



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 339/2025 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: **Dottoressa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/05/2026**

Identificazione beni: Beni in Breganze (VI), Via Granezza n.24,

Dati Catastali: CU, foglio 7, p.lla 580, subb. 6 (A7) e sub.7

(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. **339/2025**, promossa da: **xxx** contro **xxx**



Giudice: dottoressa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/05/2026

Esperto stimatore: geom. Marco Piergiorgio Pagani

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): porzione di bifamiliare con autorimessa

Ubicazione (pag. 6): Breganze via Granezza n. 24

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18): CU, foglio 7, p.lla 580, sub. 6 (A7), sub. 7 (C6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 135mq, accessori comunicanti 80mq, balconi e simili 18mq, autorimessa 55mq, corte esclusiva 693mq; superficie commerciale 232,56mq

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): nessuna - vedasi quesito 5.3

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): irregolarità e planimetrie non aggiornate

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 32): € 337.087,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 31): Comparabile B: 19/02/2025, 380.000€ - Comparabile D: 16/06/2023, 310.000.

Valore di vendita forzata proposto (32): € 280.000,00

Valore debito: € 104.511,27 oltre spese notifica, interessi successivi al saldo effettivo e alle spese successive occorrente.

Occupazione (pag. 18): Occupato da debitore e famiglia.

Titolo di occupazione (pag. 18): Proprietà

Oneri (pag. 28): vedasi capitolo 8, non ci sono spese condominiali.

APE (pag. 18): È stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica, ed allegato alla presente.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 34): vedasi capitolo 18

Lotti (pag. 34): 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 23/02/2026, a seguito della nomina pervenuta via PEC in data 12/02/2025. Successivamente l'esperto verificava la documentazione nel fascicolo per la predisposizione della checklist inviata al Custode in data 25/02/2026; 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 02/03/2026. Insieme al Custode veniva programmato il sopralluogo per la presa visione dei beni in data 16/03/2026. L'esperto richiedeva accesso agli atti per la verifica sull'aspetto urbanistico in data 02/03/2026. L'accesso agli atti veniva evaso dal comune in data 09/04/2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Porzione di bifamiliare con autorimessa sita in via Granezza n.24 in Comune di Breganze. Gli accessi al compendio immobiliare avvengono dalla pubblica via attraverso la proprietà di terzi gravata da servitù di passaggio regolarmente trascritta. Gli immobili sono siti nella zona collinare nei pressi del centro della città di Breganze, comoda a tutti i servizi disponibili. Il contesto è buono.

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 Breganze Catasto Urbano foglio 7 p.lla 580 subb. 6 e 7. Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.3 Confini N-E-S-O

Il compendio confina: a Nord con altra U.I.U. mapp. 580 sub.4, a Ovest mapp. 579, a Sud fosso demaniale, a Est mapp. 42, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il compendio oggetto di stima è costituito dalla piena proprietà di una porzione di fabbricato bifamiliare situata a Breganze, in via Granezza n. 24. Il complesso risulta edificato in zona pedecollinare al limite con la zona agricola.

L'edificio è stato realizzato recentemente, con certificato di agibilità rilasciato nel 2007, in ampliamento a un corpo di fabbrica originario del 1978 appartenente a terzi. L'immobile si presenta in buono stato conservativo e gode di accesso carraio e pedonale attraverso terreni di terzi, regolamentato da una servitù di passaggio regolarmente trascritta nei registri immobiliari.

L'abitazione si sviluppa su due livelli complessivi. Il piano terra è composto da un portico che conduce a un vano ingresso, un ripostiglio e una cucina; un disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte, quest'ultima

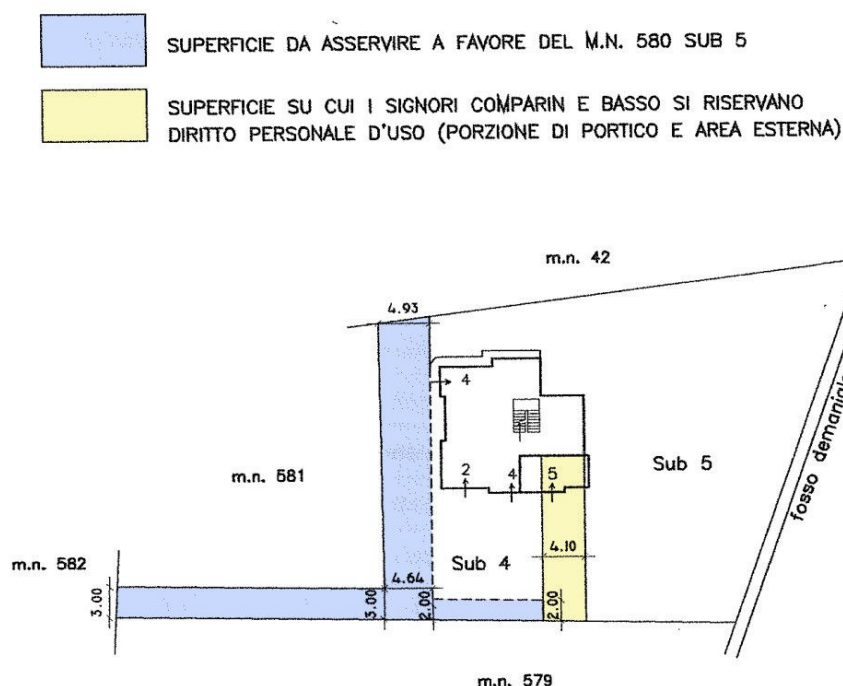


formata da tre camere da letto, di cui una matrimoniale, e due servizi igienici. Esternamente vi è una grande pertinenza scoperta adibita a giardino e cortile, ben curata. Tramite la scala interna si accede al piano interrato, dove si trovano una lavanderia, due locali ad uso ripostiglio e un'ampia autorimessa. Si segnala che la copertura del fabbricato è costituita da una terrazza di proprietà esclusiva dell'unità abitativa adiacente. Sotto il profilo costruttivo, l'analisi visiva e la documentazione fotografica allegata ai titoli edilizi evidenziano che il piano interrato è realizzato con murature e pilastri in cemento armato e solaio a lastra, mentre il piano terra presenta murature in laterizio a tutto spessore con solaio in latero-cemento. Le finiture interne prevedono pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in ceramica nella zona giorno e nei servizi, e parquet nelle camere da letto. Gli impianti, eseguiti sotto traccia, risultano autonomi e dotati di certificazioni di conformità risalenti al 2007. Il sistema termoidraulico è servito da una caldaia a gas che alimenta un impianto di riscaldamento a pavimento per il piano terra, integrato da un impianto solare termico con due pannelli e un impianto fotovoltaico da 3kWp.

In merito alla consistenza del lotto, si specifica che sul lato Sud dell'area di pertinenza (mappale 580) scorre la Roggia demaniale denominata "CUCA". L'attuale proprietario risulta intestatario della concessione idraulica relativa al tombinamento del corso d'acqua, opera finalizzata al collegamento con il terreno di cui al mappale 537, il quale non è oggetto di pignoramento. Il compendio in esame termina, pertanto, in corrispondenza del confine con la proprietà demaniale.

Si segnala la presenza di un diritto personale d'uso a favore di terzi sul portico e sull'area antistante il portico sull'atto notarile di acquisto: *"I signori xxx e xxx si riservano il diritto personale di uso con possibilità di installarvi degli arredi, del portico posto al piano terra della particella n. 580 sub 5 donata, nonché il diritto d'uso personale della porzione di area scoperta di essa particella n. 580 sub 5 della larghezza del portico e per l'intera profondità della stessa fino al confine con la particella n. 579."*

Servitù di passaggio e diritto personale d'uso inseriti nell'atto di donazione



Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 135mq al lordo dei muri (SEL), accessori indiretti comunicanti per 80mq circa, con balconi comunicanti e simili per 18mq, pertinenze scoperte di 693mq circa ed autorimessa di 55mq circa. La superficie commerciale del bene è di 232,56mq 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 DPR 138/98. 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)
A1 Superficie principale (mq) SEL	135	1,00	135,00
B accessori indiretti comunic. (mq)	80	0,50	40,00
C accessori indiretti non com. (mq)	0	0,25	0,00
D Balconi e terrazze comunic.	18	0,30	5,40
D Balconi e terrazze c. eccedenza	0	0,10	0,00
E Balconi e terrazze non comunic.	0	0,15	0,00
E Balconi e terrazze non com. oltre 25mq	0	0,05	0,00
F Corte esclusiva 10%	135	0,10	13,50
F Corte esclusiva 2%	558	0,02	11,16
autorimesse	55	0,50	27,50
Superficie comm.le			232,56

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

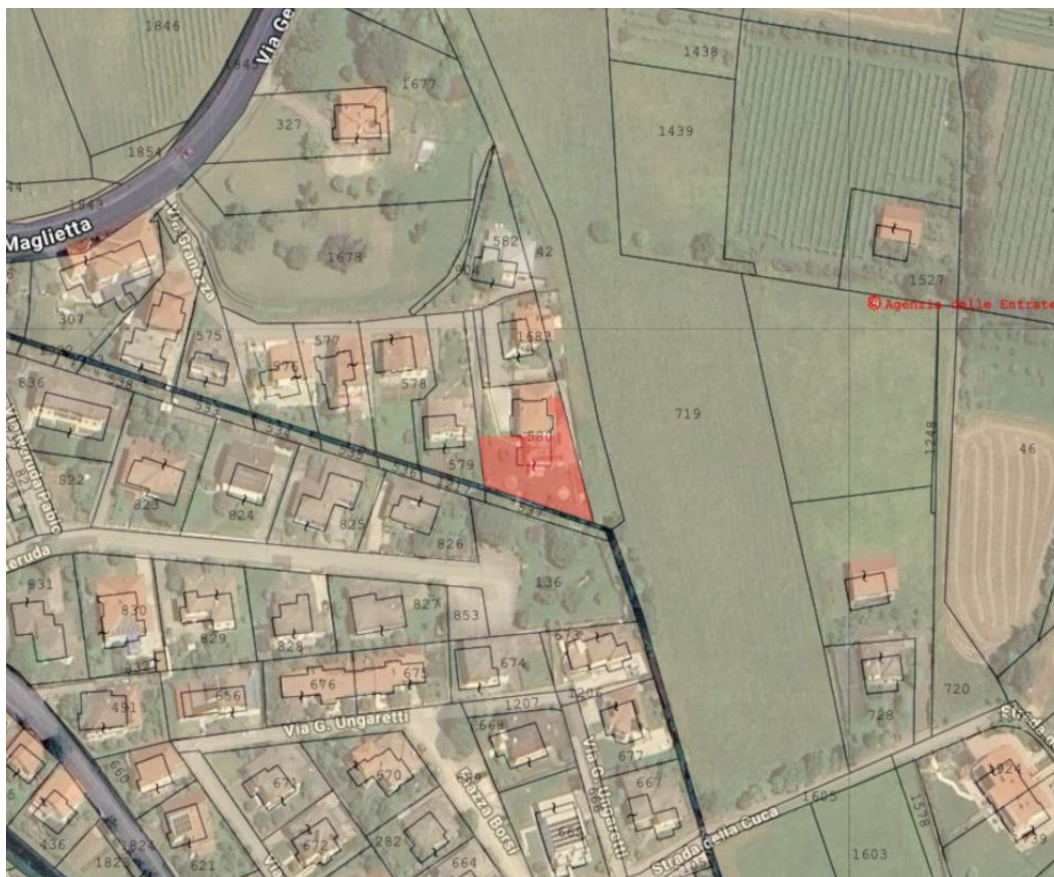
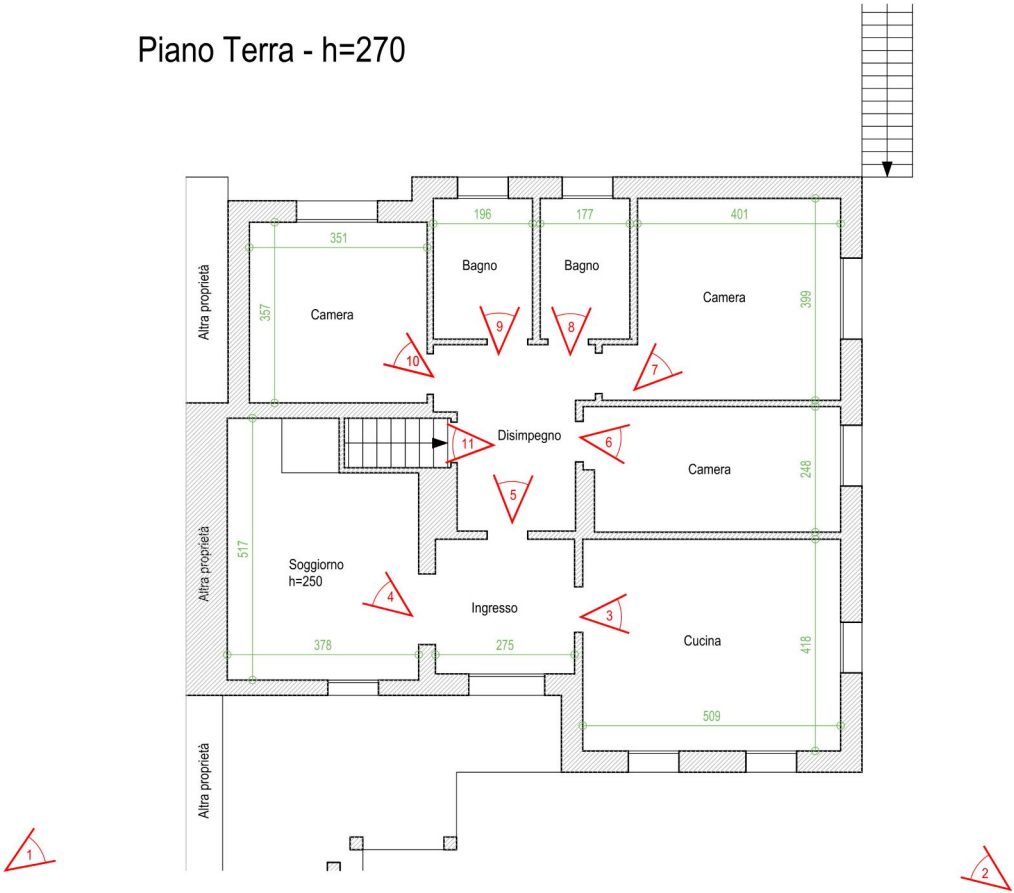


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Figura 3. Planimetria immobili.

Rilievo 16.03.2026

Piano Terra - h=270



Piano Interrato

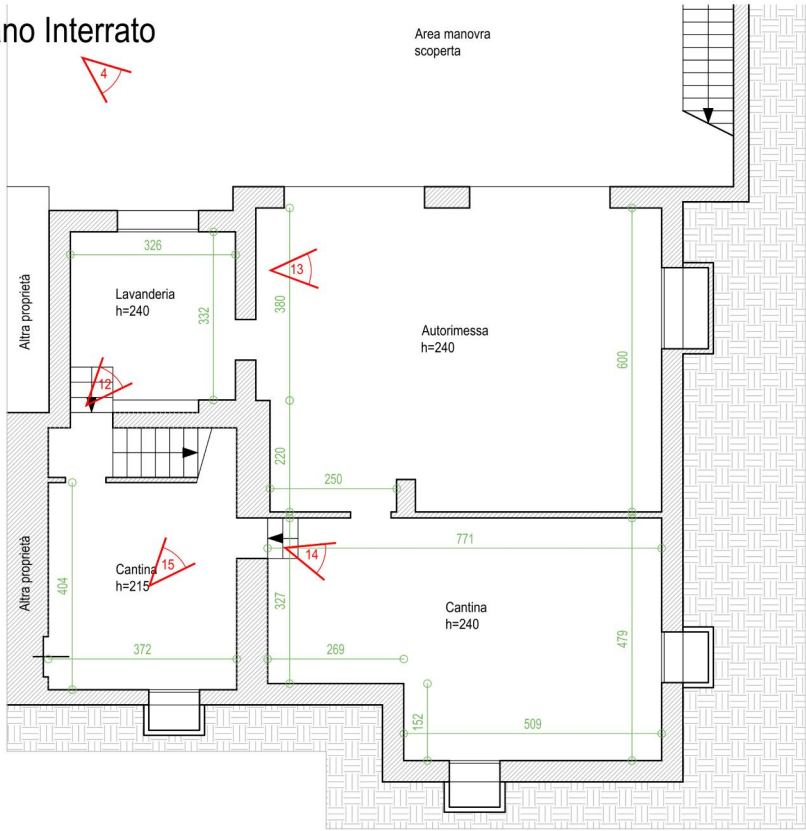


Figura 4. Foto immobili.

Foto 1



Foto 2



Foto 3**Foto 4**

Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9**Foto 10**

Foto 11

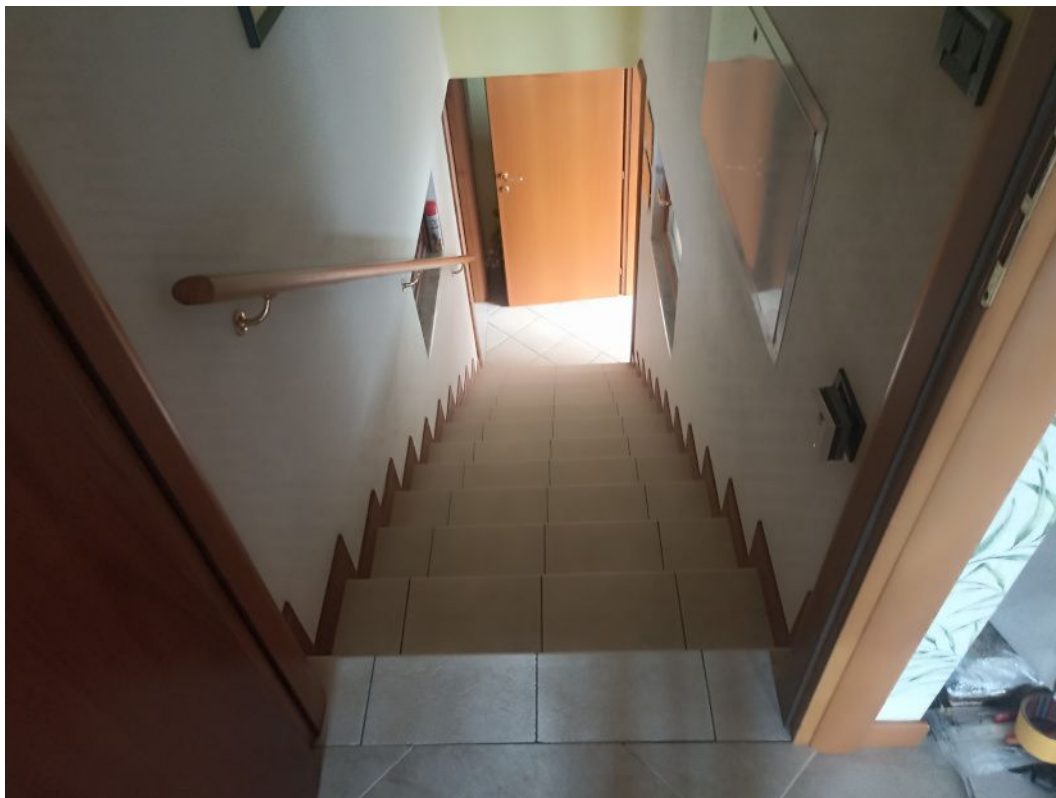


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



3.5 Certificazione energetica

È presente l'Attestato di Prestazione Energetica con scadenza 07/06/2033.

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 Breganze

- foglio 7 p.lla 580 sub. 6 cat. A/7 classe 2 consistenza 8 vani
- foglio 7 p.lla 580 sub. 7 cat. C/6 classe 2 consistenza 48mq



NCEU mappale 810: Gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione per ampliamento del 10/07/2007 Pratica n. VI0297806 in atti dal 10/07/2007 (n. 25730.1/2007) che ha soppresso il sub.5 per costituire i subb.6 e 7; precedentemente si rileva la variazione per frazionamento e fusione del 28/06/2005 Pratica n. VI0143943 in atti dal 28/06/2005 (n. 24083.1/2005) che ha soppresso i subb. 1 e 3 per costituire il subb. 4 e 5. I subb. 1,2,3 risultano esistenti dall'impianto meccanografico del 1987. Si rileva che il primo elaborato planimetrico risulta depositato in data 26/11/1985 (costituzione con tipo mappale n.131150 del 26/11/1985).

CT mapp. 810: sul mappale 580 si rileva il Tipo Mappale del 22/03/2007 Pratica n. VI0153621 in atti dal 22/03/2007 (n. 153621.1/2007), il Tipo Mappale del 05/02/2007 Pratica n. VI0032343 in atti dal 05/02/2007 (n. 32343.1/2007), il Tipo Mappale del 10/12/1992 in atti dal 04/10/1996 PROG. FIN. (n. 129874.1/1992), ed il Tipo Mappale del 26/11/1985 in atti dal 04/10/1996 PROG. FIN. (n. 131150.1/1985) che fondeva il mappale 580 con il mappale 633 per costituire l'ente urbano mapp. 580 di 1167mq.

5.2 Intestatari catastali storici

Attualmente i beni oggetto di procedura sono catastalmente intestati a:

- xxx (CF xxx) nato a THIENE (VI) il 23/04/1969, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

per donazione accettata del 13/09/2005 rep. 32476 del notaio Leopoldo D'Ercole con sede a Vicenza.

Precedentemente tali beni risultavano catastalmente intestati, da impianto meccanografico del 30/06/1987 a 13/09/2005 a:

- xxx (CF xxx) nata a DUEVILLE (VI) il 31/08/1943, Proprietà ½.
- xxx (CF xxx) nato a CHIONS (PN) il 13/09/1939 Proprietà ½.

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 Breganze (VI), foglio 7

- part. 580 sub.6 Cat. A/7, vani 8;
- part. 580 sub.7 Cat. C/6, 48mq

Si rileva che vi è rispondenza dei dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'istanza di vendita con le risultanze catastali. Il titolo di acquisto riporta l'unità immobiliare catastalmente identificata nel CF del Comune di Breganze foglio 7 mapp. 580 sub. 5, successivamente oggetto delle variazioni catastali che hanno soppresso il sub. 5 stesso per costituire gli attuali identificativi catastali (subb. 6 e 7).



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 1.300,00€ compresi diritti catastali.

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

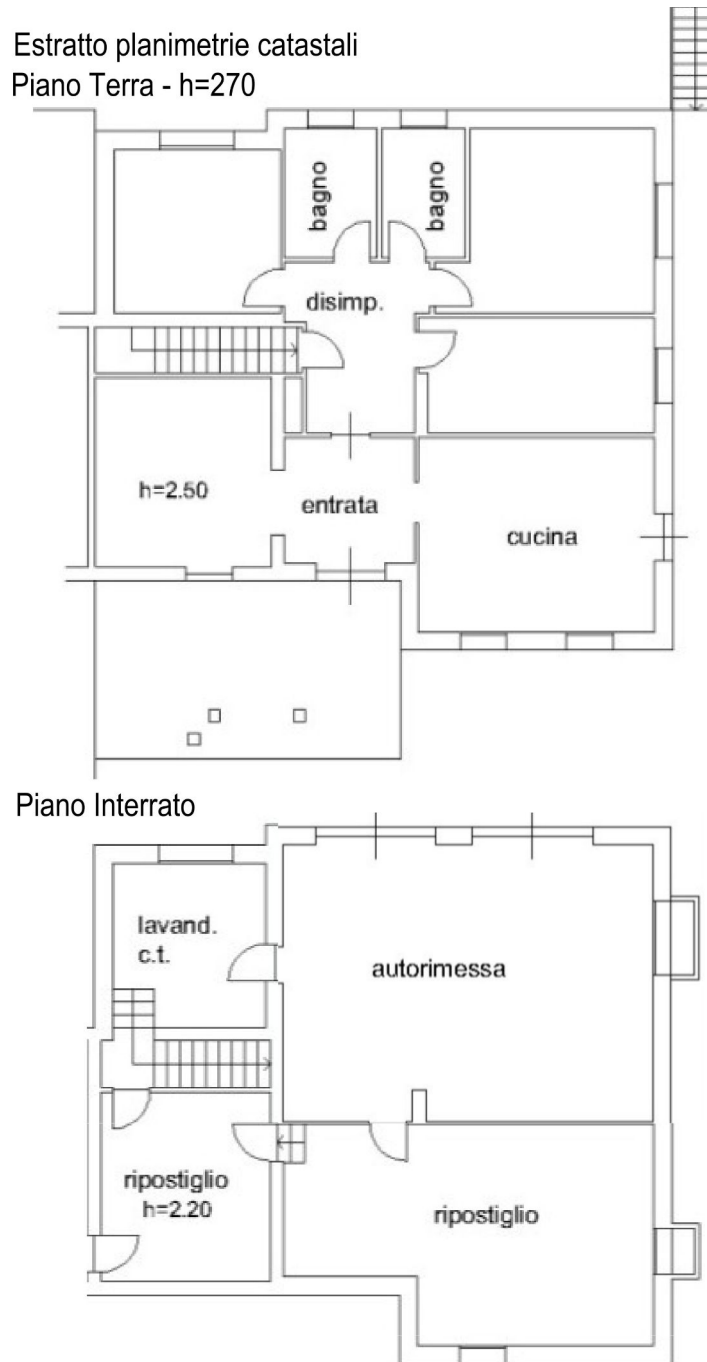
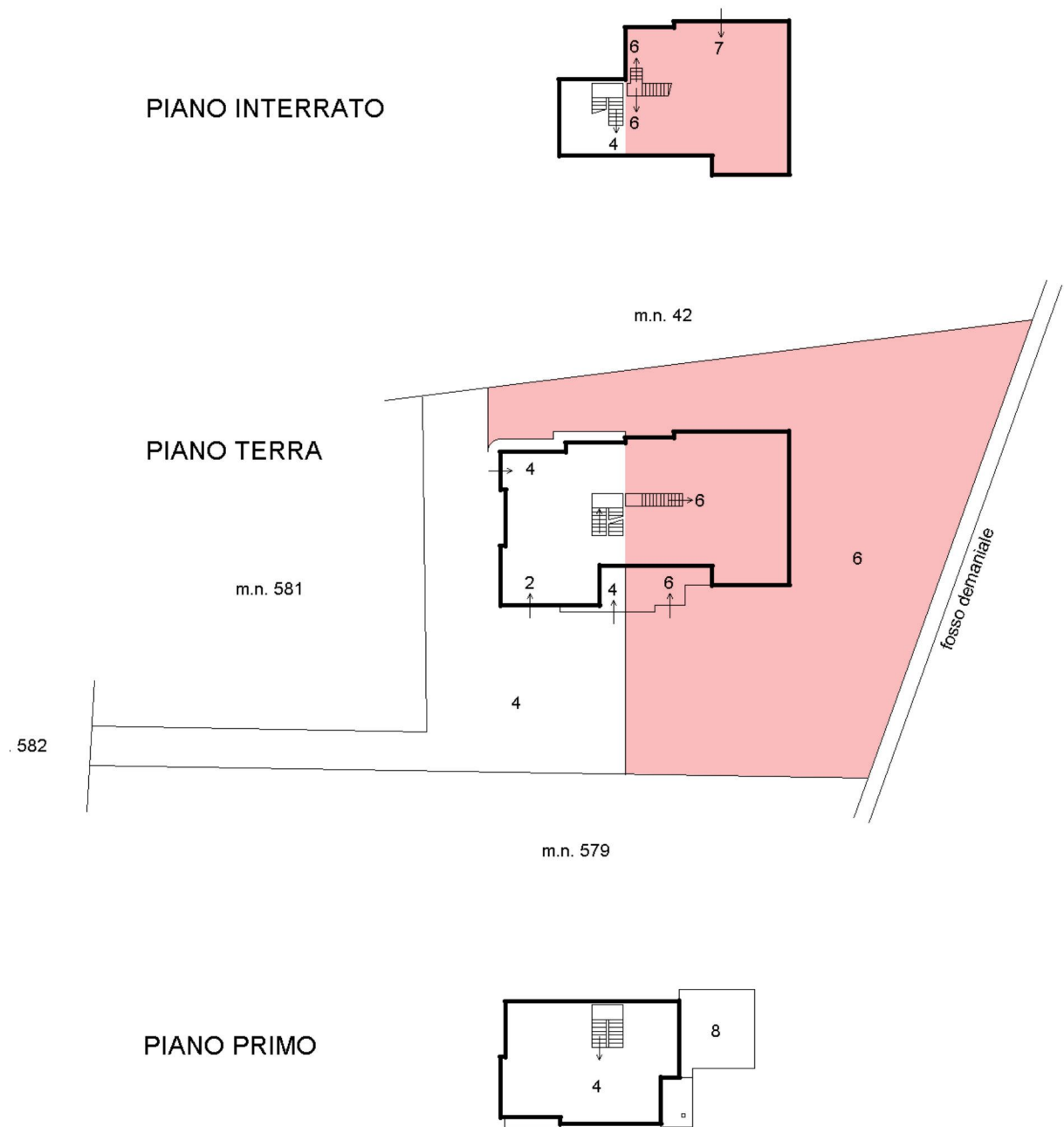


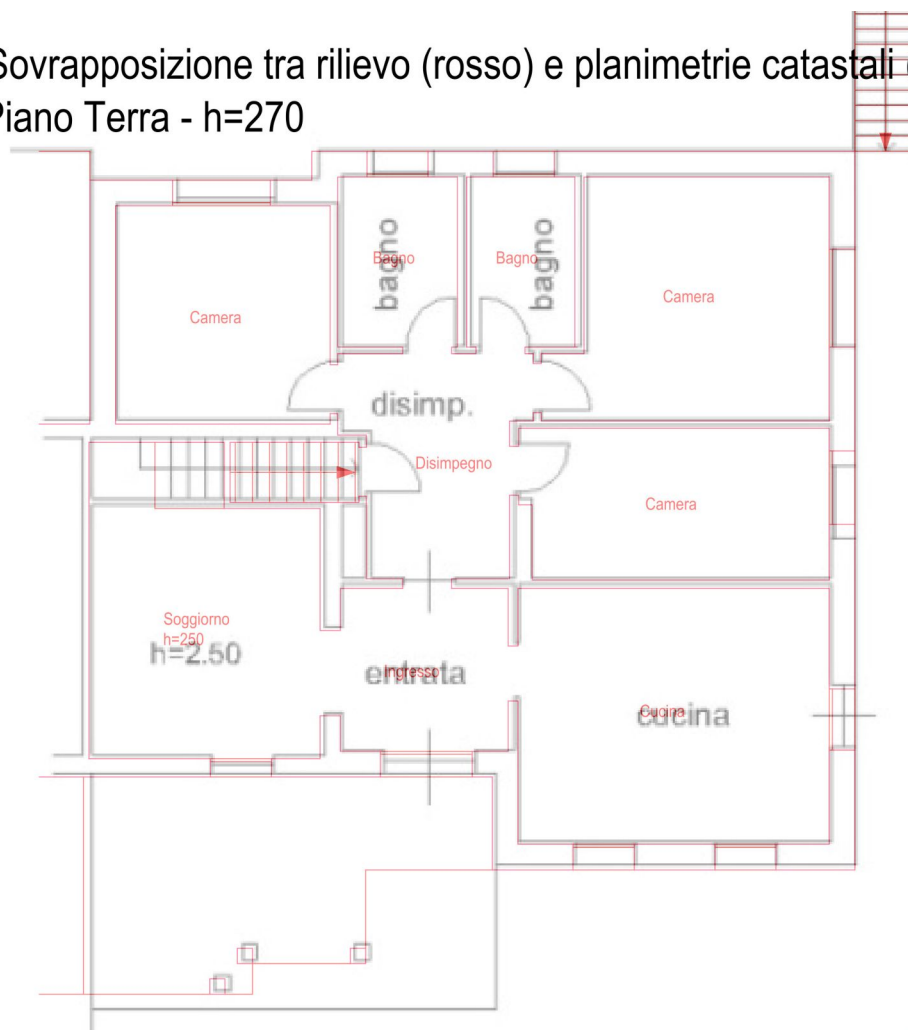
Figura 6.**Estratto elaborato planimetrico dei beni.****Figura 7. Estratto mappa catastale**

Vedi figura 2 quesito 3.4

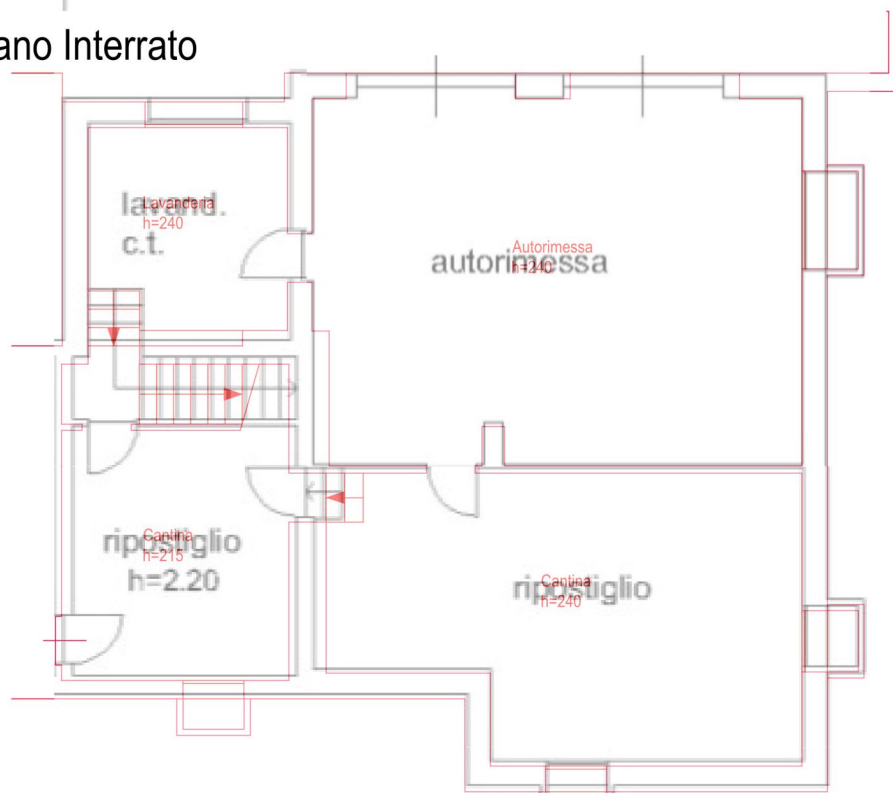


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Sovrapposizione tra rilievo (rosso) e planimetrie catastali (nero)
Piano Terra - h=270



Piano Interrato



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

13/09/2005 Il debitore risulta titolare dei beni oggetto di procedura a seguito di donazione del 13/09/2005 rep. 32476/5934 del notaio Leopoldo d'Ercole con sede a Vicenza trascritta il 28/09/2005 ai nn. 10561/6892, nella quale xxx e xxx donavano i beni catastalmente censiti al Catasto Urbano di Breganze foglio 7 mapp. 580 sub. 5 (che corrisponde ai beni in oggetto)

27/06/1968 a seguito di compravendita del 27/06/1968 rep. 29673 del notaio Fortunato Tessaro con sede in Thiene, trascritta il 14/08/1968 ai nn. 3450/2923, nella quale xxx vendeva a xxx e xxx per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, i beni catastalmente censiti al Catasto Terreni di Breganze foglio 7 mapp. 580, 307/m.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 13/09/2005 ad oggi per donazione del 13/09/2005 rep. 32476/5934 del notaio Leopoldo d'Ercole con sede a Vicenza trascritta il 28/09/2005 ai nn. 10561/6892:

- xxx (CF xxx) nato a THIENE (VI) il 23/04/1969

“sezione D – ulteriori informazioni”

clausola particolare omissis . i signori xxx e xxx si riservano il diritto personale di uso con possibilità di installarvi degli arredi, del portico posto al piano terra della particella n. 580 sub 5 donata, nonché il diritto d'uso personale della porzione di area scoperta di essa particella n. 580 sub 5 della larghezza del portico e per l'intera profondità della stessa fino al confine con la particella n. 579, quale porzione di area asservita viene visivamente meglio evidenziata in colore giallo nel disegno planimetrico allegato sotto la lettera c) al suddetto atto.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

I beni oggetto di procedura risultano inseriti all'interno delle Zone residenziali soggette ad Intervento Edilizio Diretto. Parte del lotto è interessata dalla fascia di dispetto art. 96 lett. f) R.D. 25 luglio 1904 n. 523 (Testo unico sulle opere idrauliche).

Estratto Zonizzazione e carta dei vincoli - Variante n.6 al 2 P.I.





Da richiesta di accesso agli atti l'ufficio tecnico del Comune reperiva la documentazione:

- Licenza originaria pratica 139 del 18/10/1974
- Concessione 191/78 del 05/12/1978
- Agibilità dal 07/12/1978
- Concessione ed. 41/92 del 13/03/1992 per ampliamento per ricavo portici
- Permesso di Costruire 144/2001 del 09/02/2005 per ampliamento per nuovo alloggio
- Denuncia Inizio Attività DIA 209/2006 del 16/11/2006 per tominamento Roggia
- Permesso di Costruire 48/2007 del 06/04/07 in variante al 144/2001
- Agibilità 62 del 06/11/2007
- CILA 256/2015 del 23/10/2015 per sistemazione pavimenti esterni
- CIL 53.2016 del 07.03.2016 per sistemazioni esterne della strada di accesso

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla sovrapposizione tra il rilievo manuale eseguito in loco e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi, sono emerse alcune difformità riguardanti l'unità immobiliare residenziale e l'autorimessa.

Si precisa, preliminarmente, che non sono state riscontrate variazioni relative alla sagoma o alla volumetria complessiva dei manufatti. Le discrepanze rilevate riguardano esclusivamente la distribuzione degli spazi interni, le altezze utili e i prospetti.

Nello specifico, si evidenziano le seguenti criticità:

- Utilizzo: l'attuale zona soggiorno risulta autorizzata come "ripostiglio"; tale scelta progettuale originaria è presumibilmente riconducibile al rispetto dei requisiti igienico-sanitari (altezza interna).
- Altezze interne: il locale sito al piano interrato, destinato a ripostiglio, presenta un'altezza utile inferiore ai minimi prescritti dai requisiti igienico-sanitari vigenti per i locali accessori.



Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Sovrapposizione tra autorizzato PdC 48/2007 (nero) e rilevato (rosso)

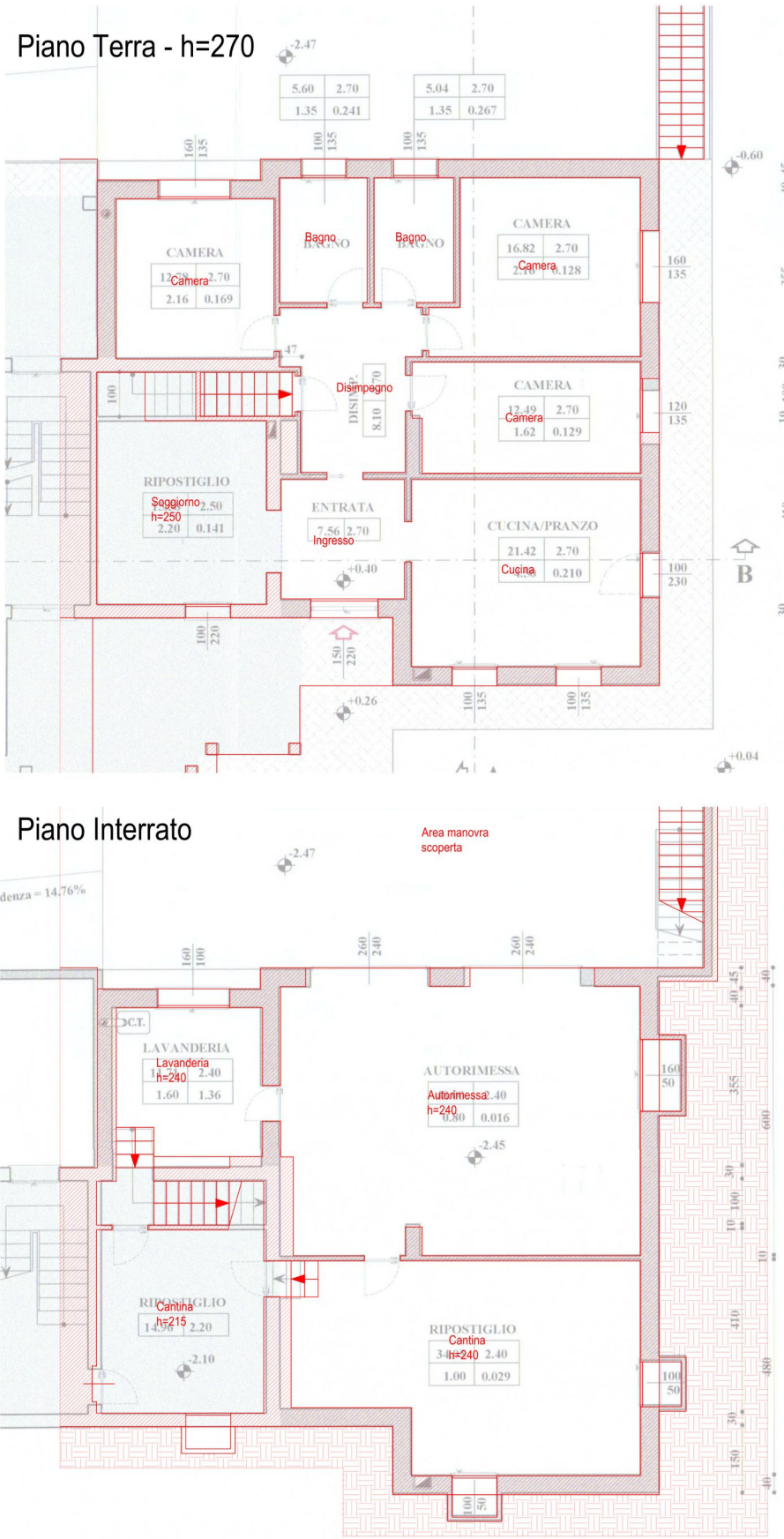
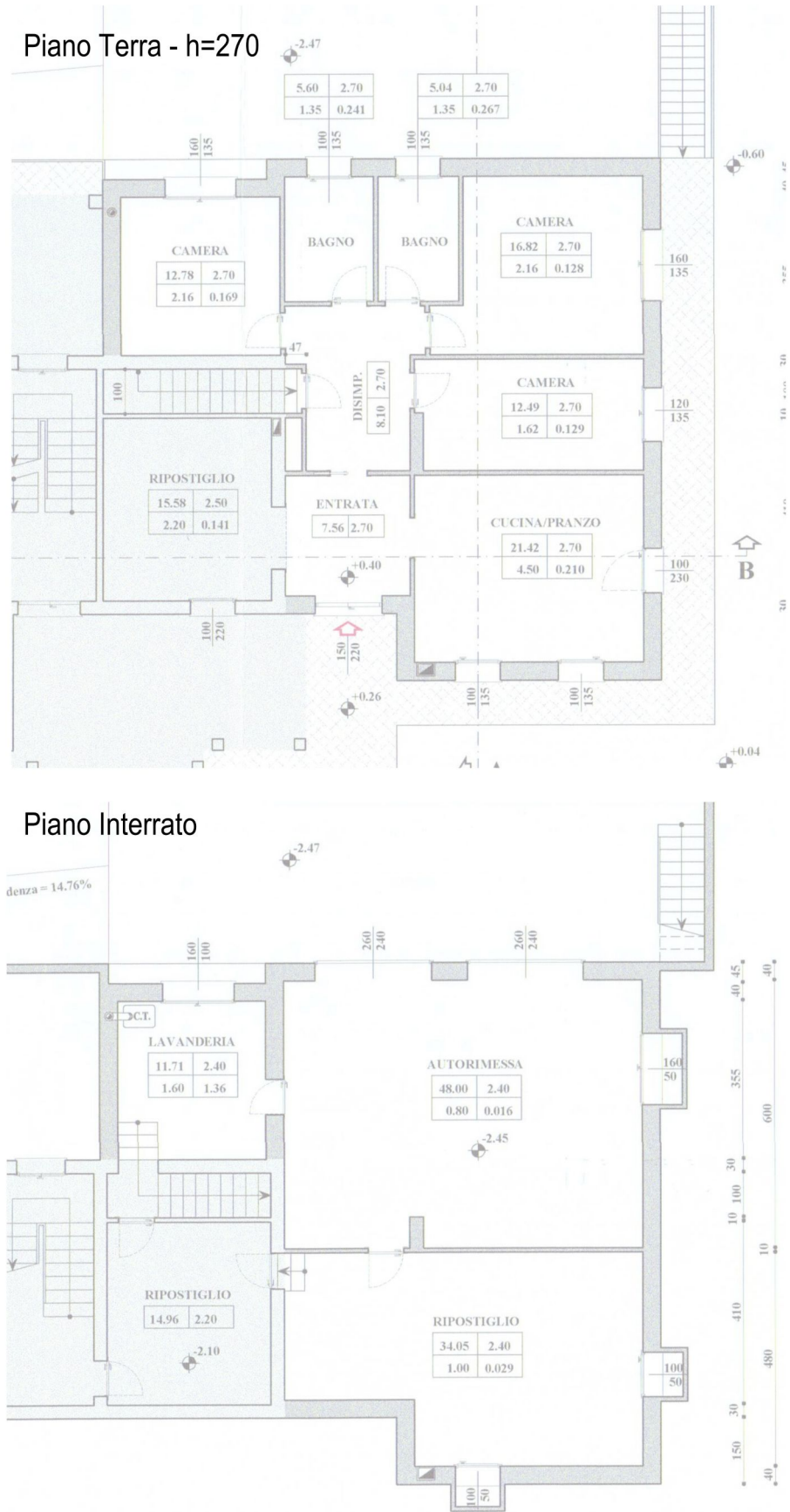


Figura 10. Stato approvato.

Stato autorizzato PdC 48/2007



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Riguardo le criticità segnalate al punto 7.2 si reputa che non possano essere sanate a causa della mancanza dei requisiti igienico-sanitari. Il soggiorno dovrà quindi essere ripristinato a locale accessorio, mentre la cantina sottostante al piano interrato dovrà essere ricondotta all'altezza autorizzata mediante la demolizione del pavimento esistente e rifacimento dello stesso a quota più bassa. Eccetto queste difformità si reputa che le altre difformità riscontrate possano essere sanate con istanza di sanatoria SCIA ai sensi dell'art. 36 bis.

Si fa presente che l'incarico dell'esperto non ricomprende rilievi topografici e pertanto non si è potuto rilevare se il manufatto rispetta le distanze rispetto i confini di proprietà. In sede di predisposizione della sanatoria dovrà quindi essere fatto un rilievo per verificare la posizione del manufatto rispetto il lotto.

Supponendo che venga applicata la sanzione minima si presume una spesa per le necessarie pratiche di circa 4.000€ compresa sanzione. Per il ripristino dell'altezza del ripostiglio al piano interrato si prevede una spesa pari a circa 2.500€

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/diformità 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: **pignoramento antecedente (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: **nessuno**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **diritto personale d'uso a favore di terzi del portico e dell'area scoperta antistante il portico (vedasi cap. 3.4 e relativo schema)**
- 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: **diritto personale d'uso a favore di terzi del portico e dell'area scoperta antistante il portico (vedasi cap. 3.4 e relativo schema)**
- 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: **vedasi quesito 7.3**
- 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 06/05/2006 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 5646 Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Repertorio 34554/6493 del 28/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 sub. 5 e mapp. 537 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI c.f. 00204010243 contro xxx (c.f. xxx). IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 18/03/2026 Registro Particolare 458 Registro Generale 2528 Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1745 Pubblico ufficiale MONTEROPPI RENATO Repertorio 5240/4293 del 29/01/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 subb. 6 e 7 a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA c.f. 00145380242 contro xxx (c.f. xxx).
- ISCRIZIONE del 04/04/2014 - Registro Particolare 327 Registro Generale 2572 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1182 del 06/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 subb. 6, 7, 8, mapp. 537 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. c.f. 00204010243 contro xxx (c.f. xxx).



- TRASCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 9267 Registro Generale 13060 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6319 del 02/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 subb. 6, 7 e beni in Schiavon a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA c.f. 00129730214 contro xxx (c.f. xxx) e altri.
- TRASCRIZIONE del 19/05/2023 - Registro Particolare 3733 Registro Generale 5124 Pubblico ufficiale COLOMBANI GIOVANNI Repertorio 3185/2418 del 17/05/2023 ATTO TRA VIVI - ATTO IDENTIFICATIVO DI IMMOBILI DEVOLUTI IN TRUST sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 subb. 6, 7, 8 e mapp. 537 a favore di xxx (c.f. xxx) contro xxx (c.f. xxx)
- TRASCRIZIONE del 04/11/2025 - Registro Particolare 7463 Registro Generale 10156 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5983 del 14/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 subb. 6, 7 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c.f. 05828330638 contro xxx (c.f. xxx).

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

- ISCRIZIONE del 06/05/2006 - Registro Particolare 1298 Registro Generale 5646 Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Repertorio 34554/6493 del 28/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 sub. 5 e mapp. 537 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI c.f. 00204010243 contro xxx (c.f. xxx). IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 18/03/2026 Registro Particolare 458 Registro Generale 2528 Derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1745 Pubblico ufficiale MONTEROPPI RENATO Repertorio 5240/4293 del 29/01/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 subb. 6 e 7 a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA c.f. 00145380242 contro xxx (c.f. xxx).
- ISCRIZIONE del 04/04/2014 - Registro Particolare 327 Registro Generale 2572 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1182 del 06/03/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 subb. 6, 7, 8, mapp. 537 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. c.f. 00204010243 contro xxx (c.f. xxx).
- TRASCRIZIONE del 20/12/2022 - Registro Particolare 9267 Registro Generale 13060 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6319 del 02/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Breganze foglio 7 mapp. 580 subb. 6, 7 e beni in Schiavon a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA c.f. 00129730214 contro xxx (c.f. xxx) e altri.
- TRASCRIZIONE del 04/11/2025 - Registro Particolare 7463 Registro Generale 10156 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5983 del 14/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sugli immobili siti a Breganze foglio 7



mapp. 580 subb. 6, 7 a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. c.f. 05828330638 contro xxx (c.f. 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 non è costituito in condominio.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: non rilevate
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non rilevate
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non rilevate
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: non rilevate

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÷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 15/04/2026 risulti essere pari a:

€ 337.087 (trecentotrentasettemilaottantasette/00 €), pari a 1.449,46 €/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:	€ 1.300,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 6.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0



- 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:

- 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 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: 279.893,99€ arrotondato a € 280.000,00 (€ duecentottantamila/00)."

13.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non risulta possibile fare questa valutazione in quanto l'immobile risulta essere stato oggetto di interventi rilevanti dalla data della compravendita ad oggi

13.5 Giudizio di vendibilità

Indicare un giudizio di vendibilità dell'immobile: buona; l'immobile risulta avere un buon grado di indipendenza e di pertinenza scoperta, e quindi un buon grado di appetibilità 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

COMPARIN Massimo (CF CMPMSM69D23L157Z) risulta residente dal 18/01/2006 alla data di rilascio del certificato a Breganze in via Granezza n.24

16.1 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

COMPARIN Massimo (CF CMPMSM69D23L157Z) risulta coniugato con Viero Francesca in Schiavon dal 08/05/1999. Con atto del 29/12/200 a rogito del notaio Stefani Massimo gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

17. LOTTI

Lotto unico

18. OSSERVAZIONI FINALI

Tra le trascrizioni di cui al punto 8.2 della presente relazione si rileva la presenza di un pingoramento antecedente e la devoluzione dei beni oggetto del presente pignoramento in TRUST. Si rimanda alla lettura del punto 3.4 per la presenza di servitù e alla lettura del punto 7.3 riguardo lo stato edilizio urbanistico dell'immobile

Montecchio Maggiore, li 15/04/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



19. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato Prestazione Energetica
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Risultanze interrogazione Agenzia Entrate sulla presenza di contratti d'affitto o comodato registrati
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

