TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 241/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1s



Giudice:	**dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	**---**
Esecutato:	**---**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**03/11/2026 H 10:30**
Identificazione beni:	Beni in 36061 Bassano del Grappa (VI) - Via Monte Novegno n. 7, 11 e 21 - Dati Catastali: Bassano del Grappa, Sez. Bassano, NCEU, Foglio 8, Particella 14, Sub 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190, 203 per l'intero (1/1).
Esperto stimatore:	**arch. Federico De Boni** - Via Cavour n. 46 - Costabissara (VI) Mail federico.deboni@virgilio.it – tel. 339 4731271
Custode Giudiziario:	**IVG** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI) Mail immobiliari@ivgvicenza.it – tel. 0444 953553

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. **241/2025,** promossa da: **---** contro **---**

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/11/2026 - H 10:30.

Esperto stimatore: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà dell'intero (1/1) di n. 10 cantine all'interno di condominio con più unità immobiliari a destinazione mista (residenziale, negozi, uffici, ecc.).

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): No.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): intero (1/1) di n. 10 cantine (magazzino) all'interno di condominio.

Ubicazione (pag. 7): Via Monte Novegno n. 7, 11 e 21 - 36061 Bassano del Grappa (VI).

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): Comune di Bassano del Grappa, Sezione Bassano del Grappa, NCEU, Foglio 8:

- Particella 14 - Sub 125 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 137 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 138 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 151 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 153 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 160 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 184 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 185 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 190 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1);
- Particella 14 - Sub 203 - Cat. C/2 (Cantina - Magazzino) - per l'intero (1/1).

Metri quadri (pag. 7): Lotto 1 = 17,00 mq / Lotto 2 = 17,00 mq / Lotto 3 = 17,00 mq / Lotto 4 = 21,00 mq / Lotto 5 = 15,00 mq / Lotto 6 = 17,00 mq / Lotto 7 = 17,00 mq / Lotto 8 = 15,00 mq / Lotto 9 = 14,00 mq / Lotto 10 = 20,00 mq.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

Stato di manutenzione (pag. 7): sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): nessuna.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - Irregolarità/abusi (pag. 21): No.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): Lotto 1 = 10.492,79 € / Lotto 2 = 10.492,79 € / Lotto 3 = 10.492,79 € / Lotto 4 = 12.961,68 € / Lotto 5 = 9.258,34 € / Lotto 6 = 10.492,79 € / Lotto 7 = 6.172,23 € / Lotto 8 = 9.258,34 € / Lotto 9 = 8.641,12 € / Lotto 10 = 12.344,46 €.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): 1) Camera di Commercio = 2.000,00 €/mq; 2) OMI = 1.850,00 €/mq; 3) Borsino immobiliare = 1.477,00 €/mq.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): Lotto 1 = 8.900,00 € / Lotto 2 = 8.900,00 € / Lotto 3 = 8.900,00 € / Lotto 4 = 11.000,00 € / Lotto 5 = 7.900,00 € / Lotto 6 = 8.900,00 € / Lotto 7 = 5.250,00 € / Lotto 8 = 7.900,00 € / Lotto 9 = 7.350,00 € / Lotto 10 = 10.500,00 €.

Valore debito: 24.428,48 €.

Occupazione (pag. 15): Unità libere (detenute dal proprietario).

Titolo di occupazione (pag. 15): Proprietà.

Oneri (pag. 24): Vi sono spese condominiali insolute.

APE (pag. 15): Non necessario.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): Oneri condominiali non pagati - Le unità sono prive di impianto elettrico - Alcune unità devono essere sgomberate da materiali vari depositati.

Lotti (pag. 30): n. 10 lotti di vendita, uno per ogni unità immobiliare.

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 sommario per la verifica della consistenza dei soli 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 e le consistenze derivano dai documenti catastali e/o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

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.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 1

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 9

3.4 Descrizione dettagliata dei beni 9

3.5 Certificazione energetica 15

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 15

4.1 Possesso 15

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 15

5. ASPETTI CATASTALE 15

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 16

5.2 Intestatari catastali storici 16

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 18

5.4 Giudizio di conformità catastale 18

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 20

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 21

7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 22

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 22

7.2 Abusi/difformità riscontrati 23

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 23

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 24

8.1 Oneri e vincoli 24

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) 25

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 26

9. SUOLO DEMANIALE 26

10. USO CIVICO O LIVELLO 27

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 27

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 27

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 27

12.1 Metodo di valutazione 27

12.2 Stima del valore di mercato 28

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 29

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 29

12.5 Giudizio di vendibilità' 30

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 30

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 30

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 30

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 30

15. LOTTI 30

16. OSSERVAZIONI FINALI 30

17. ELENCO ALLEGATI 32

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 28/09/2025 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 241/2025 dal sig. Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato e in data 08/10/2025 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito relativo alla presente perizia. Riepilogo dei principali eventi di svolgimento delle operazioni peritali:

- Data Giuramento: 08/10/2025.
- Invio raccomandate/pec di avvio del procedimento alle parti: 21/10/2025.
- Ispezioni presso immobile: 30/06/2026.
- Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 08/07/2026 e 21/07/2026.
- Catasto (consultazioni telematiche): 12/10/2025.
- Conservatoria (consultazioni telematiche): 13/10/2025, 17/10/2025 e 01/10/2026.
- Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 13/10/2025, 17/10/2025 e 01/10/2026.
- Richieste e ricerche anagrafiche (Camera di Commercio): 05/10/2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La procedura colpisce n. 10 locali cantina (uso magazzino) posti al piano terzo interrato di un ampio edificio condominiale sviluppato su complessivi 9 piani, di cui 3 interrati, il tutto in Via Monte Novegno n. 7, 11 e 21 a Bassano del Grappa (VI).

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Quota dell'intero (1/1) di n. 10 locali cantina posti a piano terzo interrato di un più ampio edificio condominiale, il tutto in Via Monte Novengo n. 7, 11 e 21 a Bassano del Grappa (VI) e catastalmente così censito al Catasto del Comune di Bassano del Grappa, Sezione Bassano del Grappa, NCEU, Foglio 8:

- **Particella 14, Sub 125, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 18 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero);
- **Particella 14, Sub 137, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 16 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero);
- **Particella 14, Sub 138, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 16 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero)
- **Particella 14, Sub 151, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 18 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero)
- **Particella 14, Sub 153, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 12 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero)

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

- **Particella 14, Sub 160, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 16 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero)
- **Particella 14, Sub 184, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 16 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero)
- **Particella 14, Sub 185, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 15 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero)
- **Particella 14, Sub 190, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 12 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero)
- **Particella 14, Sub 203, Cat. C/2** (Cantina), Classe 1, Consistenza 19 mq, intestato a --- con sede a ---, Cod. fisc. ---, proprietaria 1/1 (intero).

Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dei due atti d'acquisto trascritti in suo favore, vale a dire:

- Atto di Conferimento in società Rep. 19030 del Notaio Grispigni Manetti Sandro in data 03/04/2006, per i beni Sub 125, 151, 160, 184, 185, 190 e 203;
- Atto di Compravendita Rep. 106732 del Notaio Fietta Giuseppe in data 12/12/2001, per i beni Sub 137, 138 e 153.

Vi sono tre pignoramenti:

- il primo pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 13/08/2021 ai nn. 8845 R.G. e 6259 R.P., a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 dei beni siti in Bassano del Grappa (VI) e catastalmente identificati al Foglio 8 Particella 14 Sub 125, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura; non colpisce i Sub 137, 138, 151, 153 e 160 oggetto della presente procedrua.
- il secondo pignoramento risulta trascritto in data 19/11/2021 ai nn. 12027 R.G. e 8558 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 4233 dell'UNEP presso Tribunale di Vicenza in data 23/09/2021, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura; non colpisce il Sub 160 oggetto della procedura.
- il terzo pignoramento (da cui è originata da presente procedura) risulta trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 23/07/2025 ai nn. 6880 R.G. e 5087 R.P., a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 dei beni siti in Bassano del Grappa (VI) e catastalmente identificati al Foglio 8 Particella 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190 e 203.

Alle unità oggetto di esecuzione competono inoltre le proporzionali quote di comproprietà sul terreno scoperto del fabbricato e sulle parti comuni del medesimo ai sensi dell'art. 1117 C.C. con particolare riferimento a:

- **Particella 14, Sub 1, B.C.N.C. - Cortile e locali contatori Enel comuni a tutti i sub;**
- **Particella 14, Sub 2, B.C.N.C. - Scivoli, corsie, vano scala, ascensore, ripostiglio e scala di sicurezza comuni al Sub 13, ai Sub dal 18 al 50 ed ai Sub dal 52 al 204.**

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

Date le caratteristiche e la consistenza dei beni pignorati (n. 10 cantine) si ritiene corretto formare 10 distinti lotti di vendita, uno per ogni locale, anche al fine di facilitarne la vendita.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 125 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso altra unità immobiliare e parete verso BCNC (Sub 2) su quattro lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 137 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso BCNC (Sub 2) e parete verso altre unità immobiliari su tre lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 138 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso BCNC (Sub 2) su due lati e parete verso altre unità immobiliari su due lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 151 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso altre unità immobiliari su due lati, parete verso BCNC (Sub 2) e parete verso altra unità immobiliare; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 153 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso altra unità immobiliare, muro contro terra su due lati, parete verso altra unità immobiliare e parete verso BCNC (Sub 2); salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 160 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso altra unità immobiliare, parete verso BCNC (Sub 2), e parete verso altre unità immobiliari su due lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 184 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso BCNC (Sub 2) su tre lati e parete verso altra unità immobiliare; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 185 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso BCNC (Sub 2), parete verso altra unità immobiliare e parete verso BCNC (Sub 2) su due lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 190 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso altra unità immobiliare, parete verso BCNC e parete verso altre unità immobiliari su due lati; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del **Foglio 8 Particella 14 Sub 203 (Cantina)** in senso N.E.S.O. sono: parete verso BCNC (Sub 2), parete verso altra unità immobiliare, muro contro terra e parete verso BCNC (Sub 2); salvi i più precisi ed aggiornati.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di n. 10 locali cantina (ad uso magazzino) siti a piano Terzo Interrato di un vasto complesso edilizio con più unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, denominato Condominio Parco San Vito. Sono compresi nella vendita la quota indivisa delle parti comuni, così come individuate nell'elaborato planimetrico allegato. L'accesso avviene da n. 3 diversi vani scala, che servono le varie unità che compongono il condominio. L'indirizzo è Via Monte Novegno n. 7, 11 e 21.

Il tutto è sito a Bassano del Grappa (VI) con accesso sia da Via G. Cogo sia da Via Monte Novegno. Le varie cantina sono composte da un unico vano ad uso magazzino, a cui si accede da corridoio comune. L'edificio, sito vicino allo stadio di Bassano del Grappa (zona San Vito), è stato costruito tra il 1984 e il 1994; l'abitabilità è del 1994. Le n. 10 cantine hanno superficie variabile (cfr. Allegato n. 8) ed altezza di ca. 2,50 ml.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo e dell'epoca (edilizia civile), con fondazioni continue, murature in cls. e laterizio, strutture portanti in cls. armato e laterocemento, solai in latero-cemento. Per quanto riguarda le finiture interne delle singole cantine si evidenzia quanto segue: le pareti sono intonacate e tinteggiate; l'accesso avviene da unica porta in metallo (una per ogni cantina) con sopraluce chiuso da griglia; i soffitti sono tinteggiati. All'interno di alcune cantine corrono tubazioni e condotte impiantistiche. Non ci sono impianti a servizio delle cantine (non c'è impianto elettrico).

Nel complesso le unità si presentano in buone condizioni, compatibilmente con la vetustà e con una condizione di marcata trascuratezza. Vi sono intonaci scrostati e tinteggiature segnate; alcune cantine sono ingombrate da materiali vari depositati da precedenti utilizzatori; alcune presentano significativi accumuli di polvere e sporcizia. Saranno quindi necessari lavori di manutenzione generale (tinteggiature, ecc.), nonchè pulizia approfondita, con sgombero dai materiali ivi depositati, il tutto con costi a carico del futuro acquirente. Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare manutenzioni (ordinarie e/o straordinarie), riparazioni e opere di completamento si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura).

Per una migliore comprensione delle condizioni delle cantine si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato n. 2).

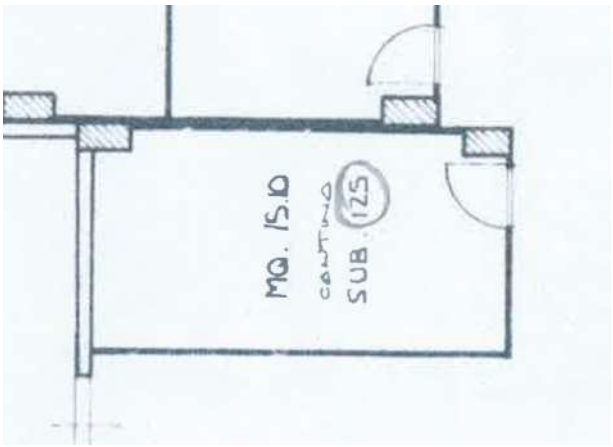


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (non in scala).

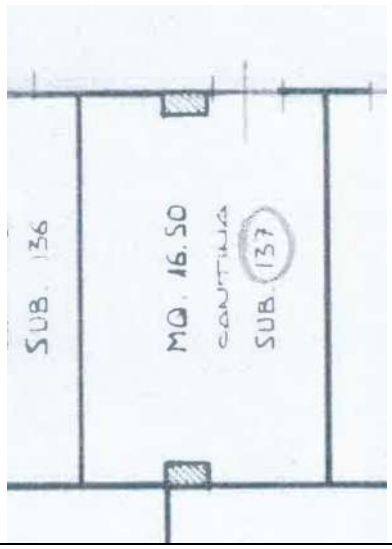
Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f



Figura 2. Estratto mappa catastale (non in scala).

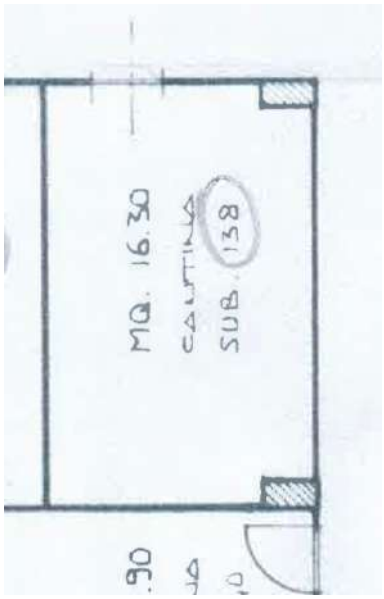


Lotto 1 - Sub 125

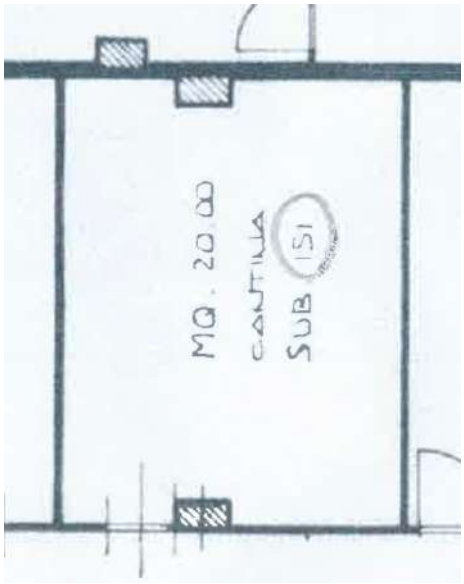


Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

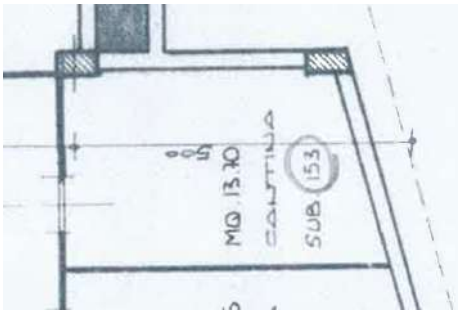
	Lotto 2 - Sub 137



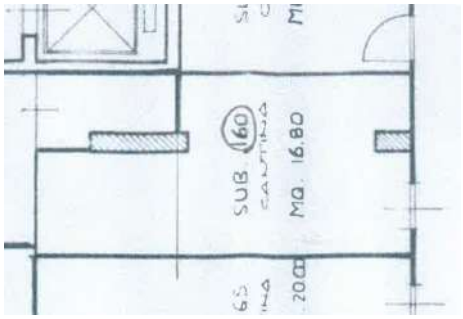
Lotto 3 - Sub 138



Lotto 4 - Sub 151

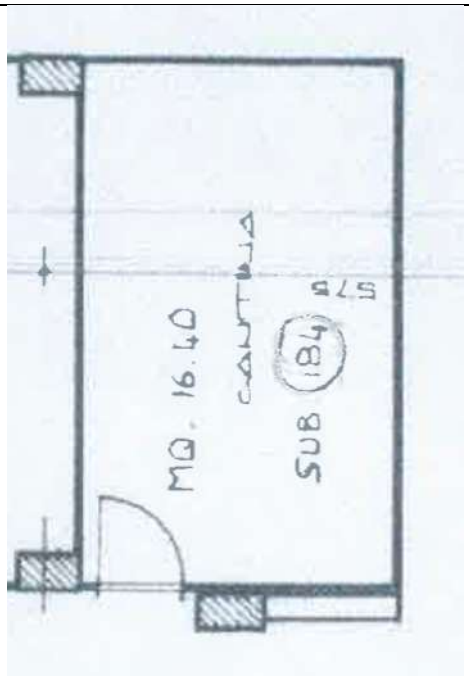


Lotto 5 - Sub 153

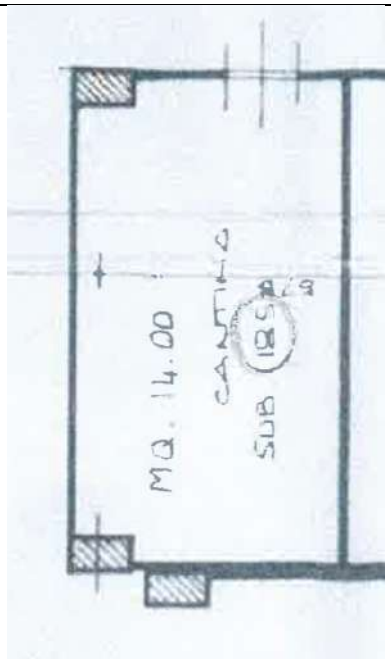


Lotto 6 - Sub 160

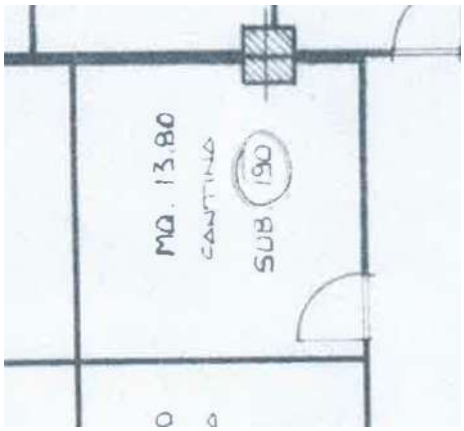
Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f



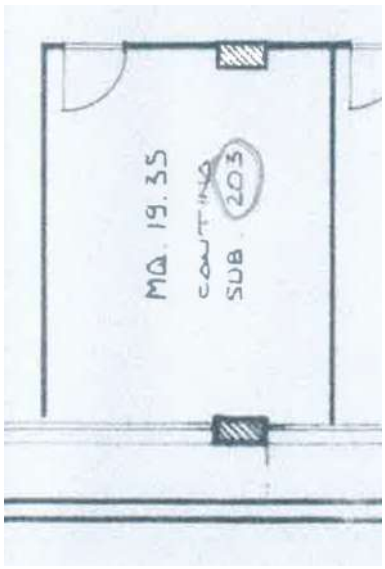
Lotto 7 - Sub 184



Lotto 8 - Sub 185



Lotto 9 - Sub 190



Lotto 10 - Sub 203

Figura 3. Planimetria immobili - Estratto progetto approvato (non in scala).

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f



Lotto 1 - Sub 125



Lotto 2 - Sub 137



Lotto 3 - Sub 138



Lotto 4 - Sub 151



Lotto 5 - Sub 153



Lotto 6 - Sub 160

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f


Lotto 7 - Sub 184


Lotto 8 - Sub 185


Lotto 9 - Sub 190


Lotto 10 - Sub 203

Figura 3. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario in quanto trattasi di unità immobiliari di modeste dimensioni (< 50 mq), prive di impianto di riscaldamento e con destinazione d'uso di tipo accessorio (cantina, ovvero magazzino).

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Le unità sono al momento libere, ovvero detenute dalla ditta proprietaria esecutata.

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

Le unità sono nella disponibilità della ditta proprietaria esecutata.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 8 Mappale 14** è attualmente Ente Urbano di mq 6913 a seguito di Variazione d'ufficio n. 25372 del 31/12/1990 e n. 25143 del 31/12/1990; deriva per Frazionamento n. 1483 del 06/03/1986 e per Frazionamento n. 13778 del 06/03/1986 dal Mappale 14 di mq 14782, che tale era all'impianto meccanografico del 31/01/1972.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 125** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 18 mq, Rendita 39,04 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079340 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0017912 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0154667 del 14/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272242 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993;
- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 137** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita 34,71 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079366 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0017943 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0154740 del 14/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272242 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993;
- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 138** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita 34,71 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079368 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0017945 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0154741 del 14/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272242 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993;
- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 151** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 18 mq, Rendita 39,04 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079392 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0017975 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0154815 del 14/08/2014, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0154786 del 14/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0172413 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993;
- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 153** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita 26,03 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079396 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0017981 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0154821 del 14/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272242 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993;

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 160** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita 34,71 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079410 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0018001 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272413 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993;
- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 184** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita 34,71 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079459 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0018066 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0155589 del 18/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272413 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993;
- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 185** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 16 mq, Rendita 32,54 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079461 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0018068 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0155592 del 18/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272413 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993;
- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 190** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 12 mq, Rendita 26,03 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079471 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0018082 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0155605 del 18/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272413 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993.
- **il Foglio 8 Mappale 14 Sub 203** è attualmente Categoria C/2 di Classe 1, Consistenza 19 mq, Rendita 41,21 €, a seguito di Variazione toponomastica n. VI0079495 del 27/02/2025, Variazione toponomastica n. VI0018118 del 09/02/2024, Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, Variazione per codifica piano incoerente n. VI0155701 del 18/08/2014, Variazione per sentenza commissione tributaria n. VI0272413 del 07/08/2008, Variazione del 27/02/1992 e Costituzione del 17/03/1993.

5.2 Intestatari catastali storici

Il **Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 151, 160, 184, 185, 190 e 203,** presentano in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 03/04/2006 ad oggi: **---** con sede in ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/1;
- dal 28/09/2003 al 03/04/2006: **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttaria con diritto di accrescimento per 1/2, **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/3, **---** nato a --- l'---, Cod Fisc. ---, nudo proprietario per 1/3, **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/3 e **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuaria con diritti di accrescimento per 1/2.
- dal 17/03/1993 al 28/09/2003: **---** nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1000/1000.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

Il **Foglio 8 Mappale 14 Sub 137, 138 e 153** presentano in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

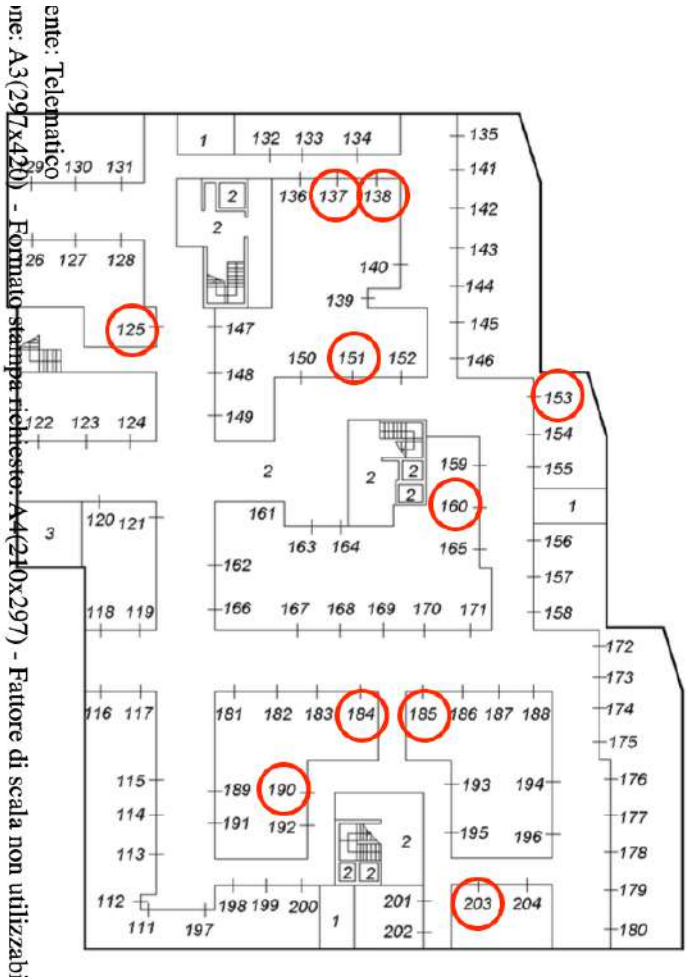
- dal 12/12/2001 ad oggi: **---** con sede in ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/1;
- dal 17/03/1993 al 12/12/2001: **---** nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1000/1000.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati presenti in visura catastale, Foglio 8 - Mappale 14 - Sub. 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190 e 203, corrispondono ai dati indicati nel Pignoramento e nella Nota di trascrizione del pignoramento.

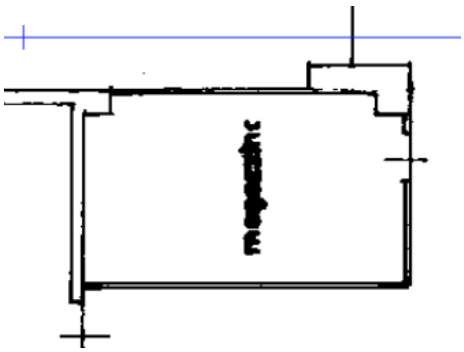
5.4 Giudizio di conformità catastale

Le schede catastali descrivono correttamente le unità immobiliari oggetto della presente procedura.

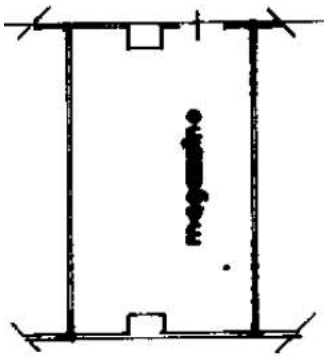


Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

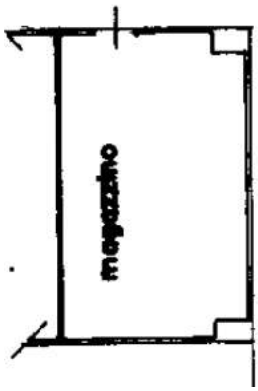
Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni (non in scala).



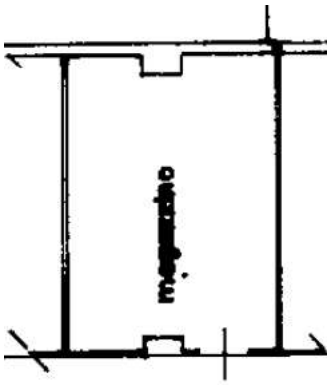
Lotto 1 - Sub 125



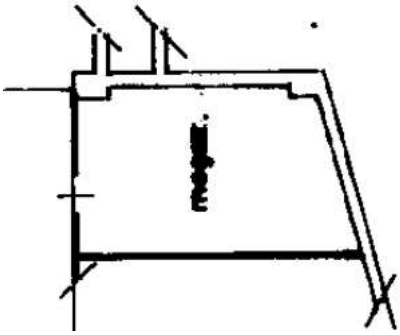
Lotto 2 - Sub 137



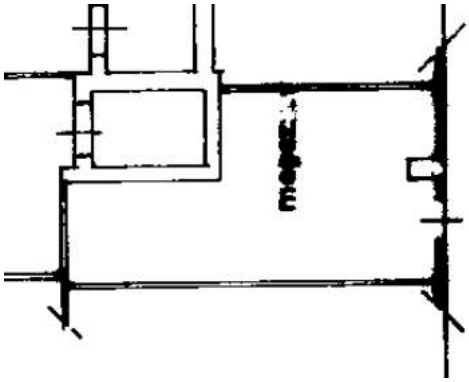
Lotto 3 - Sub 138



Lotto 4 - Sub 151

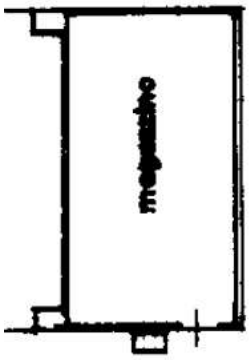


Lotto 5 - Sub 153

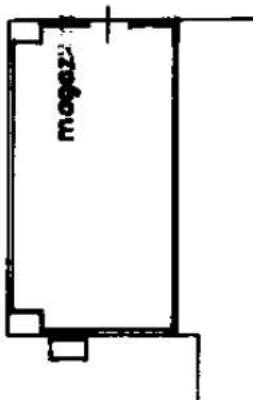


Lotto 6 - Sub 160

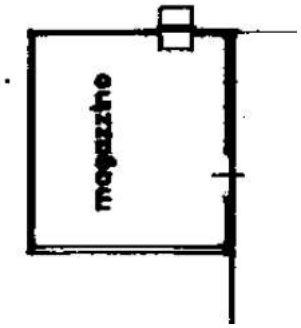
Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f



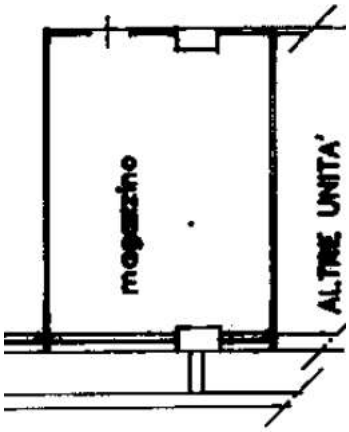
Lotto 7 - Sub 184



Lotto 8 - Sub 185



Lotto 9 - Sub 190



Lotto 10 - Sub 203

Figura 6. Planimetrie catastali dei beni (non in scala).

Figura 7. Estratto mappa catastale (non in scala).

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- Quanto ai beni F**oglio 8 Mappale 14 Sub 125, 151, 160, 184, 185, 190 e 203,** la provenienza è la seguente:

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

- **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/1 in forza di **Atto di conferimento in società** Rep. 19030 e Racc. 5367 Notaio Sandro Grispigni Manetti in data **03/04/2006**, registrato a Bassano del Grappa in data 07/04/2006 al n. 730 serie 1, e trascritto a Bassano del Grappa in data 21/04/2006 ai nn. 4990 R.G. e 3082 R.P. da potere di ---, ---, ---, --- e ---.

- Quanto ai beni F**oglio 8 Mappale 14 Sub 137, 138 e 153,** la provenienza è la seguente:
  - **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/1 in forza di **Atto di compravendita** Rep. 106732 e Racc. 30526 Notaio Giuseppe Fietta in data **12/12/2001**, registrato a Bassano del Grappa in data 31/12/2001 al n. 2593 serie 2V, e trascritto a Bassano del Grappa in data 09/01/2002 ai nn. 120 R.G. e 79 R.P. da potere di ---.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Quanto ai beni F**oglio 8 Mappale 14 Sub 125, 151, 160, 184, 185, 190 e 203,** la provenienza è la seguente:
  - dal 28/09/2003 al 03/04/2006: **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuaria con diritto di accrescimento per 1/2, **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/3, **---** nato a --- l'---, Cod Fisc. ---, nudo proprietario per 1/3, **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/3 e **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuaria con diritti di accrescimento per 1/2 in forza di **Certificato di denunciata successione testamentaria** Rep. 64/565 del 23/12/2004 in morte di --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, trascritta a Bassano del Grappa in data 14/03/2005 ai nn. 2842 R.G. e 1908 R.P. - N.B. 1 La successione non riporta il Sub 190 oggetto della presente procedura e trasferito con l'Atto di conferimento in società Rep. 19030 e Racc. 5367 Notaio Sandro Grispigni Manetti in data 03/04/2006 - N.B. 2 Vi è una seconda Successione Rep. 389/2008/8 del 10/06/2008, trascritta a Bassano del Grappa in data 15/07/2008 ai nn. 6923 R.G. e 4422 R.P., che riporta anche il Sub 190, oltre agli altri beni oggetto della presente procedura. Si segnalano inoltre:
    - **Accettazione di eredità con beneficio di inventario** Rep. 17444 del Notaio Sandro Grispigni Manetti in data 10/03/2004, trascritta a Bassano del Grappa in data 01/04/2004 ai nn. 3376 R.G. e 2271 R.P.
    - **Rinunzia ad azione di riduzione** Rep. 18037 del Notaio Sandro Grispigni Manetti in data 10/12/2004, trascritta a Bassano del Grappa in data 27/12/2004 ai nn. 12958 R.G. e 8517 R.P.
    - **Verbale di pubblicazione testamento** Rep. 17119 del Notaio Sandro Grispigni Manetti in data 05/11/2003, registrato a Bassano del Grappa in data 12/11/2003 al n. 2391 mod. 1 e trascritto a Bassano del Grappa in data 28/09/2006 ai nn. 12436 R.G. e 7831 R.P.;
    - **Accettazione tacita di eredità** Rep. 19032 del Notaio Sandro Grispigni Manetti trascritto in data 28/09/2006 ai nn. 12440 R.G. e 7835 R.P.
  - da oltre il ventennio (14/04/1965) al 28/09/2003: **---** nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per l'intero in forza di Atto di compravendita Rep. 14008 del Notaio Valerio Grispigni Manetti in

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

data 14/04/1965, registrato a Bassano del Grappa in data 04/05/1965 al n. 1688 vol. 153 atti privati e trascritto a Bassano del Grappa in data 15/05/1965 ai nn. 1386 R.G. e 1210 R.P.

- Quanto ai beni F**oglio 8 Mappale 14 Sub 137, 138 e 153,** la provenienza è la seguente:
  - da oltre il ventennio (14/04/1965) al 12/12/2001: **---** nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per l'intero in forza di Atto di compravendita Rep. 14008 e Racc. 2864 del Notaio Valerio Grispigni Manetti in data 14/04/1965, registrato a Bassano del Grappa in data 04/05/1965 al n. 1688 vol. 153 atti privati e trascritto a Bassano del Grappa in data 15/05/1965 ai nn. 1386 R.G. e 1210 R.P.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di domanda di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bassano del Grappa, sono stati esibiti dall'ufficio ed estratta copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia prot. n. 5005/83 e n. 710/83 del 03/09/1984 per Costruzione di un complesso residenziale, commerciale e direzionale tra Via Monte Novegno e Via Cogo;
- Concessione edilizia n. 13296/90 del 25/01/1991 per Nuova concessione edilizia per il proseguimento dei lavori di Costruzione del complesso residenziale, commerciale e direzionale;
- Concessione edilizia n. 7412/92 del 19/11/1992 per Variante in corso d'opera alla costruzione di costruzione di un complesso residenziale, commerciale e direzionale in Via Cogo;
- Concessione edilizia n. 16777/92 del 18/01/1993 per Variante in corso d'opera di una unità immobiliare nel blocco B quarto piano del complesso residenziale, commerciale e direzionale in Via Cogo;
- Concessione edilizia n. 9079/93 del 03/06/1993 per Variante in corso d'opera complesso esidenziale, commerciale e direzionale in Via Cogo;
- Concessione edilizia n. 6066/94 del 27/04/1994 per Varianti interne ai piani interrati del complesso residenziale, commerciale e direzionale in corso di costruzione tra Via Cogo e Via Monte Novegno;
- Concessione edilizia n. 8136/94 del 27/04/1994 per Ultimare il piano terra del complesso edilizio ad uso residenziale, commerciale e direzionale in corso di costruzione tra Via Cogo e Via Monte Novegno;
- **<u>Abitabilità</u> rilasciata in data 05/05/1994 prot. 2853/94 per le unità Mappale 14 Sub. dal 264 al 291, Sub. 51, 52 e 53, Sub. dal 18 al 50, Sub dal 54 al 110, e <u>Sub. dal 111 al 204.</u>**

Le seguenti pratiche edilizie vengono citate per completezza, ma sono successive al rilascio dell'abitabilità relativa alle unità oggetto di esecuzione, e quindi non riguardano dette unità oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia n. 19495/94 del 21/11/1994 per Cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale di un locale al piano terra del complesso residenziale, commerciale e direzionale sito tra Via Cogo e Via Monte Novegno;
- Concessione edilizia n. 24216/94 del 06/02/1995 per Variante in corso d'opera del complesso edilizio ad uso residenziale, commerciale e direzionale in costruzione tra Via Cogo e Via Monte Novegno;

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

- Concessione edilizia n. 3571/1995 del 27/02/1995 per Ultimare i cinque negozi al piano terra del complesso residenziale, commerciale e direzionale costruito tra Via Cogo e Via Monte Novegno;
- Concessione edilizia n. 3088/1997 del 05/11/1997 per Completamento delle opere di finitura di cinque negozi al piano terra del complesso residenziale, commerciale e direzionale costruito tra Via Cogo e Via Monte Novegno;
- Concessione edilizia n. 1142/2001 del 05/07/2002 per Completamento delle opere di finitura su cinque negozi al piano terra del Condominio denominato Parco San Vito, costruito tra Via Cogo e Via Monte Novegno;
- Permesso di costruire n. 2004/03767 del 27/04/2004 per Variante alla C.E. N. 1142/2001 rilasciata in data 05/07/2002 per Completamento delle opere di finitura su cinque negozi al piano terra del Condominio denominato Parco San Vito, costruito tra Via Cogo e Via Monte Novegno.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi nell'immobile, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra quanto approvato e quanto esistente sul posto. I beni risultano quindi conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Sono fatte salve le normali tolleranze ammesse dalla legislazione vigente (D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.).

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Tra lo stato di fatto e lo stato di progetto approvato si riscontra la sostanziale corrispondenza nell'assetto planimetrico. Non vi è la necessità di sanatorie.
Per la destinazione urbanistica dell'area di rinvia al Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Bassano del Grappa in data 21/07/2026.

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

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Sono stato individuati i seguenti vincoli ed oneri giuridici (e non) gravanti sul bene che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

a) rimane a carico del futuro proprietario l'esecuzione di lavori di manutenzione (ordinaria e/o straordinaria) dei locali cantina;
b) si ricorda la presenza di materiali vari, anche con caratteristiche di rifiuto all'interno delle singole cantine, la cui rimozione (ed eventuale bonifica) rimane a carico del futuro acquirente, che ne sosterrà di relativi costi (al momento non determinabili);
c) rimane a carico del futuro acquirente il pagamento degli oneri condominiali non pagati.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 01/10/2026)

La ricerca, condotta per via telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 13/10/2025, 17/10/2025 ed aggiornata in data 01/10/2026, ha riscontrato la presenza delle seguenti note:

- **Iscrizione contro:** iscritta in data 27/01/2014 ai nn. 598 R.G. e 71 R.P., Ipoteca giudiziaria derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 273 del Tribunale di Vicenza in data 08/01/2014, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; capitale € 648.481,07 e ipoteca € 900.000,00; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura; non colpisce il Sub 160 oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data 17/11/2017 ai nn. 10254 R.G. e 1647 R.P., Ipoteca conc. amministrativa / Riscossione derivante da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** Rep. 1860/12417 dell'Agenzia delle entrate in data 13/11/2017, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; capitale € 347.021,15 e ipoteca € 694.042,30; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 13/08/2021 ai nn. 8845 R.G. e 6259 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 2139 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 21/05/2021, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura; non colpisce i Sub 137, 138, 151, 153 e 160 oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data 19/10/2021 ai nn. 10788 R.G. e 1689 R.P., Ipoteca conc. amministrativa / Riscossione derivante da **Iscrizione a ruolo**, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. --- e contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; capitale € 226.964,05 e ipoteca € 453.928,10; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 19/11/2021 ai nn. 12027 R.G. e 8558 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 4233 dell'UNEP presso Tribunale di Vicenza in data 23/09/2021, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura; non colpisce il Sub 160 oggetto della procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 23/07/2025 ai nn. 6880 R.G. e 5087 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 3977 del Tribunale di Vicenza - UNEP in data 04/07/2025, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190 e 203.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

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

Di seguiti si riportano gli oneri e i vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **Iscrizione contro:** iscritta in data 27/01/2014 ai nn. 598 R.G. e 71 R.P., Ipoteca giudiziaria derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 273 del Tribunale di Vicenza in data 08/01/2014, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro **---** nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; capitale € 648.481,07 e ipoteca € 900.000,00; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura; non colpisce il Sub 160 oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data 17/11/2017 ai nn. 10254 R.G. e 1647 R.P., Ipoteca conc. amministrativa / Riscossione derivante da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** Rep. 1860/12417 dell'Agenzia delle entrate in data 13/11/2017, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; capitale € 347.021,15 e ipoteca € 694.042,30; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 13/08/2021 ai nn. 8845 R.G. e 6259 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 2139 dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 21/05/2021, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della presente procedura; non colpisce i Sub 137, 138, 151, 153 e 160 oggetto della presente procedura.
- **Iscrizione contro:** iscritta in data 19/10/2021 ai nn. 10788 R.G. e 1689 R.P., Ipoteca conc. amministrativa / Riscossione derivante da **Iscrizione a ruolo**, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. --- e contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; capitale € 226.964,05 e ipoteca € 453.928,10; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 19/11/2021 ai nn. 12027 R.G. e 8558 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 4233 dell'UNEP presso Tribunale di Vicenza in data 23/09/2021, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 184, 185, 190 e 203, oltre ad altri beni non oggetto della procedura; non colpisce il Sub 160 oggetto della procedura.
- **Trascrizione contro:** trascritta in data 23/07/2025 ai nn. 6880 R.G. e 5087 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 3977 del Tribunale di Vicenza - UNEP in data 04/07/2025, a favore di **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---, contro **---** con sede a ---, Cod. Fisc. ---; riguarda i beni in Bassano del Grappa Foglio 8 Mappale 14 Sub 125, 137, 138, 151, 153, 160, 184, 185, 190 e 203.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non risultano 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

Le unità oggetto della presente perizia fanno tutte parte del "Condominio Parco San Vito", sito in Via Monte Novegno n. 7, 11 e 21 a Bassano del Grappa (VI). Amministratore del condominio è Bertoncello Stefano, dell'agenzia Prospettiva Casa, Tel. 0424 286344.

Alla data della presente perizia risultano non pagati i seguenti oneri di condominio, che rimangono a carico del futuro acquirente/aggiudicatario:

1) Lotto 1 - Sub 125 = 311,00 €;
2) Lotto 2 - Sub 137 = 309,00 €;
3) Lotto 3 - Sub 138 = 309,00 €;
4) Lotto 4 - Sub 151 = 305,00 €;
5) Lotto 5 - Sub 153 = 313,00 €;
6) Lotto 6 - Sub 160 = 309,00 €;
7) Lotto 7 - Sub 184 = 310,00 €;
8) Lotto 8 - Sub185 = 311,00 €;
9) Lotto 9 - Sub 190 = 312,00 €;
10) Lotto 10 - Sub 203 = 306,00 €.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene 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 (EuropeanValuation Standard). Si possono utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), 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

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

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 comuni coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini, ecc. Per le superficie accessorie (garage, poggioli, aree di corte esclusive, ecc.) vengono applicati opportuni coefficienti di adeguamento.

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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate (cfr. Allegato 8), 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 05/10/2026 risulti essere pari a:

1) **Lotto 1 = 10.492,79 € (diecimilaquattrocentonovantadue/79 €), pari a 617,22 €/m².**
2) **Lotto 2 = 10.492,79 € (diecimilaquattrocentonovantadue/79 €), pari a 617,22 €/m².**
3) **Lotto 3 = 10.492,79 € (diecimilaquattrocentonovantadue/79 €), pari a 617,22 €/m².**
4) **Lotto 4 = 12.961,68 € (dodicimilanovecentosessantuno/68 €), pari a 617,22 €/m².**
5) **Lotto 5 = 9.258,34 € (novemiladuecentocinquantotto/34 €), pari a 617,22 €/m².**
6) **Lotto 6 = 10.492,79 € (diecimilaquattrocentonovantadue/79 €), pari a 617,22 €/m².**
7) **Lotto 7 = 6.172,23 € (seimilacentosettantadue/23 €), pari a 617,22 €/m².**
8) **Lotto 8 = 9.258,34 € (novemiladuecentocinquantotto/34 €), pari a 617,22 €/m².**
9) **Lotto 9 = 8.641,12 € (ottomilaseicentoquarantuno/12 €), pari a 617,22 €/m².**
10) **Lotto 10 = 12.344,46 € (dodicimilatrecentoquarantaquattro/46 €), pari a 617,22 €/m².**

ai quali 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.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

Vedere in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

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: ---
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: ---
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: ---
- altri costi/oneri: ---

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

1) **Lotto 1 = 10.492,79 € - 1.573,92 € = 8.918,87 €**
2) **Lotto 2 = 10.492,79 € - 1.573,92 € = 8.918,87 €**
3) **Lotto 3 = 10.492,79 € - 1.573,92 € = 8.918,87 €**
4) **Lotto 4 = 12.961,68 € - 1.944,25 € = 11.017,43 €**
5) **Lotto 5 = 9.258,34 € - 1.388,75 € = 7.869,59 €**
6) **Lotto 6 = 10.492,79 € - 1.573,92 € = 8.918,87 €**
7) **Lotto 7 = 6.172,23 € - 925,83 € = 5.246,39 €**
8) **Lotto 8 = 9.258,34 € - 1.388,75 € = 7.869,59 €**
9) **Lotto 9 = 8.641,12 € - 1.296,17 € = 7.344,95 €**
10) **Lotto 10 = 12.344,46 € - 1.851,67 € = 10.492,79 €**

Quindi, operato un modesto arrotondamento, il prezzo a base d'asta dei beni è pari:

1) **Lotto 1 = 8.900,00 €**

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

2) **Lotto 2 = 8.900,00 €**
3) **Lotto 3 = 8.900,00 €**
4) **Lotto 4 = 11.000,00 €**
5) **Lotto 5 = 7.900,00 €**
6) **Lotto 6 = 8.900,00 €**
7) **Lotto 7 = 5.250,00 €**
8) **Lotto 8 = 7.900,00 €**
9) **Lotto 9 = 7.350,00 €**
10) **Lotto 10 = 10.500,00 €**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Le unità oggetto della procedura sono pervenute all'attuale ditta proprietaria attraverso vari atti di trasferimento della proprietà assieme ad altri beni, per cui non è stato possibile risalire ad un precedente valore di vendita.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La procedura colpisce n. 10 locali cantina, di cui si propone la vendita in n. 10 lotti separati. Le singole unità non sono divisibili.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La ditta debitrice esecutata ha sede a ---.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

La proprietà è in capo da una ditta costituita nella forma di S.r.l.

15. LOTTI

La procedura colpisce n. 10 locali cantina; pertanto vengono proposti n. 10 lotti di vendita distinti al fine di favorire la vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

Vicenza, 05/10/2026

Il Tecnico Incaricato
arch. Federico De Boni
(firma digitale)

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f

17. 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 esecutati 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, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti;
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.

Firmato Da: FEDERICO DE BONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 684687dfe44188304a594bb5ccab692f