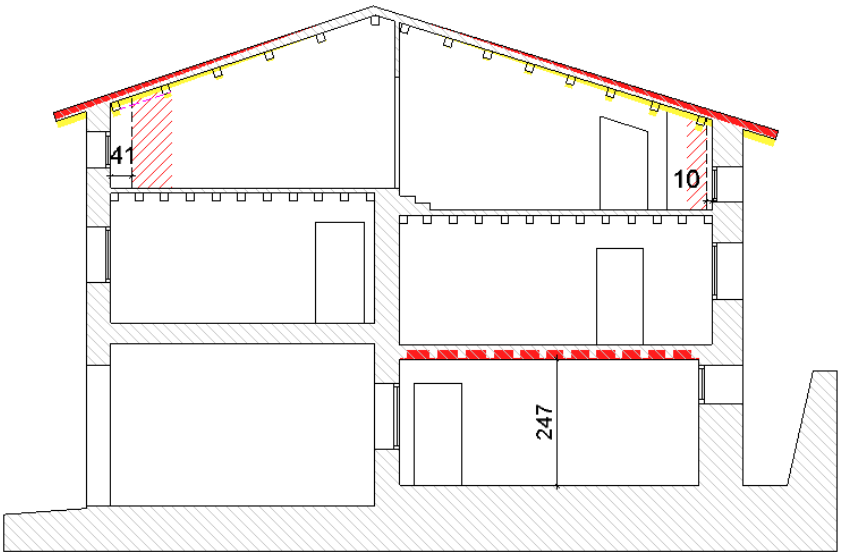
*Disegni con indicazione sommaria delle differenze*

PIANO TERRA



PIANO PRIMO




SEZIONE

Legenda

Giallo – demolito
Rosso - costruito

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

- la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.
- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti; non si può garantire che vi siano altri titoli non consegnati.
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

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

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

Le differenze di cui ai punti 1), 2) e 3) non costituiscono difformità edilizia ma rientrano nei limiti di tolleranza di cui all'art 34 bis del DPR 380/01. Esse devono essere attestate nell'abito della presentazione della SCIA in sanatoria di cui al punto successivo con la presentazione della documentazione prevista.

Le differenze di cui ai punti 4) e 5) costituiscono difformità edilizia e sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 con la presentazione di una SCIA in sanatoria e la produzione della documentazione prevista dall'art. 36 bis.

La minor altezza di alcuni locali non è compatibile con la loro destinazione d'uso, pertanto, non è sanabile l'inserimento dei nuovi controsoffitti che dovranno essere rimossi.

Oneri stimati per la sanatoria 3.500,00 € per spese tecniche; 1.100,00 € per sanzioni e diritti di segreteria, 5.000,00 € per le rimesse in pristino. **Gli importi devono intendersi come indicativi**.

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

## 7.4 Nota

In data 14/10/2025 il Comune di Castelgomberto rilasciava Permesso di costruire n. 24, prot. 12590, al Proprietario del confinante map. 963 sub 3 per la demolizione e ricostruzione del suo fabbricato.

Si evidenzia qui che la copertura del fabbricato che sarà demolito è collegata a quella del fabbricato oggetto della presente relazione.

Le operazioni di demolizione autorizzate:

- possono comportare danni al fabbricato in oggetto,
- devono essere accompagnate da opere di protezione per garantire un utilizzo sicuro e continuativo della proprietà,
- devono prevedere opere di ripristino della cornice della copertura con la realizzazione di nuove grondaie e pluviali.

In questa sede non è possibile alla Procedura stipulare alcun accordo con la Proprietà confinante per cui la stima del fabbricato che segue, considera che l'intervento di demolizione non abbia alcun impatto negativo sulla proprietà.

**Sarà cura dell'Aggiudicatario procedere eventualmente per richiedere al confinante eventuali ripristini e/o risarcimenti.**

## 7.5 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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 che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

- Regolarizzazione edilizia
- Regolarizzazione catastale
- Definizione del diritto di passaggio attraverso i mapp. 999 e 891
- Trascrizione derivante da Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a firma del notaio G. Di Marco in data 17/03/2005 rep. 31612/6625, trascritto a Vicenza in data 24/03/2005 ai nn. RG 7465 RP 4765. A favore di **XXX** e contro **XXX.**
  ***Diritto di passaggio attraverso la corte per raggiungere i mapp. 195 e 236***.
- Trascrizione derivante da Scrittura privata sottoscritta in data 06/10/2021 trascritta a Vicenza in data 18/10/2021 ai nn. RG 24094 RP 17024. A favore di **XXX e XXX** e contro **XXX e XXXX.**
  ***Servitù per costruire sul fondo dominante a distanza dal confine col fondo servente inferiore a quella prevista dai vigenti strumenti urbanistici del Comune di Castelgomberto e dalle vigenti disposizioni di legge.***

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

*Titolo del Procedente:*
Iscrizione nascente da Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio L. Boccia di Chiampo in data 24/01/2023 rep. N. 200/177, trascritto a Vicenza in data 01/02/2023 ai nn. RG 2222 RP 261. A favore di **XXXX** e contro **XXXX.** Importo capitale 130.000 €, importo ipoteca 195.000 €, durata 25 anni

*Verbale pignoramento immobili:*
Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 11/02/2025 rep. 286, trascritto a Vicenza in data 26/02/2025 ai nn. RG 3909 RP 2858. A favore di **XXXX** e contro **XXXX**

*Altre Iscrizioni:*
Iscrizione nascente da Ipoteca conc. amministrativa / riscossione ruolo e avviso di debito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 17/12/2024 rep. N. 4633/12424, trascritto a Vicenza in data 20/12/2024 ai nn. RG 28494 RP 4582. A favore di **XXXX** e contro **XXXX.** Importo capitale 282.195,54 €, importo ipoteca 564.391,08 €.

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

# 9. SUOLO DEMANIALE

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione disponibile, l'immobile non ricade su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

Nessuno

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Castelgomberto segna a partire dal 2023 una impennata dei prezzi di molto superiore alla media della Provincia.

A Settembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.479 al metro quadro,** con **un aumento del 1,16% rispetto a Settembre 2024** (1.462 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Castelgomberto ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2024, con un valore di **€ 1.603 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.256 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è sostanzialmente uguale a quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.350 €/mq, il secondo a 1.479 €/mq.

La zona in cui è collocato l'immobile è apprezzata perché tranquilla ma è lontana dai servizi.

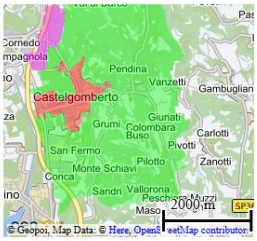
Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2024 - Semestre 2
**Provincia:** VICENZA
**Comune:** CASTELGOMBERTO
**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA%20AGRICOLO%20COLLINARE
**Codice zona:** R1
**Microzona:** 0
**Tipologia prevalente:**
**Destinazione:**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1100 | 1300 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1200 | 1500 | L | | | |

Spazio disponibile per annotazioni



CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.
L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare 4 contratti di immobili nello stesso segmento di mercato: RP 841/25, RP 8118/24, RP 14291/24 e 17848/23.
Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili.**
La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

## 12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *"Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Tutte le tabelle esplicative della valutazione sono riportate in allegato; di seguito i dati vengono riportati in forma sintetica.

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

*TABELLA SINOTTICA DEI DATI*

| caratteristica | comparabili C2 | comparabili C3 | comparabili C4 | subject |
|---|---|---|---|---|
| *Prezzo* | 185.000 | 145.000 | 128.000 | |
| *Data contratto* | 11/10/24 | 09/02/23 | 17/11/21 | 03/10/25 |
| *Sup. catastale* | 298 | 276 | 118 | 323 |
| *Bagni* | 2 | 2 | 1 | 2 |
| *Garage* | SI | SI | SI | NO |
| *Livello di piano* | 1 | TG | 1 | TG |
| *Posizione* | buona | buona | buona | scarsa |
| *Elementi tipologici* | 0 | abitazione indip. | 0 | abitazione indip. |
| *Anno costruzione* | 2012 | 1967 | 2009 | 0 |
| *Stato di conservazione* | sufficiente | scarso | ottimo | buono |

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

*TABELLA DI VALUTAZIONE*

| *caratteristica* | *comparabili* C2 | C3 | C4 |
|---|---|---|---|
| *Prezzo* | 185.000 | 145.000 | 128.000 |
| *Data contratto* | 0 | 27.550 | 24.320 |
| *Sup. catastale* | 13.028 | 24.220 | 107.401 |
| *Bagni* | 0 | 0 | 10.000 |
| *Garage* | -20.000 | -20.000 | -20.000 |
| *Posizione* | -18.500 | -14.500 | -12.800 |
| *Elementi tipologici* | 27.750 | 0 | 19.200 |
| *Stato di conservazione* | 55.000 | 98.000 | -17.600 |
| Prezzi corretti | *242.278* | *260.270* | *238.521* |
| VALORE DI MERCATO | | | *247.023* |

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili ed è stimato pari a **766,00** €/mq.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.
Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate e di far valere il diritto di passaggio per accedere all'immobile. Nella tabella che segue vengono stimati gli oneri che gravano sull'immobile.

| destinazione | sup. commerciale mq | valore unitario €/mq | valore € |
|---|---|---|---|
| Casa in linea | 323 | 766 | 247.023 |
| Correzioni di stima | | | |
| Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati) | | | 1.100 |
| Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale | | | 4.500 |
| Spese legali per definire il diritto di passaggio | | | 5.000 |
| Interventi edilizi specifici: | | | |
| Installazione caldaia | | | 5.000 |
| Spostamento cotattore acqua | | | 3.000 |
| Demolizione controsoffitti | | | 2.000 |
| Valore di mercato al netto delle correzioni di stima | | | 226.423 |

Tutti gli oneri sopra indicati hanno carattere indicativo; dovrà essere cura dell'Aggiudicatario eseguire le opportune valutazioni.

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Va anche considerato:

a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
b) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
c) L'ottenimento dell'agibilità è subordinato alla dimostrazione della rispondenza dell'impianto fognario esistente alle norme attuali dell'Ente gestore. Non potendo verificare lo stato della rete fognaria in questa sede, ogni eventuale onere derivante dal suo adeguamento deve ritenersi ricompreso nella riduzione sottoesposta.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del valore di mercato pari a € **34.000,00**.

### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Atto di compravendita a firma del Notaio L. Boccia in data 24/01/2023 con prezzo dichiarato pari a 130.000,00 €

### 12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile risulta normalmente vendibile data la sua posizione e dimensione.

### 12.6 Conclusioni valutative

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 11/12/2025 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

**192.000,00** €

(centonovantaduemila/00 euro)

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

Si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero.

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

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

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

**XXXX** residente a Castelgomberto in contrada Nicoletti, 5

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dal Certificato contestuale di stato civile rilasciato dal Comune di Castelgomberto in data

29/04/25 risulta che il sig. XXXX è di stato libero.

## 15. LOTTI

Unico

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Per accedere all'immobile è necessario attraversare una corte di altra proprietà.
L'immobile è privo di generatore di calore.
Il contattore dell'acqua è posto in altra proprietà.

Vicenza, lì 08/10/2025

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola

## 17. ELENCO ALLEGATI

- Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Documentazione fotografica
- Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
- Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- Atto di provenienza
- Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
- Titoli edilizi ricevuti dal Comune
- Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
- Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
- Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai procedenti