



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 293/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **Condominio Corte degli Ulivi**

Esecutati: ***** (C.F. *****)
***** (C.F. *****)

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/05/2026**

Identificazione beni: Comune di Tezze sul Brenta (VI), Via A. Moro n. 11, Loc.
Belvedere, piani S1-1

Dati Catastali:

NCEU, Foglio 11, mapp. 2277, sub. 24 (A2) e sub. 40 (C6)
diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Esperto stimatore: **Arch. Ing. Elisabetta Mioni** – Borgo Santa Lucia, 86 Vicenza
(VI) – tel: 349 4102032 – Mail: elisabetta@mioni.eu
PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

Custode Giudiziario: **IVG di Vicenza** - Via Volto, 63 36023 Costozza di Longare
(VI) – Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **293/2025**, promossa da: **CONDominio CORTE DEGLI ULIVI** contro: *****
***** (C.F. *****) e ***** (C.F. *****)

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/05/2026

Esperto stimatore: Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Diritto pignorato (pag. 7): diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento con posto auto

Ubicazione (pag. 6): Comune di Tezze sul Brenta (VI), Via Aldo Moro n. 11, Loc. Belvedere

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18):

NCEU, Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11, mapp. 2277, sub 24, cat. A2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 92 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 360,23 €

NCEU, Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11, mapp. 2277, sub 40, cat. C6, classe 2, consistenza 24 mq, sup. cat. 27 mq, rendita 42,14 €

Metri quadri (pag. 6): superficie SEL 100,03 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 6): stato di manutenzione buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): Nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): vi sono difformità catastali, i costi per la regolarizzazione catastale sono pari a 800,00 €

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 33): € 130.951,83, arrotondato a € 131.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 32): comparabile A: 10/09/2025, 85.000 €; comparabile B: 24/06/2025, 190.000 €; comparabile C: 28/05/2025, 65.000 €

Valore di vendita forzata proposto (35): 93.230,00 € approssimato a 93.250,00 € (quota 1/1)

Valore debito: € 24.681,02 oltre successive occorrendo, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 17): bene occupato da cose e da persone, di cui un minore

Titolo di occupazione (pag. 17): piena proprietà dal 30/03/2017 per compravendita

Oneri (pag. 29): Spese condominiali insolute, Regolarizzazione edilizia e catastale

APE (pag. 16): Classe energetica E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 38): Nessuno

Lotti (pag. 38): 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 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.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	17
4.1	Possesso	17
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	18
5.	ASPETTI CATASTALI.....	18
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
5.2	Intestatari catastali storici.....	19
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	20
5.4	Giudizio di conformità catastale	20
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	24
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	24
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	26
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	28
7.4	Perimetro del “mandato”.....	28
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	29
8.1	Oneri e vincoli.....	30
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/04/2026)	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	32
9.	SUOLO DEMANIALE	32
10.	USO CIVICO O LIVELLO	32



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	32
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	32
12.1	Metodo di valutazione.....	32
12.2	Stima del valore di mercato	33
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	35
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	36
12.5	Giudizio di vendibilità'	37
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	37
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	37
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	37
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	37
15.	LOTTI	38
16.	OSSERVAZIONI FINALI	38
	ELENCO ALLEGATI	39



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 24/10/2025 la sottoscritta Arch. Ing. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica, su nomina in data del G.E. Sonia Pantano.

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., è stata depositata la relativa check list, in prima istanza il giorno 05/12/2025, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici all'interno dell'immobile per il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE.

Sono stati eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Tezze sul Brenta (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale) e la misurazione del bene è stata limitata alla verifica della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

A completamento delle attività svolte, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare residenziale sita in Via Aldo Moro n. 11, in località Belvedere situata nella zona nord-orientale del Comune di Tezze sul Brenta (VI) in una zona ad Est rispetto al centro del Comune di Tezze sul Brenta (VI) e in zona semicentrale rispetto alla frazione Belvedere. Trattasi di un'area a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato composto principalmente da abitazioni singole, bifamiliari e piccoli contesti condominiali di recente costruzione. La zona gode di un'ottima accessibilità grazie alla vicinanza con importanti arterie stradali come, ad esempio, la SS47 (Strada Statale della Valsugana) e la SPV (Superstrada Pedemontana Veneta). Nelle vicinanze sono presenti alcuni servizi facilmente raggiungibili quali Scuole dell'infanzia e primaria, Supermercati di medie dimensioni, farmacie, uffici postali e piccoli negozi al dettaglio, in modo sufficiente. Sono presenti, inoltre, parchi pubblici e aree naturalistiche lungo l'asta del fiume Brenta, che offrono valore aggiunto in termini di qualità della vita.

Si tratta quindi di appartamento situato al piano primo di un fabbricato realizzato nei primi anni 2000. Il fabbricato è ad uso principalmente residenziale, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è composto da



ventisette unità immobiliari. L'unità in oggetto presenta affacci su due fronti da Ovest a Sud ed è composta da una zona giorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, due camere ed una loggia che affaccia in direzione Sud.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è buono.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento sono così identificati catastalmente:

- NCEU, Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11, mapp. 2277, sub 24, cat. A2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 92 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 360,23 €;
- NCEU, Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11, mapp. 2277, sub 40, cat. C6, classe 2, consistenza 24 mq, sup. cat. 27 mq, rendita 42,14 €

I beni risultano di proprietà degli esecutati ***** (C.F. *****) e ***** (C.F. *****) per la quota 1/2 di piena proprietà ciascuno.

Non sono presenti altri comproprietari non esecutati.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati.

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento al piano primo confina in senso orario a Nord con parti esterne private, ad Est con A.U.I. e con il vano scala comune all'intero fabbricato, a Sud affaccia su parti esterne comuni e pubblica via, mentre ad Ovest affaccia su parti esterne private. Salvi i più precisi.

La cantina al piano interrato confina in senso orario a Nord e Ovest con terrapieno, ad Est con il vano scala comune all'intero fabbricato e a Sud con A.U.I.. Salvi i più precisi.

Il posto auto al piano interrato confina in senso orario a Nord e Sud con A.U.I., ad Est con il vano scala comune all'intero fabbricato e ad Ovest con terrapieno. Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Oggetto di esecuzione è un'unità immobiliare residenziale sita in Loc. Belvedere nel Comune di Tezze sul Brenta (VI), in Via Aldo Moro n. 11.

Il fabbricato, realizzato nei primi anni 2000 (per gli approfondimenti si rimanda al capitolo dedicato), è ad uso principalmente residenziale, si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato ed è composto da ventisette unità immobiliari. L'unità in oggetto presenta affacci su due fronti da Ovest a Sud ed è composta da una zona giorno con angolo cottura, un disimpegno, due bagni, due camere ed una loggia che affaccia in direzione Sud.

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale di 27 unità immobiliari, pertanto, è presente un amministratore condominiale. Gli oneri condominiali per l'immobile in oggetto relative all'esercizio 2025/2026, come evidenziato dall'amministratore in data 22/04/2026, sono stimate in circa € **2.109,07** / anno.

Durante le analisi effettuate in fase di elaborazione della presente stima non sono emerse servitù sull'immobile o sull'unità immobiliare.



Sulla base del titolo di provenienza (Atto di compravendita del 30/03/2017, Rep. 1011 - Racc. 869), i millesimi di proprietà sono così definiti:

- **Appartamento (Sub. 24):** 49,78 millesimi di proprietà.
- **Posto auto (Sub. 40):** 6,51 millesimi di proprietà.
- **Totale:** 56,29 / 1000.

Le unità immobiliari sopra descritte comprendono la comproprietà sulle parti del fabbricato che per legge, consuetudine e destinazione sono da ritenersi comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., identificate come segue:

- **particella 2277 sub 1** - bene comune non censibile a tutti i subalterni (accesso carraio, rampa tunnel interrato, portico, corridoi e vano scala);
- **particella 2277 sub 2** - bene comune non censibile a tutti i subalterni (corridoio e centrale termica);
- **particella 2277 sub 3** - bene comune non censibile a tutti i subalterni (giardino condominiale);
- **particella 2277 sub 4** - bene comune non censibile a tutti i subalterni (giardino condominiale).

Il fabbricato condominiale è stato realizzato in un lotto che ricadeva nell'area soggetta a Piano di Recupero denominato "Cà Moro", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 26/11/2001.

L'edificio si sviluppa con la facciata principale rivolta ad ovest e con gli ingressi pedonali di accesso alle parti comuni sono localizzati su via Aldo Moro. Due portici al piano terra, in modo speculare rispetto al centro dell'edificio, fungono da collegamento tra la pubblica via e i due vani scala che distribuiscono alle singole unità immobiliari.

L'atrio di ingresso, comune all'intero condominio, si presenta ampio e con finiture, proprie dell'epoca di realizzazione del fabbricato. La scala comune che collega tutti i piani, dal piano terra al piano terzo, presenta parapetto con corrimano in ferro verniciato e pedate rivestite in pietra scura. Le zone comuni si presentano in buono stato manutentivo. Il fabbricato è dotato di ascensore.

Il fabbricato condominiale, esternamente presenta un giardino condominiale con parti pavimentate verso il lato Ovest del fabbricato, su Via Aldo Moro. Sempre sul lato Ovest su Via Aldo Moro sono presenti le aree destinate a parcheggio pubblico.

Al piano primo, in posizione laterale rispetto al fabbricato verso Nord/Ovest, si trova l'ingresso dell'appartamento in esame che quindi confina ad Est con il vano scale e con A.U.I., a Nord con A.U.I.. Affaccia ad Ovest verso Via Aldo Moro, a Sud su area esterna condominiale.

L'ingresso dell'appartamento si apre direttamente su un ampio e luminoso ambiente destinato a soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede alla loggia esterna esposta a Sud. Un disimpegno centrale organizza la zona notte, composta da due ampie camere da letto matrimoniali (entrambe con superficie superiore a 14,00 mq), una



esposta ad Ovest e una a Sud con accesso diretto alla Loggia, un bagno principale finestrato orientato ad Ovest e un secondo vano servizio attualmente adibito a locale lavanderia posto a Sud.

L'unità gode di una doppia esposizione angolare (Sud-Ovest), che garantisce un'ottima luminosità naturale a tutti i vani principali.

I pavimenti della zona giorno e disimpegno presentano pavimentazione in piastrelle di monocottura o gres di formato quadrato, di colore beige/rosato. La pavimentazione della Loggia è realizzata con piastrelle in gres color cotto o klinker per esterni. I pavimenti delle camere da letto sono in legno con posa a correre. Il bagno e la Lavanderia presentano piastrelle in ceramica di colore azzurro polvere, sia a pavimento che come rivestimento murale. Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate con colori chiari.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e scuri in legno. Le porte interne sono in legno tamburato. La porta di ingresso all'unità è in legno blindata.

Tutti gli infissi sono originali dell'epoca di realizzazione del fabbricato.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche specifiche dimensionali:

- Superficie commerciale totale (SEL): circa 100,03 mq (appartamento con loggia e posto auto);
- Piano interrato (posto auto): superficie netta di calpestio 24,03 mq e altezza utile interna 2,77 ml;
- Piano interrato (cantina): superficie netta di calpestio 8,81 mq e altezza utile interna 2,76 ml;
- Piano primo (appartamento): superficie netta di calpestio appartamento 71,44 mq con loggia di 7,79 mq e altezza utile interna 2,70 ml.

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale	100%	85,84	85,84
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Terrazzi e Logge	35%	8,11	2,84
VANI ACCESSORI E PARCHEGGI			
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	11,08	2,22
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	26,87	9,40
		TOTALE	100,30

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.



L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato tramite un sistema di pannelli radianti a pavimento. L'impianto è alimentato da una caldaia a condensazione a gas metano per il riscaldamento e produzione di ACS, acqua calda sanitaria. Il controllo della temperatura avviene tramite cronotermostato. È presente una predisposizione per il raffrescamento estivo tramite pompa di calore.

Gli impianti sia elettrico che idraulico, non risultano essere stati oggetto di modifiche successive all'epoca di costruzione. Sebbene in archivio comunale risultino depositate le certificazioni di conformità risalenti al 2004, data l'epoca di realizzazione, si ritiene necessario che si debba effettuare una verifica tecnica ed adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i..

L'immobile si può definire in condizioni manutentive generali buone e il grado delle finiture è mediocre. Non vi sono parti di pregio.

L'immobile necessita di interventi di riammodernamento estetico e di interventi di media dimensione per il miglioramento dello stato manutentivo.

Dal punto di vista strutturale, come specificato nel collaudo statico depositato in comune, il fabbricato è stato realizzato con: fondazioni continue e plinti in c.a., solai tipo predalles (piano primo), solai in laterocemento (piano secondo e terzo), copertura sottotetto in struttura lignea e laterocemento per le parti laterali, murature interrate continue in c.a., muri di elevazione fuori terra in laterizio.

Il posto auto e la cantina di pertinenza all'appartamento si trovano al piano interrato.

La cantina è un locale di forma rettangolare allungata nella parte Nord-Ovest del piano interrato. L'accesso avviene tramite un corridoio comune che collega il vano scala e l'ascensore direttamente all'area delle cantine. Internamente, il locale presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica di formato quadrato di colore chiaro. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento a vista, tinteggiati di bianco. Lo stato manutentivo appare buono e non si riscontrano segni di umidità o infiltrazioni.

Il posto auto è uno spazio ampio situato in posizione centrale rispetto al piano interrato e alla corsia di manovra. L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa curva situata nella parte a Nord del complesso che conduce all'ampia corsia di manovra centrale. Presenta una pavimentazione in cemento industriale di colore bruno/rossastro con visibili giunti di dilatazione. Le pareti sono realizzate in blocchi di cemento a vista, tinteggiati di bianco. Si trova in buone condizioni manutentive e non si riscontrano segni di umidità o infiltrazioni.

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE E (cfr. allegato 1). Il tecnico che ha redatto l'APE consiglia l'installazione di un generatore ad alto rendimento per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile.





Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



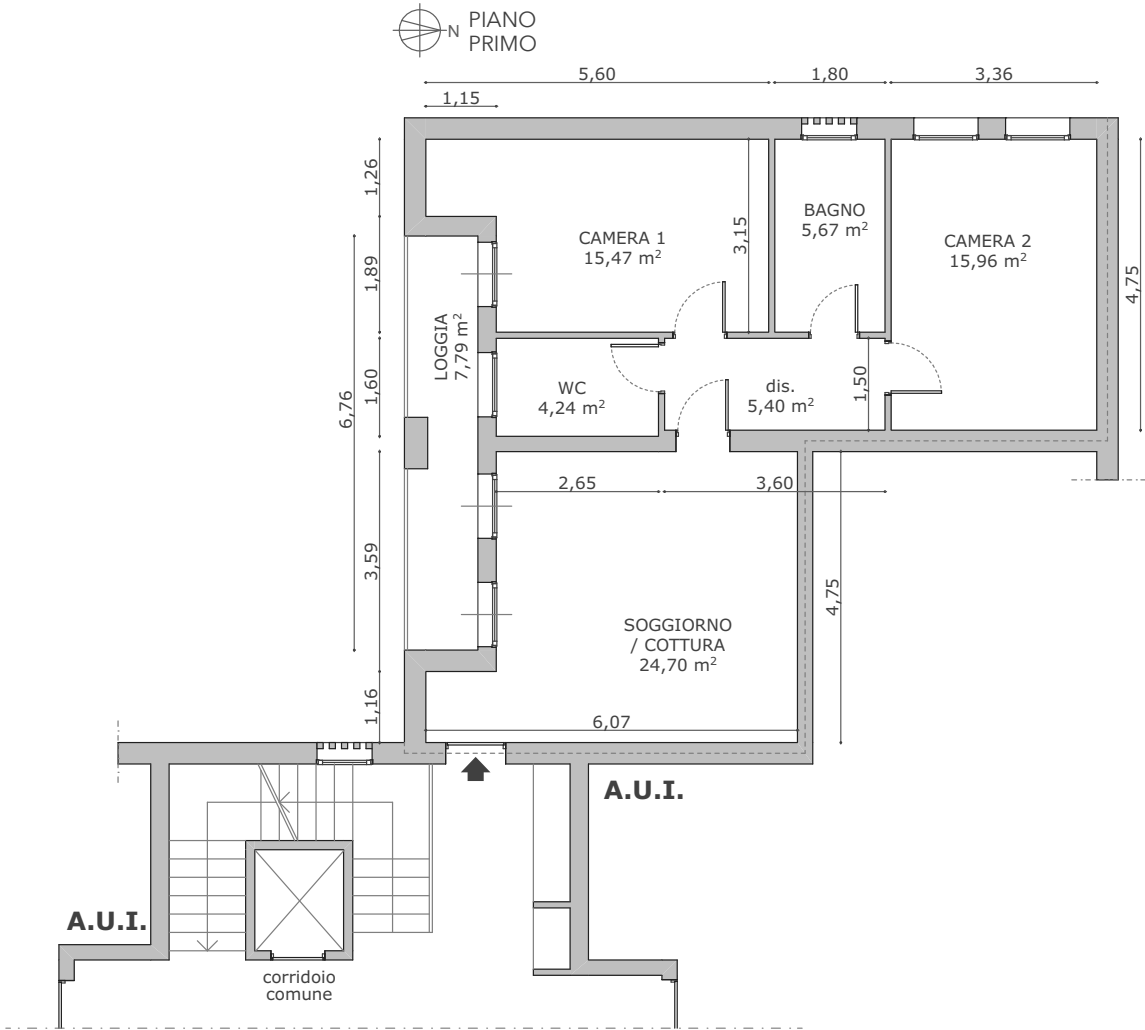


Figura 3. Planimetria appartamento PIANO PRIMO.

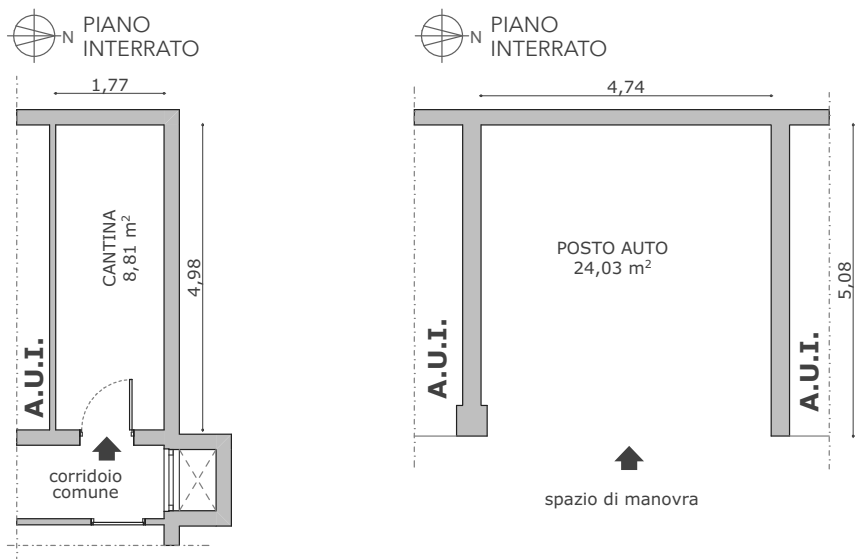


Figura 4. Planimetria cantina e posto auto PIANO INTERRATO.





Figura 5. Foto immobile – Esterno lato Ovest – vista dalla strada



Figura 6. Foto immobile – Esterno lato Nord/Ovest–
vista dalla strada - parcheggi



Figura 7. Foto immobile – Esterno lato Ovest –
Ingresso fabbricato





Figura 8. Foto immobile – Giardino condominiale

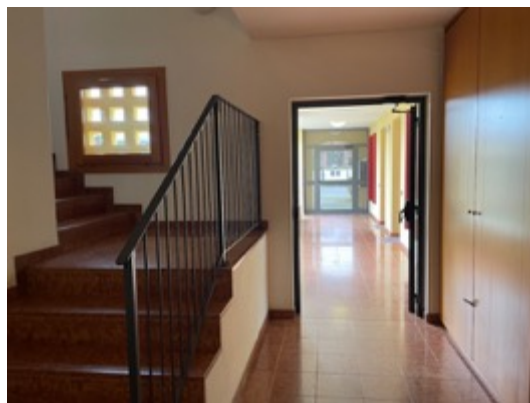


Figura 9. Foto immobile – Ingresso fabbricato e Vano scala comune



Figura 10. Foto immobile – Vano scala comune - Ascensore

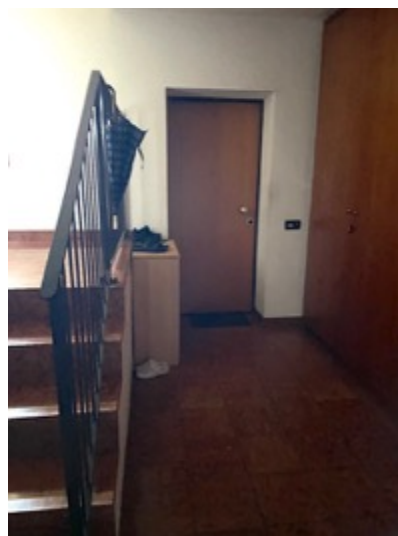


Figura 11. Foto immobile – Pianerottolo piano primo - Ingresso appartamento



Figura 12. Foto immobile – Soggiorno / Cucina



Figura 13. Foto immobile – Disimpegno zona notte





Figura 14. Foto immobile – Loggia lato Sud



Figura 15. Foto immobile – Camera 1



Figura 16. Foto immobile – Camera 1



Figura 17. Foto immobile – Camera 2



Figura 18. Foto immobile – Camera 2

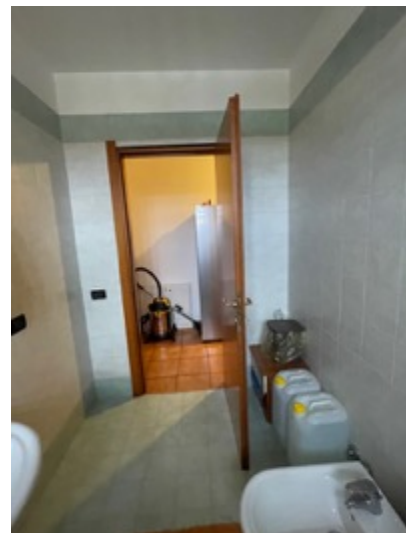


Figura 19. Foto immobile – Bagno





Figura 20. Foto immobile – Bagno



Figura 21. Foto immobile – Wc (adibito a lavanderia)



Figura 22. Foto immobile – Wc (adibito a lavanderia)

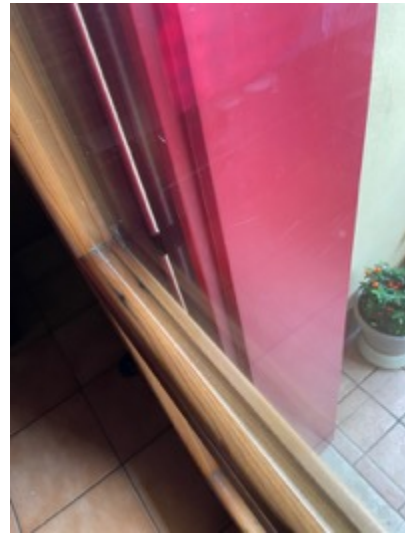


Figura 23. Foto immobile – Dettaglio serramento

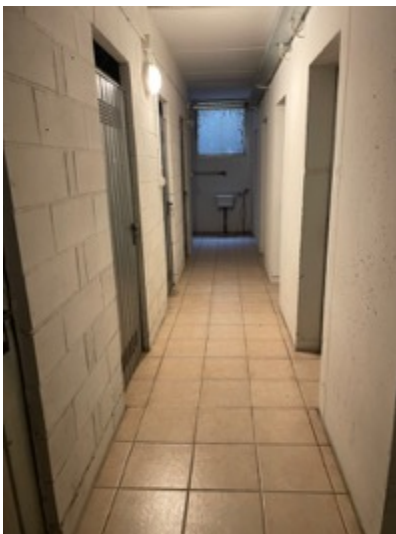


Figura 24. Foto immobile – Interrato - accesso alle cantine



Figura 25. Foto immobile – Cantina



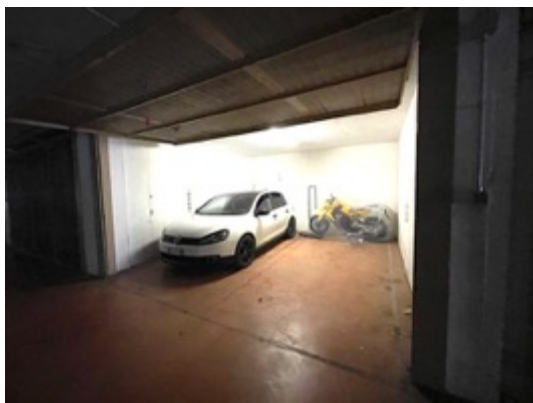


Figura 26. Foto immobile -- Posto auto di pertinenza

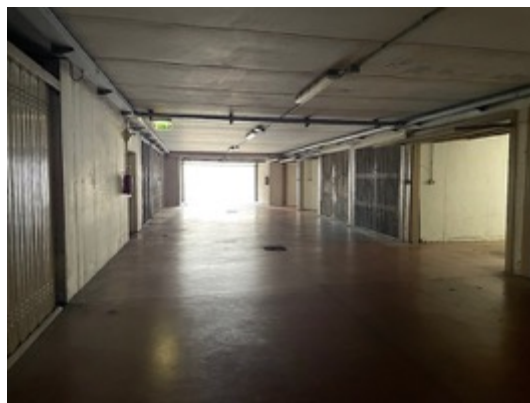


Figura 27. Foto immobile -- Interrato -- spazio di manovra comune

3.5 Certificazione energetica

Dai controlli effettuati è emerso che l'attestato di prestazione energetica dell'immobile era scaduto nel 2024 e, pertanto, si è provveduto alla redazione dello stesso tramite un tecnico incaricato che ha stabilito la Classe Energetica del bene pari a **E** (cfr. allegato 1).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

I beni in oggetto risultano di proprietà degli esecutati ***** (C.F. *****) e ***** (C.F. *****) per la quota **1/2** di piena proprietà ciascuno e non sono presenti comproprietari di diritti reali.

Allo stato del sopralluogo l'immobile risultava occupato da cose e da persone. L'immobile risultava occupato dal Sig. ***** (C.F. *****), in qualità di comproprietario esecutato, unitamente al proprio nucleo familiare convivente, composto dalla moglie ***** (C.F. *****), dal figlio minore ***** (C.F. *****) e dai genitori ***** (C.F. *****)e ***** (C.F. *****), come evidenziato nel certificato dello stato di famiglia allegato. Per contro, non è stata riscontrata la presenza della comproprietaria esecutata, Sig.ra ***** (C.F. *****), la quale non occupa l'immobile né vi risiede.

In merito alle risultanze anagrafiche, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Tezze sul Brenta (VI) in data 11/03/2026, emerge quanto segue:

- l'esecutata ***** è stata residente in Via Aldo Moro n. 11 nel Comune di Tezze sul Brenta (VI) dal 06/04/2017 fino al 26/10/2019, data in cui è stata formalmente cancellata dall'anagrafe comunale per irreperibilità;
- l'esecutato ***** risulta regolarmente residente in Via Aldo Moro n. 11 nel Comune di Tezze sul Brenta (VI) dal 06/04/2017.



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

Come specificato al paragrafo precedente, l'immobile risulta occupato esclusivamente dall'esecutato Sig. ***** (C.F. ******) e dal suo nucleo familiare, mentre la comproprietaria Sig.ra ***** (C.F. ******) risulta assente e irreperibile.

L'occupazione avviene in forza del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dal 30/03/2017 per compravendita e non sono presenti comproprietari di diritti reali.

Non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata, pertanto, l'occupazione è da considerarsi **priva di titolo opponibile alla procedura**.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali (ex mappale 645 sub 3, 4, 5, 6):

- NCEU, Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11, mapp. 2277, sub 24, cat. A2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. cat. 92 mq, totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita 360,23 €;
- NCEU, Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11, mapp. 2277, sub 40, cat. C6, classe 2, consistenza 24 mq, sup. cat. 27 mq, rendita 42,14 €.

Il mappale del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato è stato edificato è:

Comune di Tezze sul Brenta (VI) Foglio 11 Mapp. 2277 (ex mappale 645).

I beni al Foglio 11 mapp. 2277 sub 24 e 40 hanno subito le seguenti variazioni catastali intervenute nel tempo:

- DEMOLIZIONE TOTALE del 23/07/2003 Pratica n. 226855 in atti dal 23/07/2003 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 10151.1/2003);
- FRAZIONAMENTO del 24/07/2003 Pratica n. 229023 in atti dal 24/07/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 10256.1/2003);
- Variazione del 17/06/2004 Pratica n. VI0152744 in atti dal 17/06/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 11209.1/2004);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 29/11/2004 Pratica n. VI0308355 in atti dal 29/11/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 48282.1/2004);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/08/2004 Pratica n. VI0203826 in atti dal 06/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20123.1/2004);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/11/2005 Pratica n. VI0252509 in atti dal 29/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35551.1/2005);
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/11/2004, prot. n. VI0308355;



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2011 Pratica n. VI0047950 in atti dal 10/02/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 14284.1/2011).

Per ulteriori approfondimenti, vedasi le Visure storiche catastali dei beni oggetto di stima con indicate le variazioni storiche intervenute.

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento:

Immobile identificato al Foglio 11 mapp. 2277 sub 24 (appartamento)

Dal **30/03/2017** ad **oggi**:

- ***** *****, nata a Polac (Kosovo) il 02/07/1993 (C.F. *****): quota 1/2 piena proprietà;
- ***** *****, nato a Izbice (Kosovo) il 28/09/1990 (C.F. *****): quota 1/2 piena proprietà.

Dal **21/04/2016** al **30/03/2017**:

- ***** *****, nato a Campo San Martino (PD) il 15/08/1969 (CF *****): quota 1/1 piena proprietà.

Dal **12/12/2008** al **21/04/2016**:

- ***** ***** *** (CF *****): quota 1/1 piena proprietà.

Dal **17/06/2004** al **12/12/2008**:

- ** ***** *** (CF *****): quota 1/1 piena proprietà.

Immobile identificato al Foglio 11 mapp. 2277 sub 40 (posto auto)

Dal **30/03/2017** ad **oggi**:

- ***** *****, nata a Polac (Kosovo) il 02/07/1993 (C.F. *****): quota 1/2 piena proprietà;
- ***** *****, nato a Izbice (Kosovo) il 28/09/1990 (C.F. *****): quota 1/2 piena proprietà.

Dal **21/04/2016** al **30/03/2017**:

- ***** *****, nato a Campo San Martino (PD) il 15/08/1969 (CF *****): quota 1/1 piena proprietà.

Dal **12/12/2008** al **21/04/2016**:

- ***** ***** *** (CF *****): quota 1/1 piena proprietà.

Dal **17/06/2004** al **12/12/2008**:



- ** ***** (CF *****): quota 1/1 piena proprietà.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, risultano essere corretti rispetto alle risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo il 05/12/2025 ed effettuando un confronto con la situazione riportata nelle planimetrie catastali corrispondenti si rileva una rappresentazione dello stato dei luoghi con alcune difformità:

APPARTAMENTO

- Nella planimetria catastale depositata il muro di separazione tra la loggia e la camera 1 presenta una risega e si posiziona traslato rispetto all'asse rilevato in loco.
- Si segnala che il secondo vano servizio, identificato negli elaborati grafici catastali come "WC", risulta attualmente adibito a locale lavanderia. Dal sopralluogo effettuato in data 05/12/2025, è emerso che, sebbene siano stati rimossi i sanitari (lavabo e WC), sono regolarmente presenti e predisposti tutti gli attacchi idrici e gli scarichi necessari alla funzione originaria di servizio igienico. La rimozione degli apparecchi sanitari non altera lo stato legittimo dell'unità, in quanto la funzione di servizio igienico è facilmente ripristinabile senza necessità di titoli abilitativi, pertanto, ai fini catastali, la rappresentazione grafica esistente è considerata coerente con la potenzialità d'uso del locale.

PIANO INTERRATO

- Nelle planimetrie catastali depositate relative alla cantina e posto auto è indicata un'altezza di 240 cm, mentre il rilievo ha verificato un'altezza rispettivamente di 276 cm (cantina) e 277 cm (posto auto) mentre, dal punto di vista grafico, le planimetrie sono rappresentate correttamente;

Per tali difformità catastali sopra descritte, nella presente stima, sono stati computati gli oneri di regolarizzazione catastale, così stimati complessivamente:

- Costo per la regolarizzazione catastale: **€. 800,00**

Si evidenzia che la **regolarizzazione catastale** 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.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale. L'immobile dispone di elaborato planimetrico.



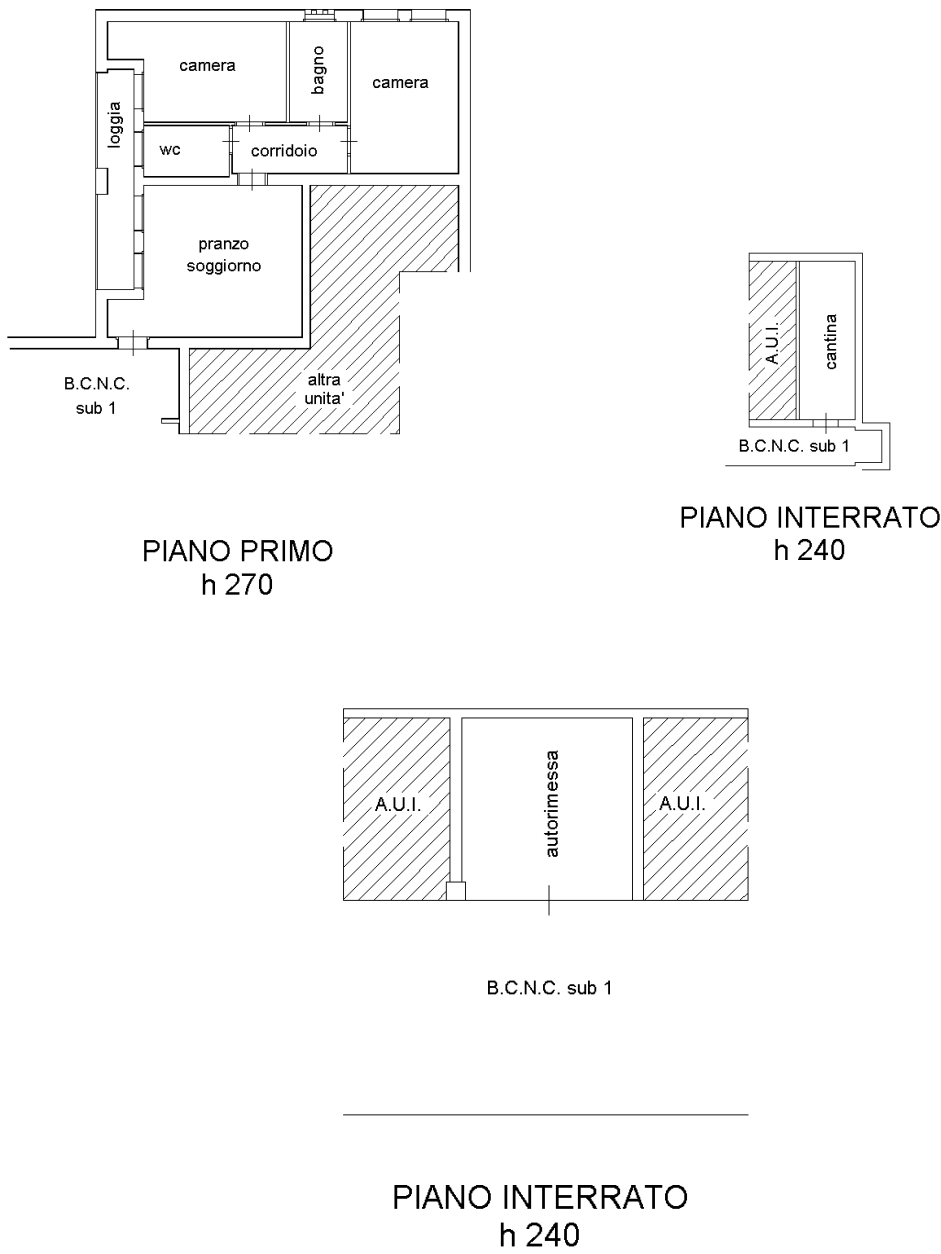


Figura 28. Planimetria catastali dei beni.





Figura 29. Estratto mappa catastale



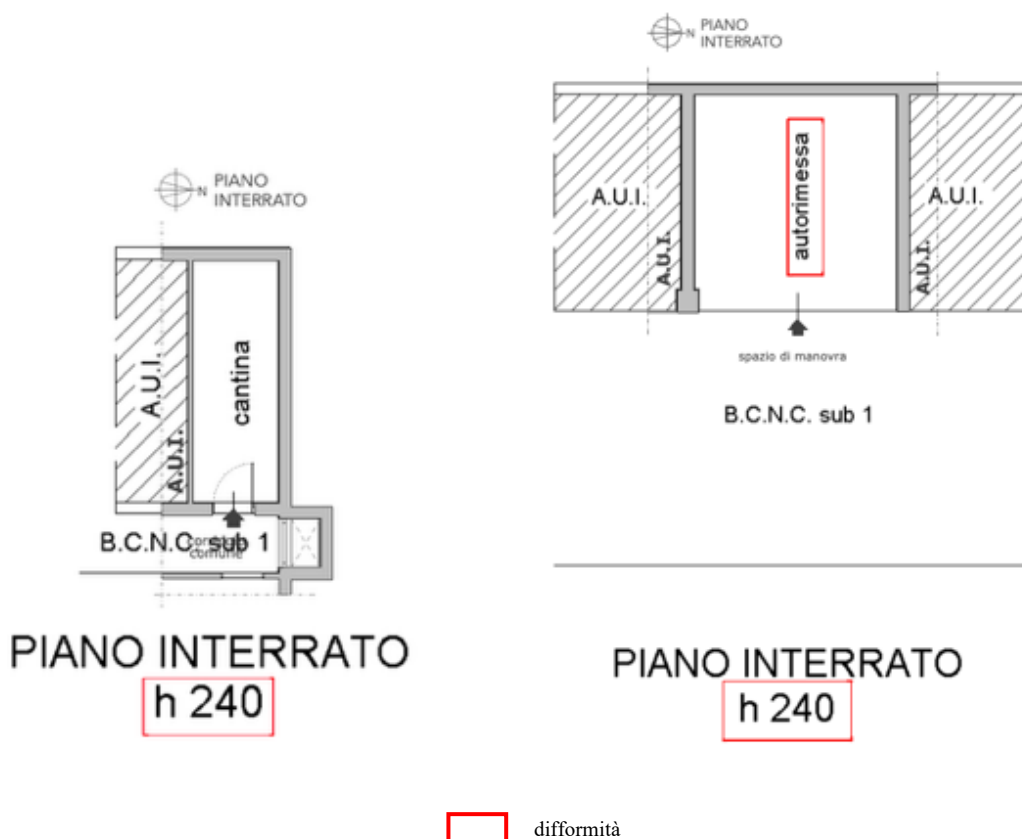


Figura 30. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà.

Titolo di provenienza a favore dei soggetti eseguiti:

- ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 1011 racc. 869 del 30/03/2017, Notaio Egidio Ferrara, trascritto il 11/04/2017 RP 2190 RG 3113, dei beni pervenuti dal Sig. ***** nato a Campo San Martino (PD) il 15/08/1969 (C.F. *****) ai Sig.ri ***** nata a Polac (Kosovo) il 02/07/1993 (C.F. *****) e ***** nato a Izbice (Kosovo) il 28/09/1990 (C.F. *****), per la quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Al ventennio i beni oggetto della presente stima censiti al Foglio 11 mapp. 2277 sub 24 e 40 (appartamento e posto auto) risultano essere di proprietà (cfr. allegato 5):

Dal 30/03/2017 ad oggi:

- ***** nata a Polac (Kosovo) il 02/07/1993 (C.F. *****) e ***** nato a Izbice (Kosovo) il 28/09/1990 (C.F. *****), in quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno, per ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 1011 racc. 869 del 30/03/2017, Notaio Egidio

Ferrara, trascritto il 11/04/2017 RP 2190 RG 3113, dei beni pervenuti dal Sig. ***** *, nato a Campo San Martino (PD) il 15/08/1969 (C.F. *****).

Dal 21/04/2016 al 30/03/2017:

- ***** *, nato a Campo San Martino (PD) il 15/08/1969 (C.F. *****), in quota di piena proprietà pari a 1/1, per ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 13363 racc. 8462 del 21/04/2016, Notaio Laura Mazzari, trascritto il 02/05/2016 RP 2353 RG 3291, dei beni pervenuti da ***** (C.F. *****).

Dal 12/12/2008 al 21/04/2016:

- ***** (C.F. *****) in quota di piena proprietà pari a 1/1, per ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 20664 racc. 6527 del 12/12/2008, Notaio Grispigni Manetti Sandro, trascritto il 31/12/2008 RP 7757 RG 12166, dei beni pervenuti da ** * (C.F. *****).

Dal 14/02/2003 al 12/12/2008:

- ** * (C.F. *****) in quota di piena proprietà pari a 1/1, per ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 22404 del 14/02/2003, Notaio Stefani Massimo, trascritto il 19/02/2003 RP 1286 RG 1880, dei beni pervenuti da ***** (C.F. *****).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli abilitativi edilizi (cfr. allegato 7)

Presso l'archivio del Comune di Tezze sul Brenta (VI) sono stati trovati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 7620 del 07/02/2002 “demolizione totale fabbricato”;
- Concessione edilizia n. 7622 del 05/04/2002;
- Concessione edilizia n. 7636 del 27/01/2003;
- Concessione edilizia in Variante n. 7636/A del 06/12/2004;
- Permesso di Agibilità rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta il 11/01/2005.

L'immobile è stato edificato tra il 02/05/2003 (data di inizio lavori) e il 14/12/2004 (data di fine lavori). Nell'archivio del Comune di Tezze sul Brenta (VI) sono stati rinvenuti il certificato di collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Inquadramento Urbanistico: Certificato di Destinazione Urbanistica CDU (cfr. allegato 7)

Dal punto di vista urbanistico il terreno distinto in Catasto al Foglio 11 mapp. 2277 è classificato come **ZTO C1/213– zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale**, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi vigente, disciplinate dall'art. 24 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I..

Nella Zona C1/213 sono ammessi i seguenti indici e parametri edilizi:

- *Indice di edificabilità fondiaria = 1,15 mc/mq;*



- Altezza massima $H = 8,50$ ml;

Come si evince dall'estratto del Piano di Assetto del Territorio vigente, si evidenziano i seguenti Ambiti e Vincoli:

- Ambito territoriale ATO 03.4 – Cusinati - Belvedere (art. 43 delle N.T. del PAT);
- L'intero territorio comunale è classificato in Zona Sismica 3 (*Vincolo sismico OPCM 3274/2003*) (art. 4 delle N.T. del PAT);
- Zona di protezione Osservatori professionali L.R. 07/09 (art. 4 delle N.T. del PAT).

Si allega degli estratti del P.I. e P.A.T. vigenti nel Comune di Tezze sul Brenta (VI):

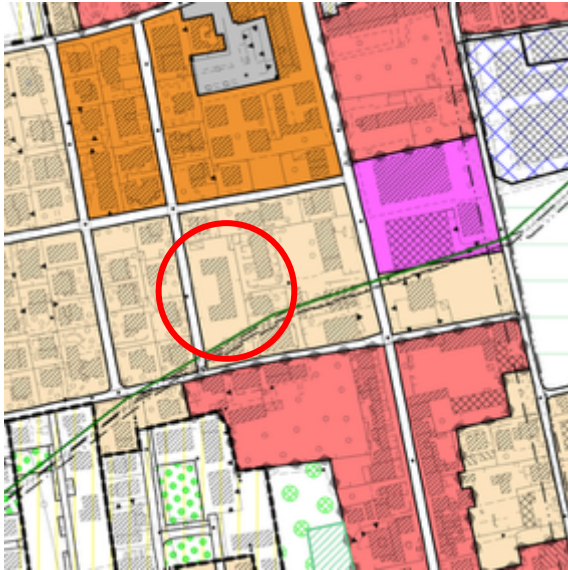


Figura 31. P.I. elab 1B "Territorio Comunale – Tav B"



Figura 32. P.I. elab 2F "Intero Terr. Com. – Tav F"



Figura 33. PAT elab 04a "Ambiti Territoriali Omogenei"

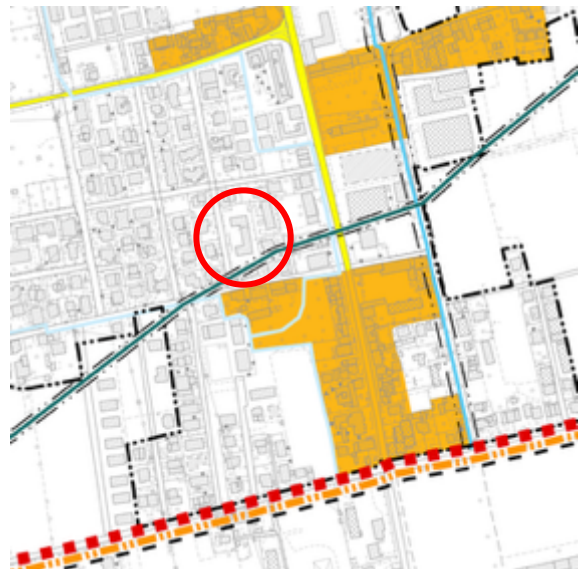


Figura 34. PAT elab 01 "Vincoli e pianificazione territoriale"



7.2 Abusi/difformità riscontrati

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo il 05/12/2025 ed effettuando una comparazione tra lo stato reale dei luoghi con gli elaborati grafici dell'ultimo stato edilizio autorizzato dell'immobile presenti nell'Archivio del Comune di Tezze sul Brenta (VI), si evidenziano alcune difformità rispetto allo stato autorizzato. Nello specifico:

APPARTAMENTO

Ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/01 (come modificato dal D.L. 69/2024), per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra 60 e 100 mq il limite di tolleranza per scostamenti di parametri lineari e di superficie è fissato al **5%**.

Tutte le difformità riscontrate (sia di superficie che lineari) nell'appartamento risultano inferiori alla soglia del 5% e pertanto si può ritenere CONFORME. Di seguito le difformità evidenziate:

- Sono stati rilevati dei lievi scostamenti relativi alle spallette della loggia o della camera 2 a Nord, i quali sono da considerarsi tolleranze esecutive di cantiere che non mutano il prospetto né il volume complessivo dell'organismo edilizio;
- Si riscontra una lieve difformità distributiva nel fronte loggia/camera 1, dove la risega della muratura prevista in progetto risulta assente nello stato di fatto. Tale variazione rientra nel regime delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'Art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

Sebbene le difformità riscontrate al piano primo non richiedano una sanatoria urbanistica, resta necessario l'allineamento documentale catastale, onere computato al punto 5,4.

Si segnala che il secondo vano servizio, identificato negli elaborati grafici comunali come "WC", risulta attualmente adibito a locale lavanderia. Dal sopralluogo effettuato in data 05/12/2025, è emerso che, sebbene siano stati rimossi i sanitari (lavabo e WC), sono regolarmente presenti e predisposti tutti gli attacchi idrici e gli scarichi necessari alla funzione originaria di servizio igienico. La rimozione degli apparecchi sanitari non altera lo stato legittimo dell'unità, in quanto la funzione di servizio igienico è facilmente ripristinabile senza necessità di titoli abilitativi, pertanto, non configura una difformità edilizia o urbanistica sanzionabile ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/01.

PIANO INTERRATO

Il piano interrato, che comprende le cantine e i posti auto di pertinenza, è CONFORME dal punto di vista edilizio. Si rileva che:

- Il progetto approvato prevede h interna di 2.65 m, mentre è stato rilevato di 2,76 m. Tale difformità risulta entro i margini di tolleranza previsti dalle normative vigenti;
- in fase di progetto, il piano interrato è stato descritto come autorimessa collettiva con posti auto coperti assegnati e cantine, non risulta evidente la presenza dei basculanti che si rilevano allo stato di fatto, tuttavia, si ritiene che la definizione di autorimessa collettiva sia stata utilizzata in linea con quanto eseguito (box auto privati).

Si allega nel seguito copia dell'ultimo stato approvato e la sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e lo stato autorizzato.



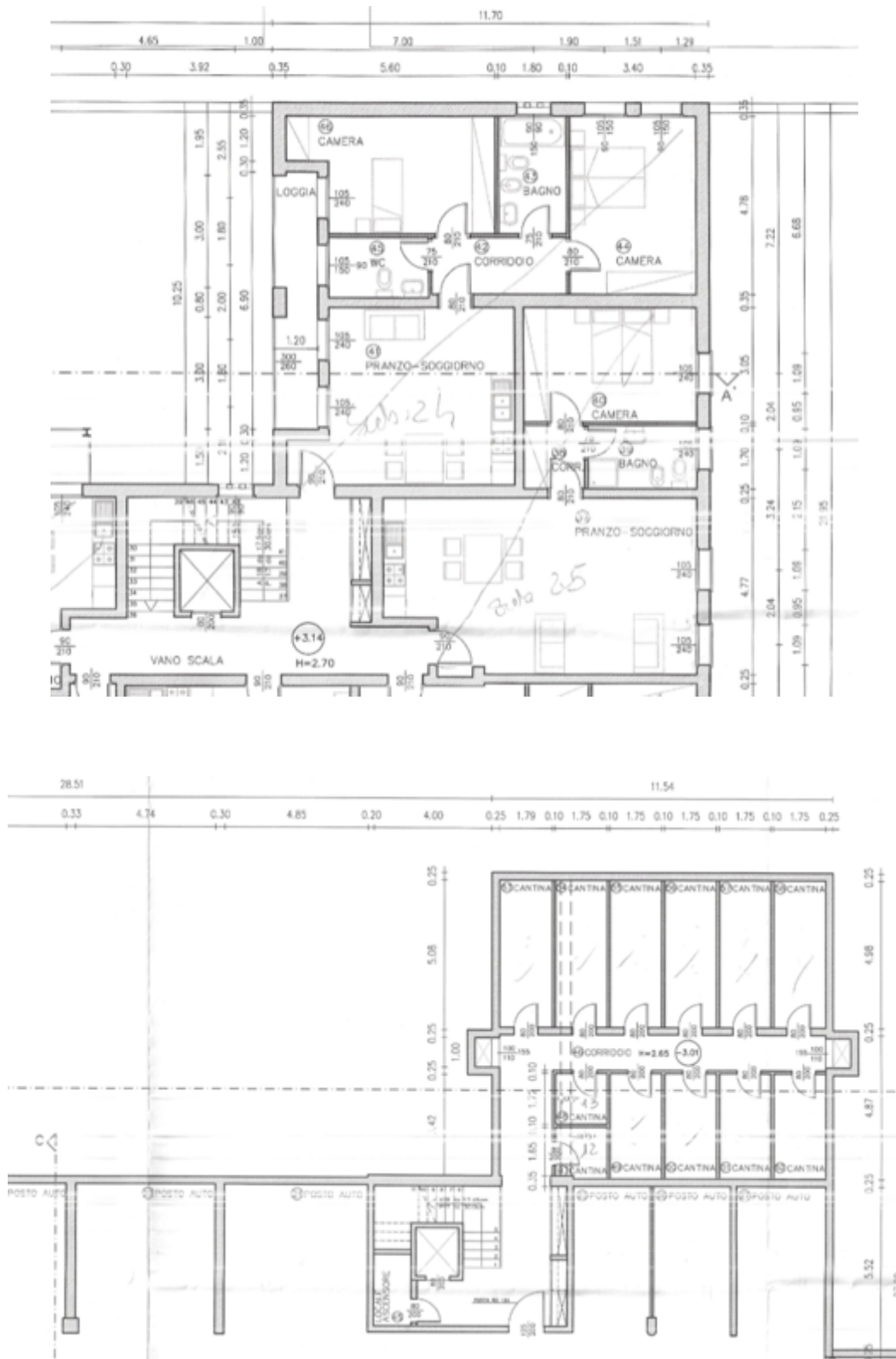


Figura 35. Piano Primo e Piano Interrato _ stato autorizzato.



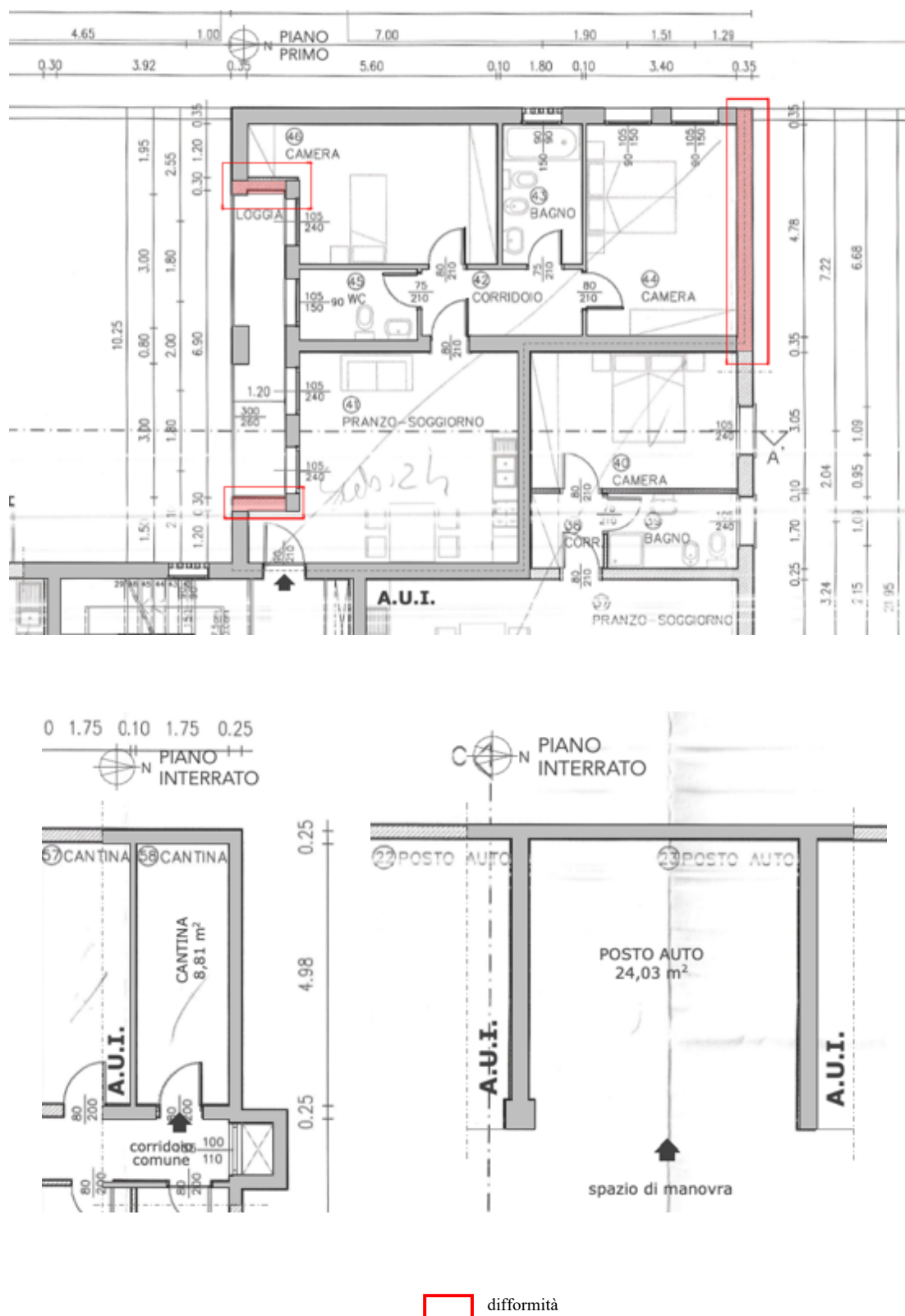


Figura 36. Piano Primo e Piano Interrato _ Comparazione stato autorizzato – stato rilevato.

7.3 Verifica della sanabilità/regularizzazione dei beni e costi

Le difformità descritte risultano all'interno dei margini di tolleranza previsti dalle vigenti normative.

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 è stata 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; è stato 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 sono 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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Piena proprietà, uso, abitazione: piena proprietà dei Sig.ri ***** (C.F. ***** e ***** (C.F. *****), per la quota di 1/2 ciascuno, e non sono presenti comproprietari di diritti reali.

Servitù: non presenti.

Convenzioni edilizio-urbanistico: **convenzione edilizia** del 24/01/2002 Rep. n. 15695, Notaio Grispigni Manetti Sandro e trascritta a Bassano del Grappa in data 20/02/2002 RP 1204 RG 1629 a favore del Comune di Tezze Sul Brenta.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Il mappale 2277 in oggetto ricade in una zona caratterizzata da: Vincolo sismico OPCM 3274/2003 Zona sismica 3 (PAT); Zona di protezione Osservatori professionali L.R. 07/09 (art. 4 delle N.T. del PAT).

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.

Dalla documentazione agli atti e dal sopralluogo, non è possibile garantire il corretto funzionamento e conformità degli impianti esistenti alle attuali norme vigenti, pertanto, si ritiene che lo stato di manutenzione degli stessi debba essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista su incarico dell'aggiudicatario con spese a suo carico.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/04/2026)

Le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sui beni e strettamente collegate alla procedura sono le seguenti:

1. **ANNOTAZIONE del 04/02/2005** - Registro Particolare **152** Registro Generale **1259** Pubblico ufficiale GRISPIGNI MANETTI SANDRO Repertorio 18186 del 02/02/2005 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN** a favore di **Banca Intesa spa** contro ** **** *, relativa ai due beni in oggetto della presente perizia (unità negoziale n. 2) e altri beni non in oggetto:



- *Formalità di riferimento: ISCRIZIONE RP 305 RG 1561 del 13/02/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, relativa al fabbricato in corso di costruzione F 11 M 2277;*

2. **ANNOTAZIONE del 21/10/2016** - Registro Particolare **1025** Registro Generale **8685** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 165/16 del 13/05/2016 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI** a favore di **Banca Intesa spa** contro **** **** ***, relativa ai due beni in oggetto della presente perizia e altri due beni non in oggetto:

- *Formalità di riferimento: ISCRIZIONE RP 305 RG 1561 del 13/02/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, relativa al fabbricato in corso di costruzione F 11 M 2277;*

3. **ANNOTAZIONE del 21/10/2016** - Registro Particolare **1026** Registro Generale **8686** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 165/16 del 13/05/2016 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI** a favore di **Centro Gamma Termosanitaria spa** contro ******* ***, relativa ai due beni in oggetto della presente perizia e altri due beni non in oggetto:

- *Formalità di riferimento: ISCRIZIONE RP 614 RG 4463 del 04/06/2012, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, relativa ai due beni in oggetto della presente perizia e altri due beni non in oggetto;*

4. **ANNOTAZIONE del 21/10/2016** - Registro Particolare **1027** Registro Generale **8687** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 165/16 del 13/05/2016 **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI** a favore di **Massa dei creditori del fallimento n. 147N “***** ”** contro ******* ”**, relativa ai due beni in oggetto della presente perizia e altri due beni non in oggetto:

- *Formalità di riferimento: TRASCRIZIONE RP 602 RG 955 del 30/01/2013, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, relativa ai due beni in oggetto della presente perizia e altri due beni non in oggetto;*

5. **ISCRIZIONE del 11/04/2017** - Registro Particolare **455** Registro Generale **3114** Pubblico ufficiale FERRARA EGIDIO Repertorio 1012/870 del 30/03/2017 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore di **Banca Monte dei Paschi di Siena spa** contro ******* e ******* per la quota di **1/2** di piena proprietà ciascuno;

6. **ISCRIZIONE del 26/05/2025** - Registro Particolare **771** Registro Generale **4681** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 554/2025 del 19/03/2025 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore di **Condominio Corte degli Ulivi** contro ******* e ******* per la quota di **1/2** di piena proprietà ciascuno;

7. **TRASCRIZIONE del 24/09/2025** - Registro Particolare **6390** Registro Generale **8710** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4660/2025 del 26/08/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di **Condominio Corte degli Ulivi** contro ******* e ******* per la quota di **1/2** di piena proprietà ciascuno.



8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura precedentemente elencate nel paragrafo 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto condominiale di 27 unità immobiliari, pertanto, è presente un amministratore condominiale. Gli oneri condominiali per l'immobile in oggetto relative all'esercizio 2025/2026, come evidenziato dall'amministratore in data 22/04/2026, sono stimate in circa € **2.109,07** / anno.

Le spese insolute complessive, come evidenziato dall'amministratore in data 22/04/2026, ammontano a € **21.877,55** allo stato attuale, di cui € 21.268,48 risultano quale saldo debitorio dall'esercizio precedente 2024/2025.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 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, definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”), 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.”

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell’area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo “Leica DISTO D 210”, ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

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

Per poter effettuare la stima sono stati selezionati tre unità immobiliari del 2025.

Comparabile 1

Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11 mapp. 2277 sub 8 cat A/2, immobile ubicato in Via Aldo Moro n. 13, sviluppato al piano terra, superficie principale (SEL) di mq 46,5, composto da cucina/soggiorno, disimpegno, una camera, un servizio igienico, una corte esclusiva e una cantina al piano interrato. Foglio 11 mapp. 2277 sub 57 cat C/6 al piano interrato. Atto di compravendita in data 10/09/2025 Rep. 247618 Racc. 103329, Notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa (VI). Prezzo di vendita €. 85.000,00.

Comparabile 2

Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11 mapp. 2277 sub 9 cat A/2, immobile ubicato in Via Aldo Moro, sviluppato al piano terra, superficie principale (SEL) di mq 99,50, composto da cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, due servizi igienici, una loggia, un'ampia corte esclusiva e una cantina al piano interrato. Foglio 11 mapp. 2277 sub 38 cat C/6 al piano interrato. Atto di compravendita in data 24/06/2025 Rep. 6608 Racc. 5838, Notaio Egidio Ferrara in Monticello Conte Otto (VI). Prezzo di vendita €. 190.000,00.

Comparabile 3

Comune di Tezze sul Brenta (VI), Foglio 11 mapp. 2277 sub 13 cat A/2, immobile ubicato in Via Aldo Moro, sviluppato al piano terra, superficie principale (SEL) di mq 46,80, composto da cucina/soggiorno, disimpegno, una camera, un servizio igienico, una corte esclusiva e una cantina al piano interrato. Foglio 11 mapp. 2277 sub 43 cat C/6 al piano interrato. Atto di compravendita in data 28/05/2025 Rep. 1057 Racc. 948, Notaio Elisabetta Pilan in Cittadella (VI). Prezzo di vendita €. 65.000,00.

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, pertanto il più probabile valore di mercato secondo la stima per confronto di mercato (IVS-MCA) alla data del **30/04/2026** risulta essere pari a: € 130.951,83, arrotondato a € **131.000,00 (centotrentunomila/00 €)** e pari a 1.309,60 €/m² (rif. SEL), 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".



METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 3 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI				
1. Tabella dati				
Prezzo caratteristiche	Compravendite			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	85.000,00	190.000,00	65.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	7	10	11	0
Superficie principale SUP (mq)	46,50	99,50	46,80	85,84
Balconi BAL (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	8,06	0,00	8,11
Cantina CAN (mq)	12,30	9,80	3,40	11,08
POSTO AUTO (mq)	18,50	26,50	14,06	26,87
Altre superfici (mq) accessori (RIP.)	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre superfici (mq) giardino fino a 25 mq	25,00	25,00	25,00	0,00
Altre superfici (mq) giardino oltre 25 mq	4,60	183,00	25,90	0,00
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	1	2	1	1
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0	1	0	0
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	1	0	1	1
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	1	1
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	0	0	1
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	3	3	3	3
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	3	4	3	3

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (€)	85.000,00	190.000,00	65.000,00
DAT (€)	1.239,58	3.958,33	1.489,58
SUP (€)	46.914,96	-16.290,25	46.557,20
BAL (€)	0,00	0,00	0,00
TER (€)	3.385,06	20,87	3.385,06
CAN (€)	-290,98	305,29	1.831,76
POSTO AUTO (€)	4.990,83	220,62	7.644,25
accessori (RIP.) (€)	0,00	0,00	0,00
giardino fino a 25 mq (€)	-4.472,07	-4.472,07	-4.472,07
giardino oltre 25 mq (€)	-274,29	-10.911,84	-1.544,35
SUE (€)	0,00	0,00	0,00
SER (€)	0,00	-4.760,00	0,00
RIA (€)	0,00	-7.000,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00	0,00
LIV (€)	850,00	1.900,00	650,00
STMe (€)	0,00	0,00	0,00
STMi (€)	0,00	-18.000,00	0,00
PREZZI CORRETTI	137.343,09	134.970,96	120.541,43
Divergenza %	13,94%		
PREZZI CORRETTI	137.343,09	134.970,96	120.541,43
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	33,33%	33,33%	33,33%
VALORE ATTESO	€ 130.951,83		
VALORE ARROTONDATO	€ 131.000,00		

Nonostante la divergenza statistica superi lievemente il 10% (attestandosi al 13,94%), il risultato si ritiene pienamente attendibile e congruo, vista la scarsità di comparabili recenti situati al medesimo livello di piano e le necessarie correzioni apportate per le aree scoperte esclusive

12.3 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: € 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 4.220,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del 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 25% sul valore dei beni.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€	131.000,00
Oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale:	€	800,00
Spese condominiali insolute:	€	4.220,00
Riduzione per vendita forzata (25%):	€	32.750,00
Totale valore immobile per il calcolo base d'asta (pari a 1/1):	€	93.230,00
Totale valore immobile approssimato	€	93.250,00

Quindi, il valore immobile per il calcolo del prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 93.250,00 (€ novantatremiladuecentocinquanta/00)."

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo agli esecutati **Rexhepaj Ermire e Rexhepaj Lulezim** in quota 1/2 ciascuno di piena proprietà. Il valore di ogni quota è quindi pari a €. **46.625,00 ciascuno**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato il 30/03/2017 al prezzo di €. 103.000,00 dagli esecutati ***** e ***** ***** (Vedasi allegato 5)

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2020, 2023, 2024 e 2026 presso il Comune di Tezze sul Brenta (VI). I dati si riferiscono ad immobili



non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

Tipologia Procedura	Numero Procedura	Contesto	Ripartizione consuntiva	Descrizione	Prezzo perito	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Prezzo di riserva
R.G.E.	143/0218	Tezze sul Brenta	Abitativo	Appartamento al 1° con ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disbrigo, bagno e 2 camere. Al piano terra: cantina e ripostiglio con caldaia, garage. Cortile esclusiva di mq 5.	54.000,00 €	1	20/01/20	48.000,00 €	80%
R.G.E.	406/0217	Tezze sul Brenta	Abitativo	Appartamento di mq 55,67 al 1° con ingresso-soggiorno-grande, disimpegno, camera e bagno. Al 2°: cantina e disbrigo di mq 10,07.	48.400,00 €	1	02/10/20	57.500,00 €	119%
R.G.E.	442/0220	Tezze sul Brenta	Abitativo	Appartamento al piano terra composto da soggiorno-cucina, due camere, bagno e corridoio, oltre pertica esterna.	65.000,00 €	4	19/09/23	61.000,00 €	100%
R.G.E.	442/0220	Tezze sul Brenta	Abitativo	Appartamento al piano terra e primo, con cantina al piano interrato, composto, al piano terra da soggiorno-cucina, lavanderia, c.s. e ari 4, al piano primo, da due camere, bagno e corridoio, oltre pertica esterna.	87.000,00 €	3	22/02/23	43.000,00 €	49%
R.G.E.	442/0220	Tezze sul Brenta	Abitativo	Appartamento al piano primo e secondo con cantina al piano interrato composto, al piano primo, da soggiorno-angolo cottura, camera, bagno, lavanderia-ripostiglio e corridoio e, al piano secondo, da camera, bagno, ripostiglio e corridoio.	85.500,00 €	3	22/02/23	39.750,00 €	40%
R.G.E.	183/0220	Tezze sul Brenta	Abitativo	Appartamento al piano primo, con ripostiglio/T, e garage al piano interrato, in contesto condominiale composto da sette unità. Il complesso è così composto: abitazione al piano interrato da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno camera, camera con a.c., affittorio, n. 3 poggiali, locale di bollitura e stato di manutenzione buoni. Ripostiglio/T, al piano interrato con accesso da corridoio comune. Garage al piano interrato con accesso campo da tennis scoperta esterna e accesso interno.	81.500,00 €	1	02/02/23	81.000,00 €	99%
R.G.E.	143/0222	Tezze sul Brenta	Abitativo	Appartamento di circa mq. 123,00 lordi posto al piano terra e composto da soggiorno-grande, corridoio, a.c. e tre camere, oltre a corte esclusiva di circa mq. 47,00 lordi. Al piano sottostante si trova lavanderia, lavanderia e garage di circa mq. 52,00 lordi.	130.000,00 €	1	11/05/23	139.750,00 €	100%
R.G.E.	442/0220	Tezze sul Brenta	Abitativo	Titolari di appartamento al p. 1° composto da soggiorno-cucina, due camere, bagno e corridoio, oltre pertica esterna.	60.000,00 €	6	12/11/24	61.500,00 €	100%
R.G.E.	77/0625	Tezze sul Brenta	Abitativo	Appartamento al piano terra con autorimessa, ripostiglio e lavanderia posti al piano interrato di un fabbricato condominiale con sviluppo su due piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento al piano terra è inserito in una palazzina composta da dieci appartamenti oltre ad autorimessa e locali depositi al piano terra. E' composto da un vano ingresso aperto sul soggiorno-grande con area cottura, un disimpegno da accesso ad un bagno, ad una camera e ad un ripostiglio.	100.000,00 €	1	19/09/26	147.000,00 €	147%
					2,33			94%	

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si ritiene che l'immobile abbia una buona possibilità di vendita fuori dal contesto dei comproprietari, considerando lo stato di manutenzione, il contesto e la posizione in cui si trova.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà del bene a carico dei Sig.ri ***** (C.F. ***** e ***** (C.F. *****), per la quota di 1/2 ciascuno, e non sono presenti comproprietari di diritti reali.

I beni (appartamento e posto auto) vengono compravenduti per la quota dell'intero (1/1) e non sono suscettibili di separazione in natura, pertanto, non è possibile la materiale separazione di una porzione di valore esattamente in quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Sulla base del certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che, alla data del pignoramento, nonché alla data attuale:

- l'esecutata ***** è stata residente in Via Aldo Moro n. 11 nel Comune di Tezze sul Brenta (VI) dal 06/04/2017 fino al 26/10/2019, data in cui è stata formalmente cancellata dall'anagrafe comunale per irreperibilità;
- l'esecutato ***** risulta regolarmente residente in Via Aldo Moro n. 11 nel Comune di Tezze sul Brenta (VI) dal 06/04/2017.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Sulla base del certificato di stato civile rilasciato dal competente ufficio comunale risulta che:



- l'esecutata ***** (C.F. *****) alla data del 24/02/2019 risultava ancora coniugata con l'esecutato ***** (C.F. *****) dal 16/12/2011 in Kosovo;
- l'esecutato ***** (C.F. *****) risulta attualmente coniugato con ***** (C.F. *****) dal 26/12/2018 in Kosovo.

Sussiste una incongruenza nello stato di famiglia storico di ***** , nel quale ***** alla data del 24/02/2019 risulta ancora coniugata con ***** mentre quest'ultimo, nel medesimo periodo, risultava già con lo stato civile di celibe, sebbene ***** avesse già contratto nuovo matrimonio con ***** il 26/12/2018, formalmente trascritto in Italia nel 2022.

Si segnala che l'esecutata ***** è stata formalmente cancellata dall'anagrafe comunale per irreperibilità in data 26/10/2019, non risultando quindi più occupante l'immobile pignorato.

15. LOTTI

Trattasi di lotto unico. Visto lo stato dei luoghi non si procede alla formazione di lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, li 30/04/2026

Il Tecnico Incaricato

Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, 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. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile dei soggetti esegutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

