



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 6/2024 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. Luca Prendini

Creditore procedente: ---

Esecutato: ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2024

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI) - Via G. Scolari n. 7/H int. 1.

Dati Catastali: NCEU, Foglio 18, Particella 177, Sub. 2 (C/6) e Sub. 6 (A/3) per il diritto di piena proprietà per la quota di 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

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. **6/20254**, promossa da: --- contro ---.

Giudice: dott. Luca Prendini.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2024.

Esperto stimatore: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà dell'interno (1/1) di un appartamento con garage.

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 7): NO.

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento a piano terra e primo, con garage a piano terra, in edificio in linea con altri due appartamenti, un altro garage e corte comune.

Ubicazione (pag. 7): Via G. Scolari n. 7/H int. 1.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): NCEU - Foglio 18 - Particella 177 - Sub 2 (C/6 garage) e Sub 6 (A/3 appartamento).

Metri quadri (pag. 7): locali di abitazione 87 m² ca.; poggiosi 8 m² ca.; autorimessa 17 m² ca.

Stato di manutenzione (pag. 7): scarso.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - Irregolarità/abusi (pag. 16): presenza di difformità edilizie e catastali; la loro regolarizzazione (costo ca. 8.000,00 €) rimane a carico del futuro acquirente.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): 63.178,22 €.

Date/valori comparabili reperiti (pag. 22): 1) 28/05/2024 = 1.838,18 €/mq; 2) 29/01/2024 = 1.1721,48 €/mq; 3) 29/03/2023 = 1.826,82 €/mq.

Valore di vendita forzata proposto (23): 45.000,00 €.

Valore debito: € 77.718,86 oltre a spese ed interessi.

Occupazione (pag. 12): occupato dall'esecutato (proprietario) e da altri soggetti senza alcun titolo.

Titolo di occupazione (pag. 12): proprietà e nessun titolo.

Oneri (pag. 20): nulla da riportare; non sono state segnalate spese condominiali insolute.

APE (pag. 12): l'Attestato di Prestazione Energetica riporta Classe D (50,05 kWh/m² anno).

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 24): vi sono porzioni del garage occupate da terzi senza alcun titolo; presenza di difformità urbanistico-edilizie e catastali con costi di regolarizzazione e sanatoria a carico del futuro acquirente.

Lotti (pag. 24): lotto unico (abitazione + garage).

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 con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione Comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALE	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	14
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/difformità riscontrati	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	20
8.1	Oneri e vincoli	20
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	20

8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	21
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	22
12.1	Metodo di valutazione	22
12.2	Stima del valore di mercato	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	23
12.5	Giudizio di vendibilità'	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	24
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	24
15.	LOTTI.....	24
16.	OSSERVAZIONI FINALI	24
17.	ELENCO ALLEGATI.....	25

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 22/02/2024 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 (notificato in data 22/04/2024) di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 6/2024 dal sig. Giudice dott. Luca Prendini, e in data 23/04/2024 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: 23/04/2024.
- Invio raccomandate/pec di avvio del procedimento alle parti: 02/05/2024.
- Ispezioni presso immobile: 14/05/2024.
- Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 12/07/2024.
- Catasto (consultazioni telematiche): 23/04/2024
- Conservatoria (consultazioni telematiche): 23/04/2024, 12/07/2024 e 21/08/2024.
- Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 23/04/2024.
- Richieste e ricerche anagrafiche: 06/05/2024 e 23/07/2024.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La procedura colpisce un appartamento bicamere a piano terra e primo, con garage a piano terra, il tutto in Via G. Scolari n. 7/H int. 1 a Vicenza (VI). Le unità (appartamento e garage) fanno parte di un edificio in linea con complessive tre abitazioni e due garage, posto in un blocco residenziale che comprende più edifici di diverse epoche e con diversi livelli di conservazione, il tutto nei pressi delle aree commerciali (Centro Commerciale Palladio, ecc.) che si trovano tra la Strada Statale Padana Verso Padova e Viale della Serenissima (che conduce al casello autostradale di Vicenza Est).

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Quota dell'intero (1/1) di un appartamento bicamere a piano terra e primo, con garage a piano terra, il tutto in Via G. Scolari n. 7/H int. 1 a Vicenza e catastalmente così censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza, Foglio 18:

- **Mappale 177, Sub 2, Cat. C/6**, Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita 61,98 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- **Mappale 177, Sub 6, Cat. A/3**, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita 258,23 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore (cfr. Atto di Compravendita Rep. 46232 del Notaio Angelo Cirillo in data 20/09/2004). Il pignoramento risulta trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 01/02/2024 ai nn. 2213 R.G. e 1655 R.P., a favore di --- con

sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per l'intero (1/1) dei beni siti in Vicenza e catastralmente identificati al Foglio 18 Mappale 177 Sub 2 e 6.

Date le caratteristiche e la consistenza dei beni pignorati si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

2.3 Confini N-E-S-O

Confini del Foglio 18 Mappale 177 C.F. Sub 2 (garage) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su tre lati e parete verso altra u.i. di altra ditta a piano terra; salvi i più precisi ed aggiornati.

Confini del Foglio 18 Mappale 177 C.F. Sub 6 (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: parete verso altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale esterno e parete verso altra u.i. di altra ditta sui restanti 4 lati a piano terra; parete verso altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale esterno, parete verso altra u.i. di altra ditta e muro perimetrale esterno a piano primo; salvi i più precisi ed aggiornati.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un appartamento bicamere a piano primo con ingresso e garage a piano terra, il tutto sito a Vicenza in Via G. Scolari n. 7/H int. 1. L'abitazione si compone di ingresso a piano terra, scala interna per la risalita al piano primo, e soggiorno/cucina con poggiolo, bagno, disimpegno, ripostiglio e due camere da letto di cui una con poggiolo a piano primo. L'edificio è stato costruito ante 1967 e variamente rimaneggiato/ristrutturato nel 1969 e nel 2004. A piano terra, con accesso dalla corte comune e in posizione staccata rispetto al fabbricato principale, si trova l'accessorio ad uso autorimessa.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 112 mq (ca. 87 mq appartamento, ca. 8 mq poggioli e ca. 17 mq garage); la superficie commerciale è di ca. 99 mq. Le altezze interne sono variabili a seconda dei locali e sono ca. 2,80 ml nell'ingresso a piano terra, ca. 2,75 ml nell'appartamento a piano primo, e ca. 2,00 ml nel garage a piano terra.

L'edificio è stato costruito ante 1967 e da allora è stato interessato da alcuni lavori di ristrutturazione concentrati soprattutto nel periodo 1969/1970; tuttavia la maggior parte delle strutture, degli impianti e delle finiture risalgono ancora al periodo prima del 1967 (abitazione) o ante 1977 (garage). Non c'è abitabilità/agibilità. La tipologia costruttiva è del tipo tradizionale del luogo e dell'epoca (edilizia civile/povera), con murature in laterizio, solai in laterizio, tetto a due falde con copertura in tegole, e lattoneria in lamiera; le pareti interne sono intonacate, tinteggiate e in parte rivestite in piastrelle; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con profili di modesto spessore e vetro semplice; vi sono tapparelle avvolgibili in PVC e controtelai in alluminio con vetro semplice; il portoncino di ingresso dell'abitazione è in alluminio e vetro, di tipo non blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica di vario tipo; il bagno presenta pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e in alcuni punti rivestite in piastrelle (non solo nel bagno e in cucina); vi sono impianto elettrico ed idrico; l'acqua calda viene prodotto da caldaia a gas metano; non c'è impianto di riscaldamento; gli impianti non sono a norma.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione scarse e appena sufficienti per poter consentire l'utilizzo dei locali; vi sono marcati segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio e con una mancata manutenzione (ordinaria e straordinaria); diversi elementi (serramenti, bagno, pavimenti, ecc.) si presentano piuttosto trascurati e necessitano di essere sostituiti o rifatti. In più punti sul soffitto vi sono tracce di infiltrazioni d'acqua dal piano superiore (gli occupanti hanno dichiarato che al momento non vi sono problemi di infiltrazione).

Nel complesso le condizioni si possono considerare scarse. I locali presentano murature annerite ed ammuffite in vari punti per mancata manutenzione e per presenza di ponti termici e scarsa consistenza delle murature e degli infissi. Gli impianti (elettrico ed idrico) funzionano, ma non sono a norma. Strutture, infissi, pavimentazioni e finiture in genere appaiono in uno stato di conservazione mediocre. Non c'è impianto di riscaldamento; la caldaia serve solo per produrre acqua calda sanitaria. Il tutto necessita di essere adeguatamente manutenzionato e ristrutturato.

Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare manutenzioni e riparazioni 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 dell'abitazione e delle relative pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata.

Per quanto riguarda l'accesso dalla pubblica via, questo avviene attraverso un'area di Corte comune (Mappale 543) collegata alla strada pubblica (Via Scolari) in due modi:

- attraverso una strada di lottizzazione identificata al Foglio 18 Mappali 721, 833, 856, 853 e 858 di proprietà di altre ditte, diverse da quella eseguita;
- attraverso un portico identificato al Foglio 18 Mappale 681 ed un'altra area di corte identificata al Foglio 18 Mappale 458 Sub 3, di proprietà di altre ditte, diverse da quella eseguita.

Non sono state rilevate trascrizioni di servitù di passaggio, per cui i beni oggetto di esecuzione si possono considerare interclusi ed accedono alla strada pubblica prima attraverso corte comune (Mappale 543) e quindi attraverso altri beni di proprietà di terzi mediante servitù di passaggio costituitasi per uso protratto nel tempo. Rimane a carico del futuro acquirente la ricostruzione dei vari passaggi catastali intervenuti per determinare la presenza di detta servitù e per un suo riconoscimento formale.

La corte comune a piano terra verso Via G. Scolari (lato nord-ovest) appare occupata ed utilizzata come corte esclusiva dall'appartamento posto a piano terra (Sub 5) e di proprietà di terzi.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

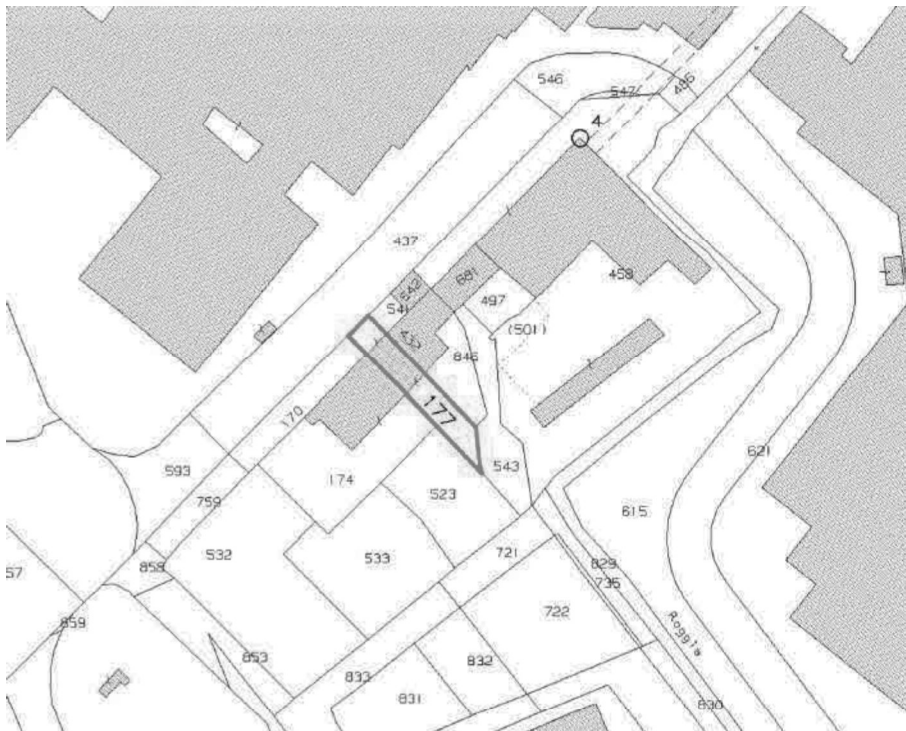


Figura 2. Estratto mappa catastale.

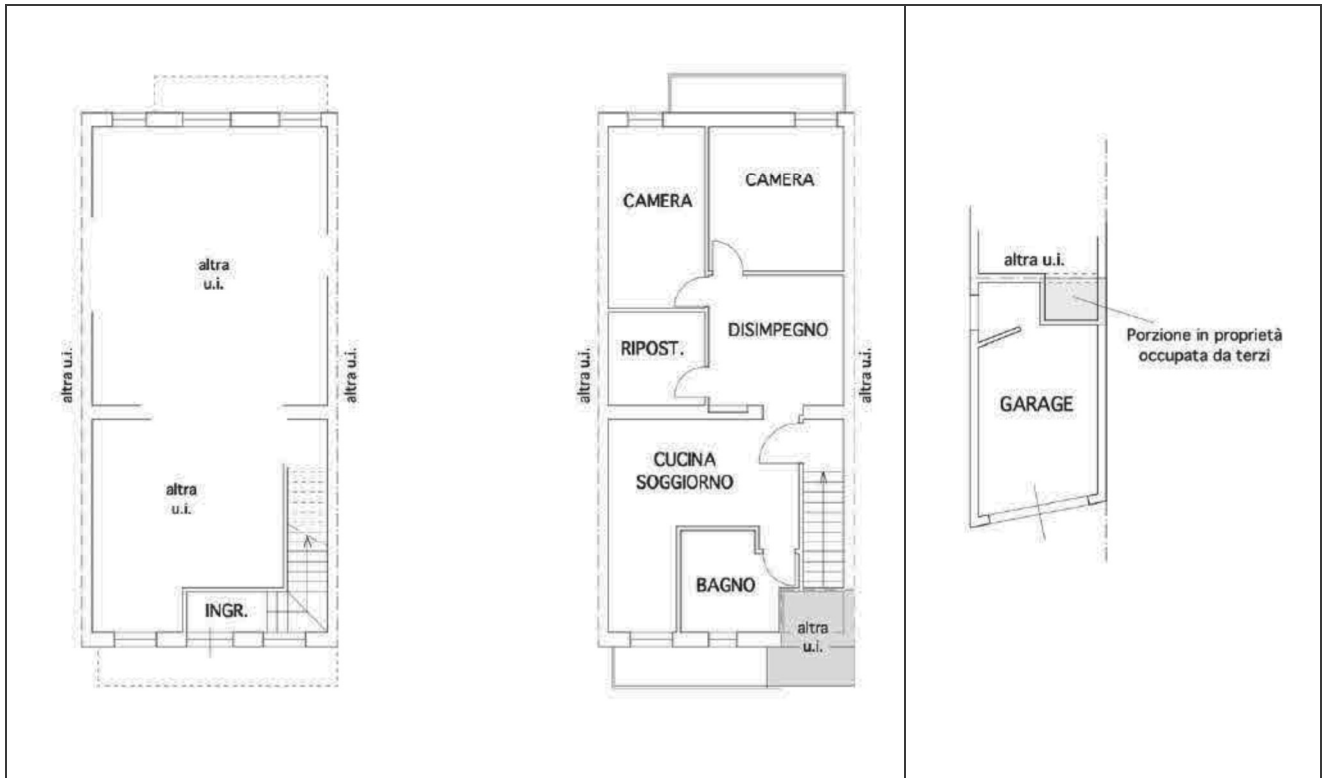


Figura 3. Planimetria immobili (non in scala).

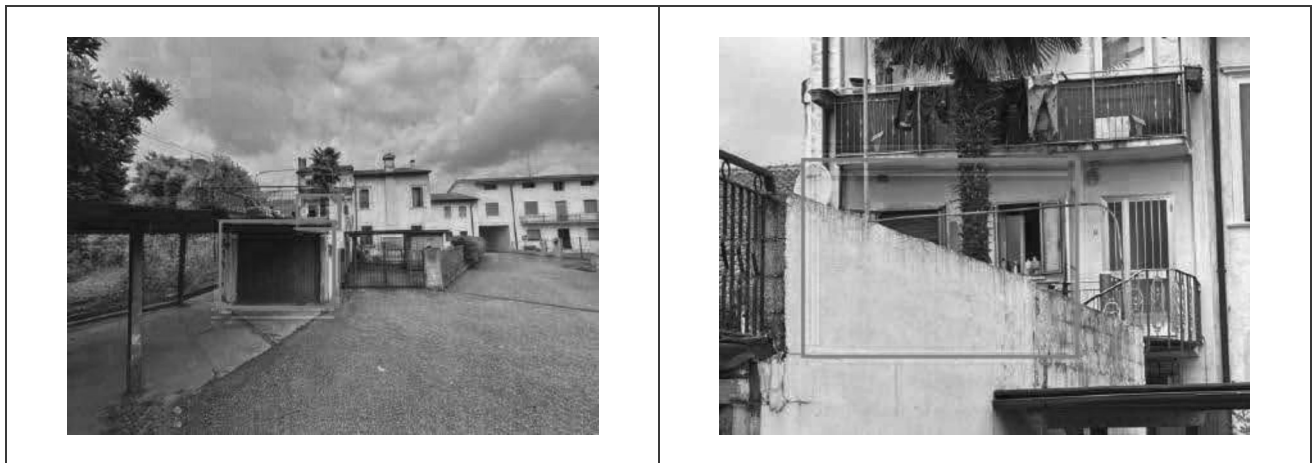




Figura 4. Foto immobili.

2.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica, predisposto appositamente per la presente procedura e redatto in data 17/07/2024 dall'ing. Giuseppe Bassanello, riporta Classe energetica D (50,05 kWh/m² anno).

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

L'abitazione e il relativo garage risultano occupati dall'esecutato che ha fatto sapere, tramite incaricato, di abitarvi con il proprio figlio (cfr. Certificato di residenza). Al momento del sopralluogo del 14/04/2024 presso l'abitazione erano presenti altre persone (---, --- e ---), che hanno dichiarato di occupare l'abitazione senza alcun titolo, ma in base ad accordi verbali con il proprietario.

Una piccola porzione del garage (circa 1 mq) risulta chiusa da pareti, quindi non accessibile, in quanto di fatto annessa all'unità immobiliare attigua (ripostiglio Sub 5) di proprietà di altra ditta; quindi si tratta di porzione del Sub 2 occupato da altra ditta senza alcun titolo. Inoltre sul tetto del garage Sub 2 si individua un lastrico solare utilizzato da altra ditta senza alcun titolo.

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

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato che vi abita con il proprio figlio. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di altre persone che hanno dichiarato di occupare l'immobile in base ad accordo verbale con il proprietario, ovvero senza alcun titolo. Non è stato possibile ricostruire se tali persone paghino un canone per l'occupazione dell'abitazione.

Per quanto riguarda le anomalie riscontrate sul garage Sub 2 (interclusione di una porzione e presenza di un lastrico solare), la persona presente al sopralluogo su incarico dell'esecutato ha dichiarato che trattasi di situazioni già presenti al momento dell'acquisto dei beni.

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 18 Mappale 177** è attualmente Ente Urbano di mq 256 a seguito di Variazione identificativo catastale n. VI0209226 del 01/10/2013; in precedenza era Fabbricato Rurale di mq 256 e tale era all'Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 18 Mappale 177 Sub 2** è attualmente Categoria C/6 di Classe 5, Consistenza 15 mq, Rendita 61,97 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da Classamento automatico del 16/12/1985 in atti dal 02/12/1991.
- **il Foglio 18 Mappale 177 Sub 6** è attualmente Categoria A/3 di Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita 258,23 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0187848 del 10/09/2005, Variazione toponomastica n. VI0244786 del 29/09/2004 e da Frazionamento e fusione n. VI0226600 del 10/09/2004.

4.2 Intestatari catastali storici

Il **Foglio 18 Mappale 177 Sub 2** presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 20/09/2004 ad oggi: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- dal 08/10/2003 al 20/09/2004: --- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 fino al 20/09/2004;
- dal 15/10/1986 al 08/10/2003: --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, fino al 08/10/2003; --- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietà fino al 08/10/2003; --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, fino al 08/10/2003; --- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietà fino al 08/10/2003; usufruttuari generali vita loro naturale durante con diritto di accrescimento reciproco.
- all'impianto meccanografico del 30/06/19987: --- nata ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per 1/2 fino al 15/10/1986; --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/2 fino al 15/10/1986.

Il **Foglio 18 Mappale 177 Sub 6** presenta in visura catastale la seguente successione di intestazioni:

- dal 20/09/2004 ad oggi: --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- dal 10/09/2004 al 20/09/2004: --- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 fino al 20/09/2004.
- deriva per Frazionamento e fusione del 10/09/2004 dal Foglio 18 Mappale 177 Sub 1 e Sub 3 intestati a --- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 dal 08/10/2003 al 10/09/2004.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati presenti in visura catastale, Foglio18 - Mappale 177 - Subalterni 2 e 6, corrispondono ai dati indicati nel Pignoramento, nella Nota di trascrizione del pignoramento e nell'Atto di provenienza (Rep. 46232 del Notaio Angelo Cirillo in data 20/09/2004).

4.4 Giudizio di conformità catastale

Nella documentazione catastale (estratto di mappa e planimetrie catastali degli immobili) si riscontrano le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali:

- nella planimetria wegis 1:2000 (mappale 177) non risulta presente la sagoma del corpo di fabbrica corrispondente ai garage;
- nella planimetria del garage (Sub 2) mancano la finestra e i divisori interni presenti sul posto; manca inoltre l'indicazione del lastrico solare sulla copertura;
- la planimetria dell'appartamento (Sub 6) corrisponde all'ultimo progetto approvato e non a quanto presente sul posto, vale a dire presenta un antibagno che non c'è nella realtà e una diversa posizione della porta che collega il disimpegno zona notte con il soggiorno;

Inoltre si segnala la necessità di aggiornare l'elaborato planimetrico.

Si rende quindi necessaria la redazione di una nuova pratica di aggiornamento catastale (sia al catasto terreni sia al catasto fabbricati) per l'eliminazione delle difformità e delle mancanze riscontrate, per la quale si stima un costo di ca. 3.000,00 €.

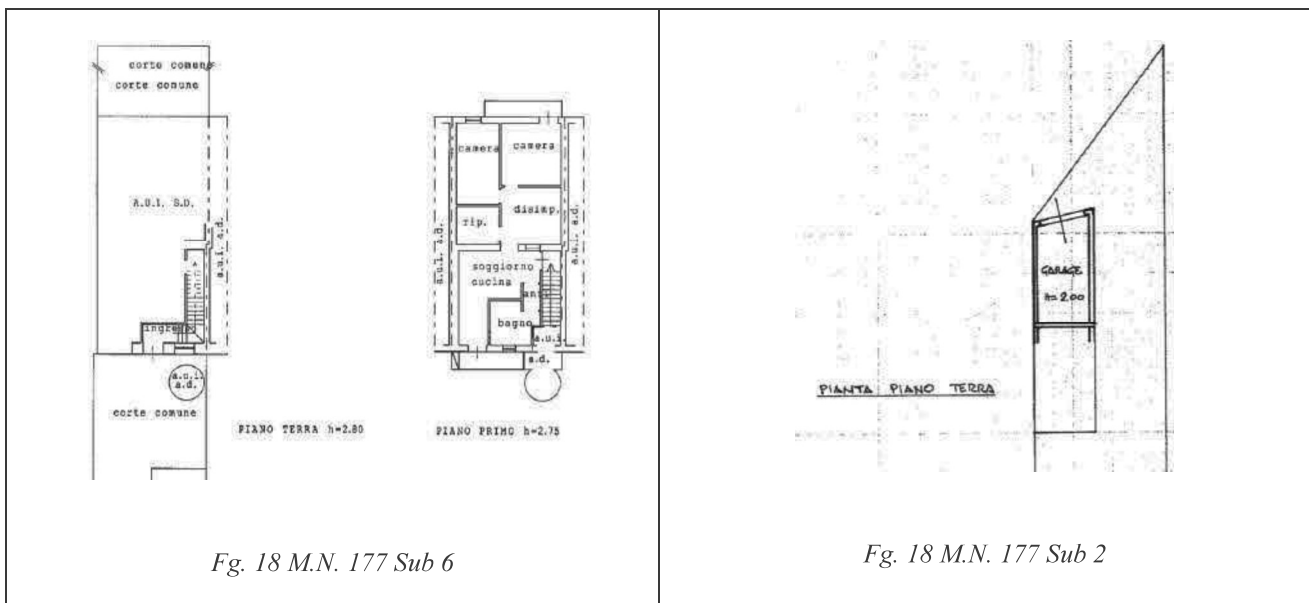


Figura 5. Planimetria catastali dei beni (non in scala).

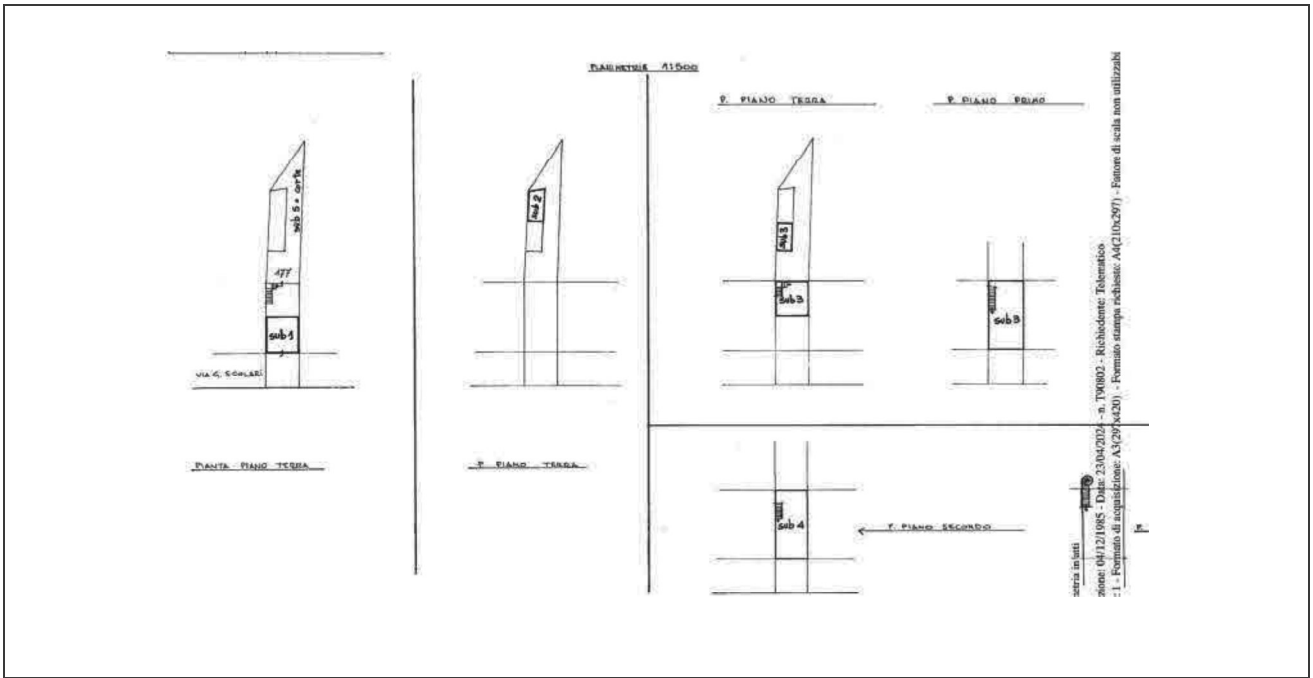


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni (non in scala).

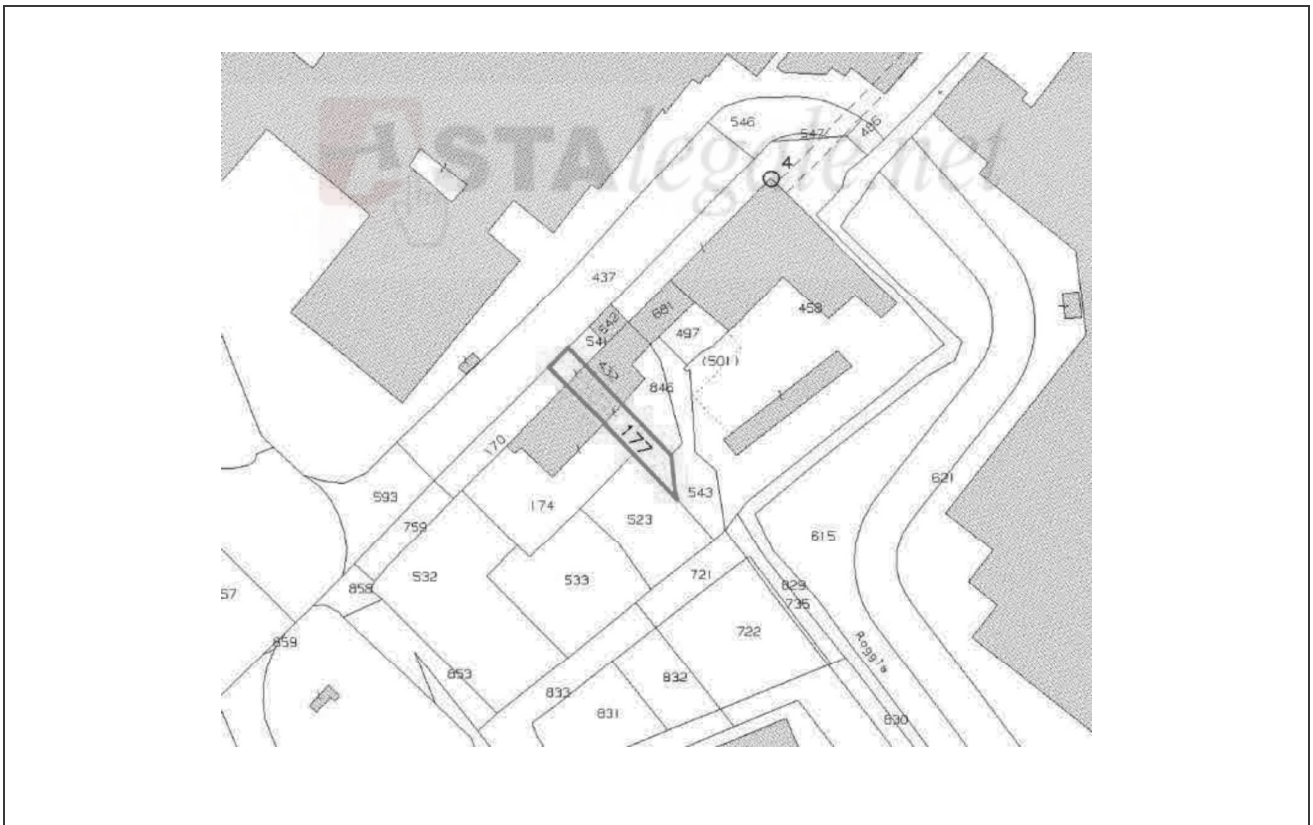


Figura 7. Estratto mappa catastale (non in scala).

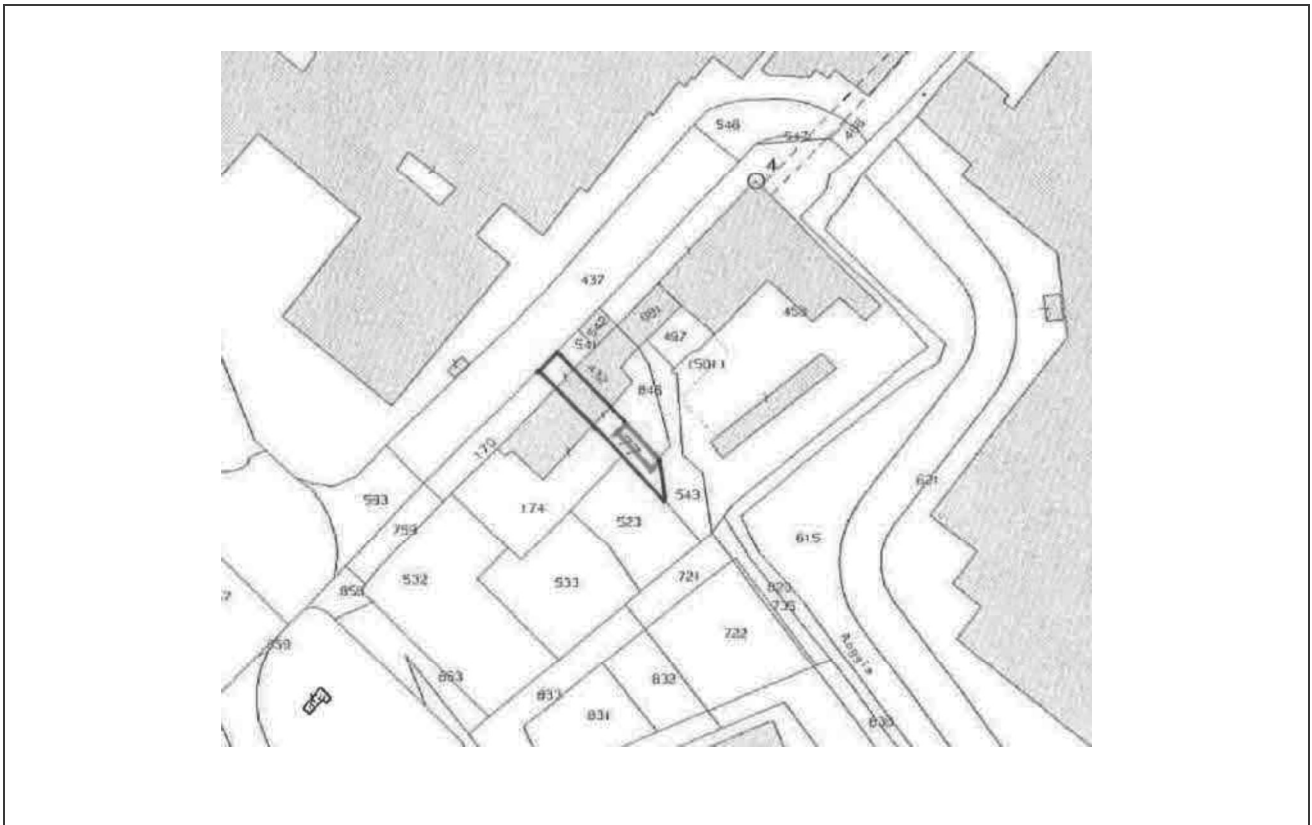


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale (non in scala).

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

--- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per l'intero (1/1) in forza di atto di Compravendita Rep. 46232 Notaio Angelo Cirillo in data 20/09/2004, registrato a Schio in data 12/10/2004 al n. 3317 serie 1T, e trascritto a Vicenza in data 13/10/2004 ai nn. 24784 R.G. e 15798 R.P. da potere di ---.

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Da oltre il ventennio (15/10/1986) al 20/09/2004: --- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della nuda proprietà dell'intero (1/1) in forza di atto di Donazione Rep. 15647 e Racc. 2108 del Notaio Paolo Dianese in data 15/10/1986, registrato a Vicenza in data 03/11/1986 al n. 5268 serie Atti pubblici, e trascritto a Vicenza in data 03/11/1986 ai nn. 12293 R.G. e 9642 R.P. da potere di --- e ---; la riunione di usufrutto si è verificata alla morte della madre, ---, deceduta a --- il --- e del padre, ---, deceduto a --- il ---.

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vicenza sono stati visionati ed estratta copia dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Autorizzazione edilizia n. 10666 P.G. e n. 3145 R.P. del 14/08/1969 per lavori di "Sistemazione del fabbricato in Via G. Scolari - Sez. B - Fog. XI - M.N. 177/a".
- Autorizzazione edilizia n. 10666/69 R.G. e 6 R.P. del 13/01/1970 per lavori di "Variante al progetto di autorizzazione del 14/08/1969".
- Concessione edilizia in sanatoria (Condono L. 47/85) n. 10329/86 P.G. del 09/11/1988 per lavori di "Costruzione di accessorio di complessivi mq 26,26 composto da due vani per uso rimessa e ripostiglio collegati alla residenza".
- Permesso di costruire in parziale sanatoria n. 34043/2004 P.G. e n. 3066/2004 U.T. per lavori di "Ristrutturazione edilizia in parziale sanatoria".
- Denuncia di inizio attività n. 17496/09 P.G. e n. 3066/04 U.T. per lavori di "Ristrutturazione e rinnovo per completamento opere".

Riepilogando si tratta di un edificio realizzato in parte ante 1967 e in parte ante 1977, ed interessato dalle pratiche edilizie riportate sopra. Non è stato rinvenuto alcun certificato di abitabilità/agibilità. L'abitabilità era stata richiesta in data 17/06/1970 ma non fu rilasciata per difformità tra lo stato di fatto ed il progetto autorizzato. Esiste una seconda pratica di agibilità, presentata in data 29/05/2009, ma riguarda la sola abitazione posta a piano terra. Si può quindi concludere che le unità in esame (Sub 2 e Sub 6) siano prive di abitabilità/agibilità.

6.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili, sono state riscontrate difformità tra quanto approvato e quanto esistente sul posto; pertanto i beni non risultano pienamente regolari 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.).

Le principali difformità riscontrate ed evidenziate nell'elaborato grafico a seguire, sono le seguenti:

- mancanza del locale antibagno;
- diversa posizione della porta di collegamento tra il soggiorno e il disimpegno zona notte;

Per il garage l'unico documento di riferimento è il condono edilizio ex L. 47/85 rilasciato in data 09/11/1988, a cui sono allegate come elaborato grafico le schede catastali che costituiscono quindi l'unica base di confronto; rispetto a queste si rilevano le seguenti difformità:

- presenza di una finestra sul lato sud;
- presenza di divisori interni e di partizioni (che di fatto precludono l'accesso a parte della superficie che si suppone inglobata nell'unità immobiliare attigua Sub 3 di proprietà di altra ditta);
- presenza di un lastrico solare sul tetto del garage.

--	--



Figura 9. Comparazione stato approvato – stato rilevato (non in scala).

ASTAlegale.net

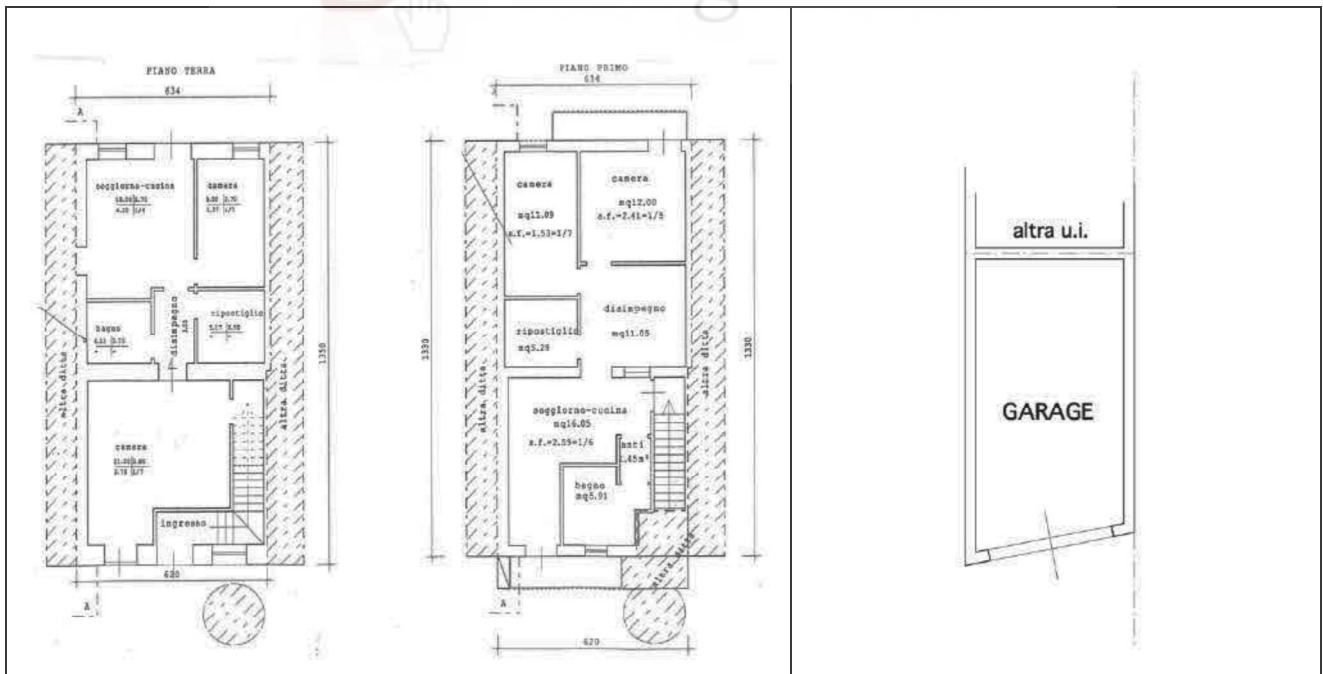


Figura 10. Stato approvato (non in scala).

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate possono essere sanate in parte mediante pratica di sanatoria (divisori interni, finestre, lastrico solare, ecc.) e in parte mediante conformazione all'ultimo progetto approvato (formazione antibagno).

Per tali operazioni (sanatoria e formazione antibagno) si stima un costo di circa 6.000,00 €.

Una volta approvata la sanatoria e realizzati i lavori di adeguamento, si dovrà procedere alla redazione di un nuovo accatastamento e quindi al conseguimento di nuova agibilità/abitabilità.

Per la destinazione urbanistica dell'area di rinvia al Certificato di destinazione urbanistica (CDU) non ancora rilasciato dal Comune di Vicenza; sarà integrato non appena disponibile.

6.4 Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione Comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/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.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

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

- a) non c'è un regolamento condominiale;
- b) l'accesso avviene in parte attraverso proprietà di terzi, ma non sono state individuate trascrizioni di servitù di passaggio in favore dei beni pignorati;
- c) vi sono costi per opere di rimessa in pristino e/o demolizione di parti non conformi ai progetti approvati;
- d) le finiture appaiono assai vetuste (porte sconnesse o mancanti, vetri rotti, pareti sporche, pavimenti lacunosi, ecc.) e gli impianti non sono a norma e in parte sono assenti (riscaldamento) o non funzionanti;
- e) la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato, in modo indicativo e di massima, esclusivamente al fine 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; i costi per tali regolarizzazioni sono stati stimati in via presuntiva; il costo esatto, comprensivo di eventuali sanzioni, sarà conosciuto con precisione solo al momento della conclusione dell'iter di regolarizzazione e/o sanatoria.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/08/2024)

La ricerca, condotta per via telematica presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 23/04/2024, 26/07/2024 e in data 21/08/2024, ha riscontrato la presenza delle seguenti note:

- **Trascrizione a favore:** trascritta in data 13/10/2024 ai nn. 24784 R.G. e 15798 R.P., **Atto di compravendita** Rep. 46232 del Notaio Angelo Cirillo in data 20/09/2004, a favore di --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato ad --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per l'intero dei beni in Vicenza Foglio 18 Mappale 177 Sub 2 e 6 per l'intero.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **13/10/2004** ai nn. 24785 R.G. e 5687 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** Rep. 46233 e Racc. 4931 del Notaio Angelo Cirillo in data 20/09/2004, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 80.000,00 € - ipoteca 160.000,00 €; gravante sui beni in Vicenza Foglio 18 Mappale 177 Sub 2 e 6 per l'intero.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **01/02/2024** ai nn. 2213 R.G. e 1655 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 6692 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 21/12/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni in Vicenza Foglio 18 Mappale 177 Sub 2 e 6 per l'intero.

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

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

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **13/10/2004** ai nn. 24785 R.G. e 5687 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** Rep. 46233 e Racc. 4931 del Notaio Angelo Cirillo in data 20/09/2004, a favore di ---, con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 80.000,00 € - ipoteca 160.000,00 €; gravante sui beni in Vicenza Foglio 18 Mappale 177 Sub 2 e 6 per l'intero.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **01/02/2024** ai nn. 2213 R.G. e 1655 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 6692 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 21/12/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. 05256490268, e contro --- nato in -- il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni in Vicenza Foglio 18 Mappale 177 Sub 2 e 6 per l'intero.

8. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'appartamento fa parte di un edificio con complessive n. 3 abitazioni e n. 2 garage; le principali parti comuni sono gli spazi esterni utilizzate in parte a giardino e in parte ad area di corte in comune fra tutte le unità; non c'è condominio; dalle informazioni raccolte non vi sono spese condominiali.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 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 (European Valuation 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 Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (*Subject*) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del *Subject*. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi comuni coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini, ecc. Per le superficie accessorie (garage, poggioli, aree di corte esclusive, ecc.) vengono applicati opportuni coefficienti di adeguamento.

11.2 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 24/08/2024 risulti essere pari a:

€ 63.178,22 (sessantatremilacentosettantotto/22 €), pari a 638,16 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

Vedere in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

11.3 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: € 3.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 6.000,00
- 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 € 63.178,22 x 15% = 9.476,73.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a € (63.178,22 - 9.476,73 - 3.000,00 - 6.000,00) = € 44.701,49 € arrotondabile a

€ 45.000,00 (quarantacinquemila/00 €).

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto della presente esecuzione sono stati acquistati dall'esecutato in data 20/09/2004 al prezzo di € 65.000,00 (sessantacinquemila/00 euro).

11.5 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.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La procedura colpisce l'intero di due unità immobiliari in capo ad un unico proprietario esecutato e quindi la vendita si riferisce all'intero dei beni oggetto della presenta perizia (appartamento bicamere con garage). Si evidenzia che, date le loro caratteristiche, i beni non sono divisibili.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

In base al certificato di residenza rilasciato dal Comune di Vicenza, l'esecutato risulta residente presso i beni oggetto di esecuzione, vale a dire Via G. Scolari n. 7/H int. 1, dal 27/04/2016.

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Nell'atto di acquisto dei beni oggetto di esecuzione l'esecutato ha dichiarato di essere coniugato in --- e quindi secondo il regime patrimoniale ivi vigente. Presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Vicenza l'esecutato risulta di stato civile ignoto e pertanto non è possibile ricostruire lo stato patrimoniale dello stesso; l'Ufficio anagrafe ha dichiarato che non è possibile il rilascio di certificato di stato civile ed estratto di matrimonio a nome dell'esecutato.

14. LOTTI

Visti i beni colpiti dalla procedura, vale a dire un appartamento ed un garage, si ritiene corretto formare un unico lotto di vendita.

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla.

Vicenza, li 23/08/2024

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

16. 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, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

