



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 160/2024 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.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **XXXXXXXXXX**

Esecutati: **XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/01/2025**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Antonio Vivaldi, 23

Dati Catastali: NCEU, foglio 45, p.lla 476, sub. 8 (A3) e 6 (C6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan** – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza

Mail: perizie@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **160/2024**
promossa da: **XXXXXXXXXX**
contro: **XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX**
Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/01/2025
Esperto stimatore: Arch. Nicola Tracanzan

Diritto pignorato (pag. 9)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non eseg. (pag. 9)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 9)	appartamento al piano primo con garage e ripostiglio al piano terra
Ubicazione (pag. 9)	Vicenza, via Antonio Vivaldi, 23
Dati Catastali attuali (pag. 9)	C.F. COMUNE DI VICENZA foglio 45 particella n. 476 subalterno 8 , categoria A/3, cl. 6, consistenza vani 6, R. € 557,77, Piano 1. particella n. 476 subalterno 6 , categoria C/6, cl. 6, consistenza 13 mq, R. € 63,11, Piano T.
Metri quadrati (pag. 16)	superficie commerciale complessiva 100 mq,
Stato di manutenzione (pag. 9)	sufficiente
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17)	nessuna
Difformità urbanistiche Difformità edilizie Difformità catastali Oneri e sanzioni (pag. 17-21)	nessuna si, sanabili si, regolarizzabili circa € 8.516,00
Valore lordo di mercato OMV (pag. 31)	92.000,00 €
Date/valori Comparabili reperiti (pag. 29)	C1: 02.10.2024 97.000 € - C3: 26.09.2024 118.000,00 € C5: 28.10.2024 105.00,0 €
Valore di vendita forzata proposto (pag. 32)	€ 63.000,00
Valore debito	€ 99.146,61 oltre interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
Occupazione (pag. 17)	XXXXXXXXXX e famiglia
Titolo di occupazione (pag. 17)	Contratto di locazione ad uso abitazione 4+4
Oneri	nessuno
APE (pag. 16)	Classe energetica G



Criticità (pag. 31)	nessuna
Lotti (pag. 31)	UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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



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



SOMMARIO

1.	SCHEDE SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	9
3.5	Certificazione energetica	16
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	17
4.1	Possesso.....	17
4.2	Titolo di occupazione	17
5.	ASPETTI CATASTALI	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Intestatari catastali storici	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4	Giudizio di conformità catastale	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	20
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati	21
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	26
7.4	Perimetro del “mandato”	26
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	27
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario	27
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	27
9.	SUOLO DEMANIALE.....	28
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	28



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	28
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
12.1	Metodo di valutazione	28
12.2	Stima del valore di mercato	30
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	32
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	33
12.5	Giudizio di vendibilità'	33
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	33
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	33
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	33
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	33
15.	LOTTI	33
16.	OSSERVAZIONI FINALI	33
17.	ELENCO ALLEGATI.....	34



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 31/05/2024 dal dott.sa M.A. Rosato al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 19/12/2024.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Attività peritali

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

- Nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 12.06.2024*) in data **31.05.2024**
- Giuramento in forma telematica in data **21.06.2004**
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali in data **05.07.2024**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **05.09.2024**
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **21.06.2024**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati in data **01.07.2024**
- Acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data **24.06.2024**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **17.09.2024**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza in data **09.09.2024** e **11.09.2024** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il **12.09.2004** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data **19/12/24**



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento tricamere posto al piano primo con garage e ripostiglio al piano terra in un complesso condominiale situato a Vicenza in via Antonio Vivaldi 23.

Il contesto è una zona residenziale composta da piccoli condomini nella zona Ovest della città nel quartiere di San Lazzaro. Il bene dista circa 4 km dal centro di Vicenza e dalla stazione ferroviaria, 3,5 km dal casello di Vicenza Ovest dell'Autostrada A4. A 500 m c'è una fermata degli autobus urbani.

Il complesso residenziale è formato da una palazzina composta da quattro piani fuori terra costruita negli anni '60. Le pertinenze esterne sono recintate.



Vista da Google Maps



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto: Piena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni. Il bene pignorato corrisponde al bene posseduto dagli esecutati

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a: XXXXXXXXXXXX nato a Dhaka (Bangladesh) il 30/01/1977 C.F. XXXXXXXXXXXX per 19/20 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXX nata a Dhaka (Bangladesh) il 14/07/1985 C.F. XXXXXXXXXXXX per 1/20 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 45
particella n. 476 subalterno 8, categoria A/3, cl. 6, consistenza vani 6, R. € 557,77, Piano 1.
particella n. 476 subalterno 6, categoria C/6, cl. 6, consistenza 13 mq, R. € 63,11, Piano T.
Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI VICENZA - foglio 45
particella n. 476 ENTE URBANO sup. catastale mq 624

Lotti: UNICO.

3.3 Confini N-E-S-O

Particella n. 476 sub 8:

muro perimetrale su tre lati; vano scale condominiale e altra unità immobiliare. Salvo i più precisi.

Particella n. 476 sub 6:

muro perimetrale su corte comune; altra unità immobiliare; corridoio comune; altra unità immobiliare.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento si trova in un condominio composto da 4 piani fuori terra. L'accesso carraio e pedonale avviene da via Antonio Vivaldi. Attraverso la corte comune si accede al vano scale comune che conduce all'appartamento al primo piano.

Un grande ingresso centrale distribuisce a tutte le stanze dell'appartamento.

La zona giorno è composta da una cucina direttamente collegata con un grande soggiorno. Da entrambe le stanze è possibile accedere al terrazzino dell'abitazione.

La zona notte è composta da due camere singole, una camera doppia, un bagno e un piccolo ripostiglio.

Attraverso il vano scala condominiale è possibile accedere al piano terra dove completano la proprietà un piccolo ripostiglio e il garage, tra di loro non direttamente comunicanti.

Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti normale ed uno stato di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante con pilastri in c.a	Media	sufficiente
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Media	sufficiente



<i>Copertura</i>	A falde, in laterocemento	Media	sufficiente
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	Media	sufficiente
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Media	sufficiente
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni e cucina	Media	sufficiente
<i>Pavimenti zona giorno</i>	Palladiana	Media	sufficiente
<i>Pavimenti zona notte</i>	Palladiana	Media	sufficiente
<i>Pavimenti bagni</i>	Piastrelle ceramiche	Media	sufficiente
<i>Pavimenti Garage</i>	battuto in cemento	Media	sufficiente
<i>Pavimenti terrazze</i>	Piastrelle ceramiche	Media	sufficiente
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetro singolo con tapparelle a protezione	Media	Scadente
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Media	sufficiente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno	Media	sufficiente
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Media	sufficiente
<i>Impianto termico</i>	Caldia a gas con radiatori	Media	sufficiente
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Media	sufficiente

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



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



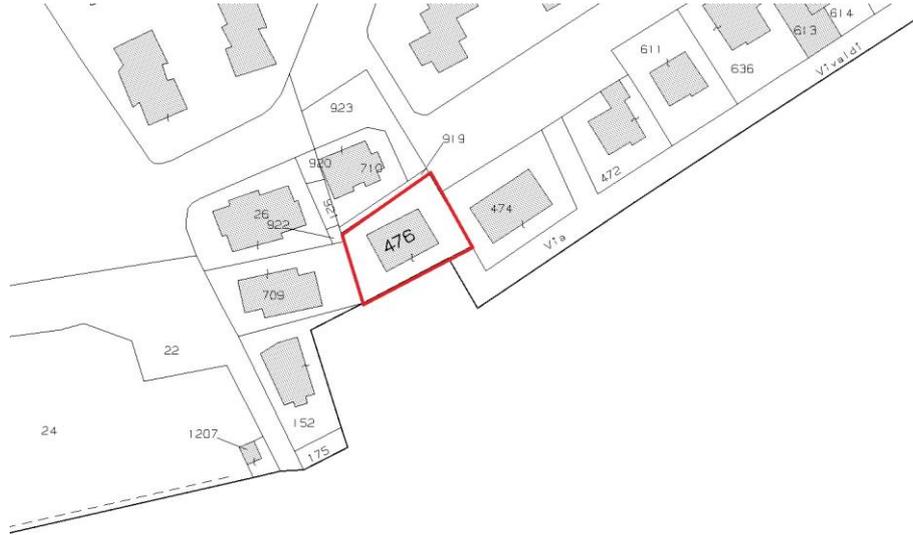


Figura 2. Estratto mappa catastale.

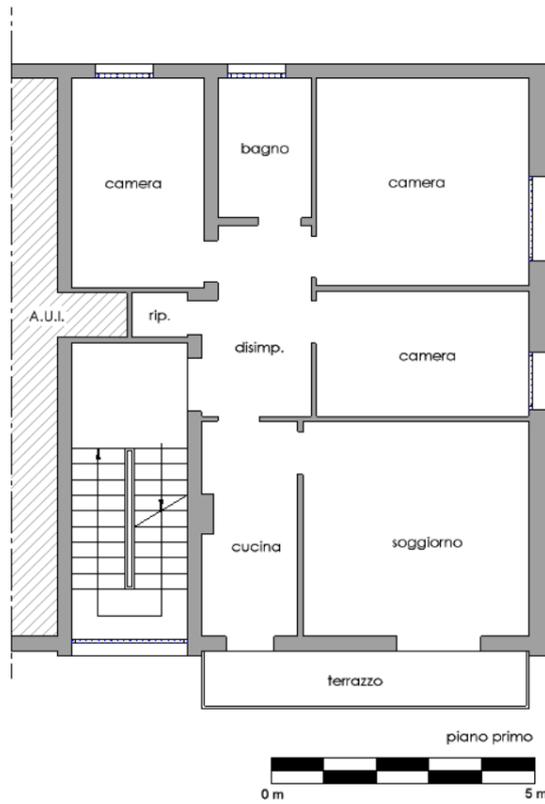


Figura 3.1 Planimetria piano primo – ridisegno sommario



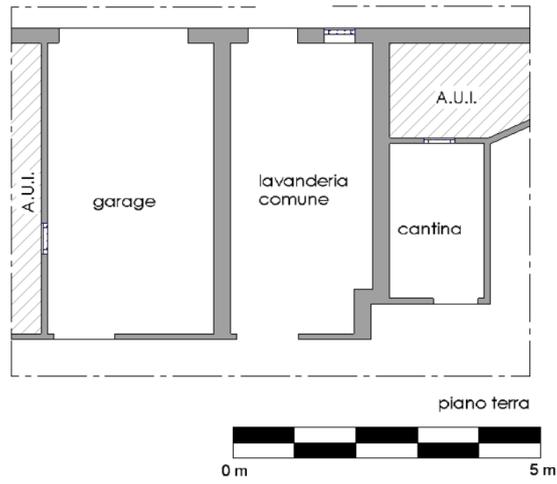


Figura 4.2 Planimetria piano terra – ridisegno sommario



Esterni





ingresso



Cucina





Ripostiglio e bagno





Camere





Garage e ripostiglio

Figura 5. Foto immobili.

CONSISTENZA EDILIZIA

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

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

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
appartamento	88,20	1,00	88,20
terrazze	6,83	0,33	2,25
garage	14,00	0,50	7,00
cantina	4,60	0,50	2,30
		totale	100

3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in Classe G con un consumo complessivo stimato di 192,80 Kwh/mq anno.



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è occupato da XXXXXXXXX e famiglia

4.2 Titolo di occupazione

Contratto di locazione 4+4 con durata dal 01/08/2021 al 31/07/2025 con tacito rinnovo. Locatari XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX. Canone annuo 6.000,00 €. Registrato in serie 3T in data 13/7/2021 al n. 6820 (ID. TELEM: T6N21T006820000OF)

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Particella n. 476 subalterno 6-8

- **Impianto meccanografico** del 30/06/1987 (sezione urbana G foglio 3 mapp.476 sub.6-8)

- **Voltura** del 22/09/1986 in atti dal 29/05/1990 (n. 2666/1987) (sezione urbana G foglio 3 mapp.476 sub.6-8)

- **VARIAZIONE** del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario (sezione urbana G foglio 3 mapp.476 sub.6-8)

- **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 19/04/2006 Pratica n. VI0080951 in atti dal 19/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15240.8/2006)

- **VARIAZIONE** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestatari catastali storici

Si vedano visure storiche allegate.

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna

5.3 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 21.06.2024 e presentate in data 29.10.1964, che si allegano, per modifiche interne all'appartamento e l'apertura di due finestre interne nel garage e ripostiglio al piano terra. Oneri stimati per presentazione nuovo DocFa: 2.000,00 €



Data presentazione: 29/10/1964 - Data: 21/06/2024 - n. T249940 - Richiedente: TRCNCL59L021531Q

MODULARIO
 P. - Cat. S. T. - 218

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 635)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via VIVALDI 103/117

Ditta SIGG. ANDRIOLO ALFREDO E ANTONINO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

M.N. 0486205

IMMOBILIARE VICENTINA

VIA VIVALDI

PIANO PRIMO H = 296

PIANO TERRA H = 2.20

SEZ. G - FOGLIO 3
 MAPP. 30 d
 SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

<p style="text-align: center; font-size: 8px;">SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p>	<p style="font-size: 8px;">Compilata dall' <u>ING. IGINO SERBLIN</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p style="font-size: 8px;">Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>VICENZA</u></p> <p style="font-size: 8px;">DATA <u>26/10/1964</u></p> <p style="font-size: 8px;">Firma: <i>[Signature]</i></p>
--	---

Ultima planimetria in atti ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Data presentazione: 29/10/1964 - Data: 21/06/2024 - n. T249940 - Richiedente: TRCNCL59L021531Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

UPAU 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2024 - Comune di VICENZA (L.840) - < Foglio 45 - Particella 476 - Subalterno 8 >
 VIA ANTONIO VIVALDI n. 25 Piano T - 1

Data presentazione: 29/10/1964 - Data: 21/06/2024 - n. T249942 - Richiedente: TRCNCL59L02I531Q

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via VIVALDI 103/64

Ditta SIGG. ANDRIOLO ALFREDO E ANTONINO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

M.N. 0486212

IMMOBILIARE VICENTINA

PROPR. D. URBANI

PROPR. DR. ZAMBERLAN

PIANO TERRA H= 2.20

VIA VIVALDI

SEZ. G - FOGLIO 3
MAPP 30 q
SCALA 1: 2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dall' ING. I. SERBLIN (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di VICENZA

DATA 29/10/1964

Firma: *[Firma]*

ISTITUTO GEOGRAFICO DELLO STATO

ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/10/1964 - Data: 21/06/2024 - n. T249942 - Richiedente: TRCNCL59L02I531Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2024 - Comune di VICENZA(L.840) - < Foglio 45 - Particella 476 - Subalterno 6 >
VIA ANTONIO VIVALDI n. 25 Piano T

Figura 6. Planimetria catastali dei beni.

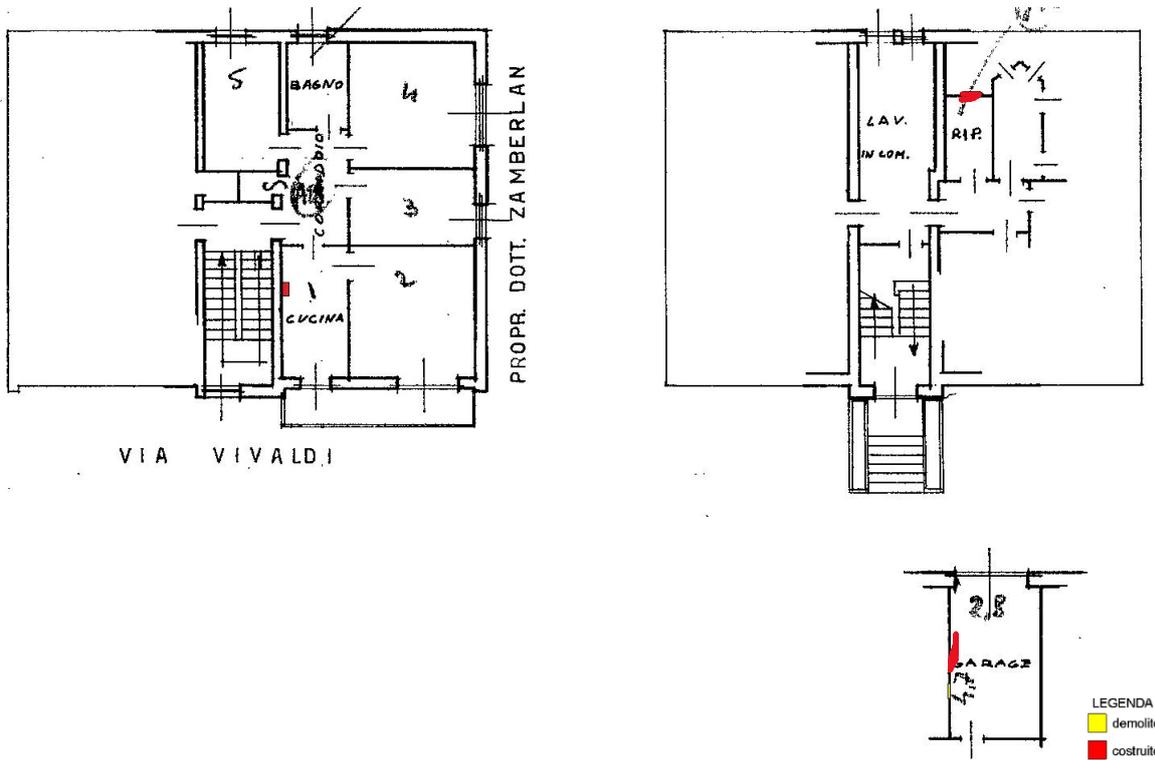


Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

Particella n. 476 subalterno 6-8

XXXXXXXXXX nato a Dhaka (Bangladesh) il 30/01/1977 XXXXXXXXXXXX per 19/20 di piena proprietà.
 XXXXXXXXXXXX nata a Dhaka (Bangladesh) il 14/07/1985 C.F. XXXXXXXXXXXX per 1/20 di piena proprietà.
 Proprietari dal 23.12.2010 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio A.Martini in data 23.12.2010 rep.11984, trascritto a Vicenza in data 17.01.2011 ai nn. RG 932 RP 608.

Regime patrimoniale: coniugati in regime di separazione dei beni come riportato nell'atto di compravendita.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

XXXXXXXXXX nato a Bassano del Grappa (VI) il 16/10/1976 C.F. XXXXXXXXXXXX per 1/4 di piena proprietà;
 XXXXXXXXXXXXX nato a Bassano del Grappa (VI) il 17/05/1973 C.F. XXXXXXXXXXXX per 1/4 di piena proprietà;
 XXXXXXXXXXXXX nato a Nevresa della Battaglia (TV) il 03/01/1962 C.F. XXXXXXXXXXXX per 1/4 di piena proprietà;
 XXXXXXXXXXXXX nato in Svizzera il 23/02/1966 C.F. XXXXXXXXXXXX per 1/4 di piena proprietà.
 Proprietari dal 10.02.2009 al 23.12.2010 in forza certificato di denuncia successione di XXXXXXXXXXXX emessa dall'ufficio del registro in data 22/11/2010 rep.1109/9990/10, trascritta a Vicenza in data 10/03/2011 ai nn. RG 4739 RP 3037. Accettazione tacita di eredità a firma del



Notaio A. Martini in data 23/12/2010 rep.11984/6182, trascritta a Vicenza in data 14.05.2024 ai nn. RG 10288 RP7593.

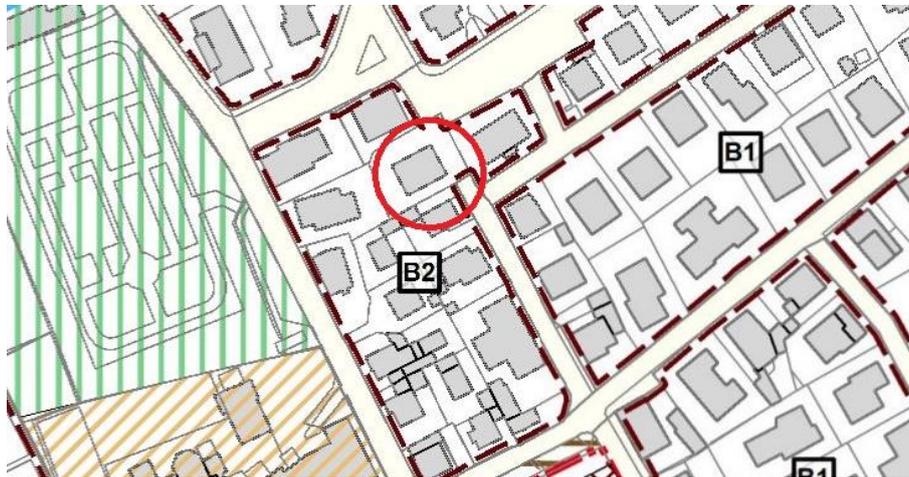
XXXXXXXXX nato a Brendola (VI) il 10/12/1934 C.F. XXXXXXXXXXXX per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 12.10.2000 al 10.02.2009 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio G. Boschetti in data 12.10.2000 rep. 153871, trascritto a Vicenza in data 27.10.2000 ai nn. RG 23271 RP 16401.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona B2 zona residenziale mista esistente e di completamento" dal vigente strumento urbanistico del Comune di VICENZA (Piano degli Interventi 07/02/2013) ed è normata dall'art. 37 delle N.T.O.

Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di utilizzazione fondiario $U_f = 1$ mq/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 15 ml.



Estratto Piano Interventi Comune di Vicenza

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo PEC al Comune di VICENZA in data 04.07.2024, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Autorizzazione Edilizia prot.2263 del 13.11.1963 per realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione intestata a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.
- Autorizzazione Edilizia prot.3338 del 12.10.1964 in variante alla Autorizzazione Edilizia prot.2263 del 13.11.1963 intestata a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. Agibilità n.2688 del 23.10.1964

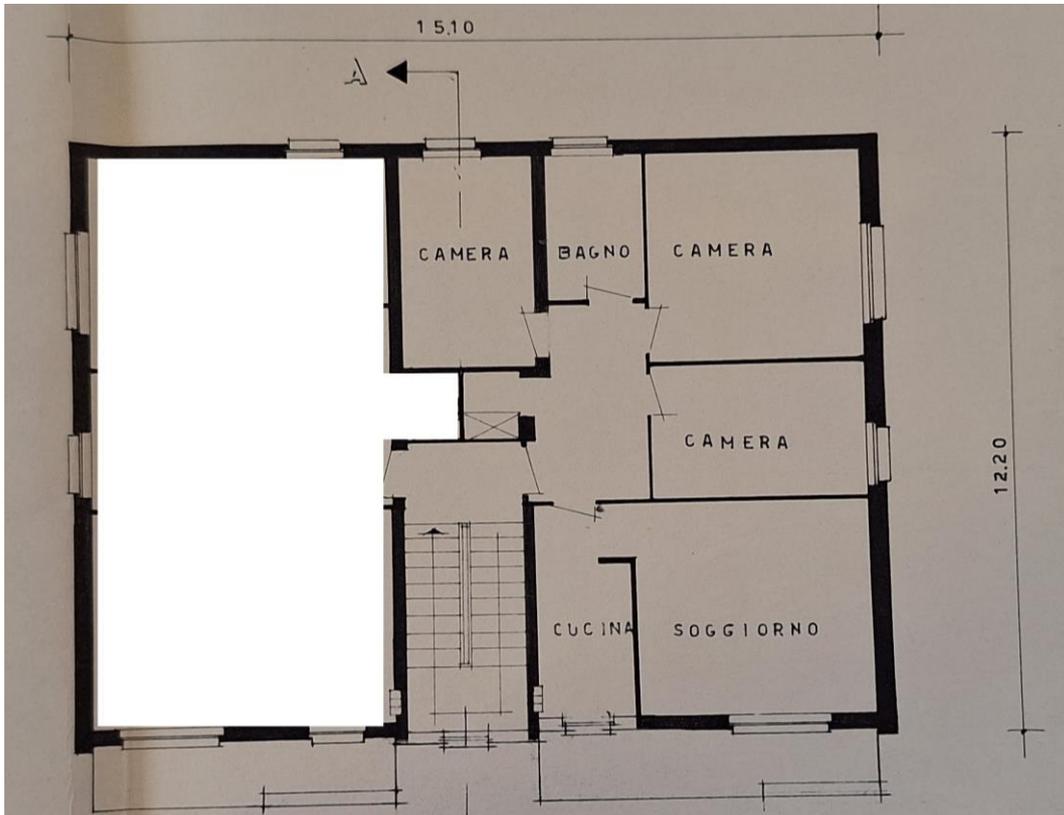
7.2 Abusi/diformità riscontrati

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla Autorizzazione Edilizia prot. 3338 del 12.10.1964 per:

- a) modifiche prospettiche;
- b) diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare al piano terra e primo;
- c) minore altezza rilevata al piano terra.



- d) diversità di sagoma dell'unità immobiliare derivante da una discrepanza nel disegno autorizzato tra la misura riportata per il lato corto del fabbricato al piano terra e al piano primo dovuto ad un errore grafico come rilevabile anche dalla sezione riportata nelle tavole.
- e) diversa superficie utile dell'unità immobiliare.
- f) diversa altezza del piano primo e del fabbricato nel suo complesso.



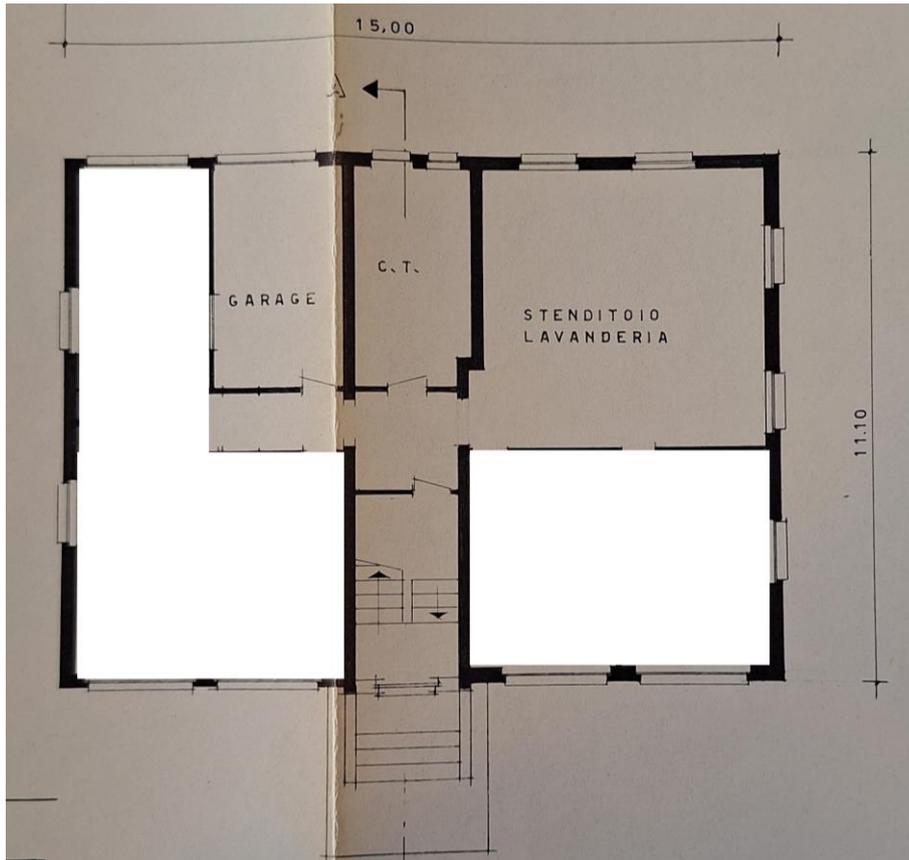


Figura 07. Stato approvato.



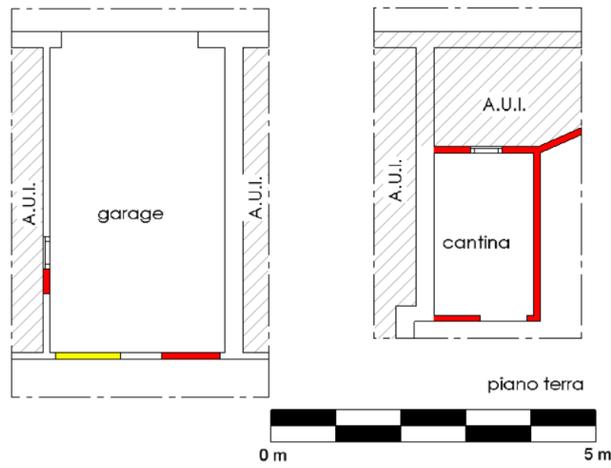
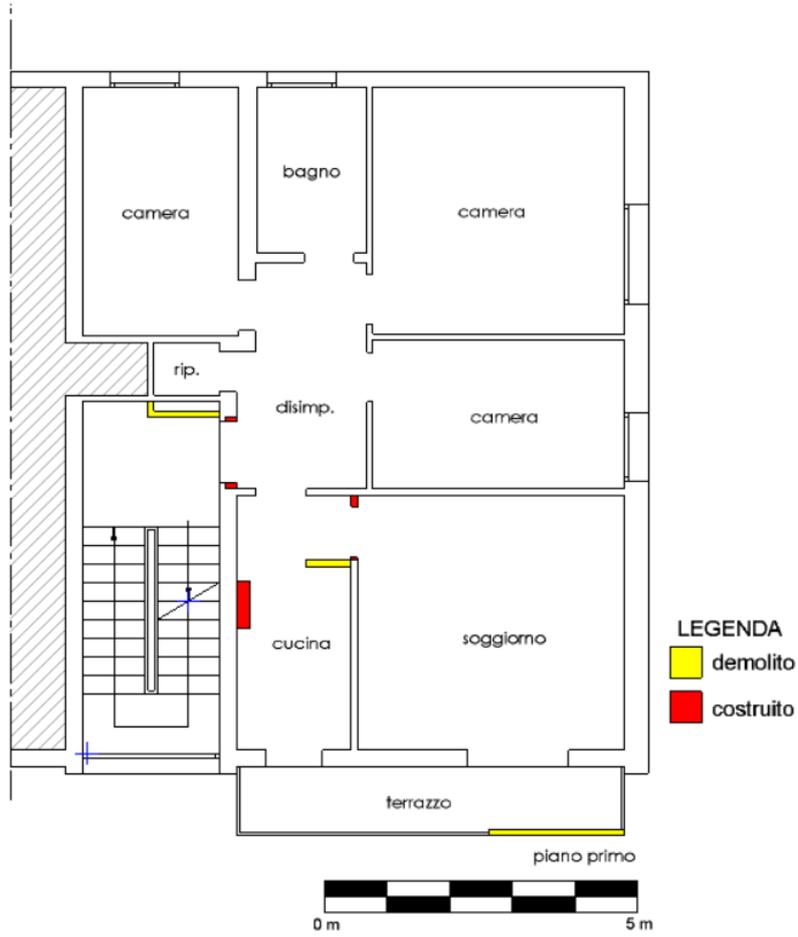


Figura 8. Comparazione stato autorizzato – stato rilevato.



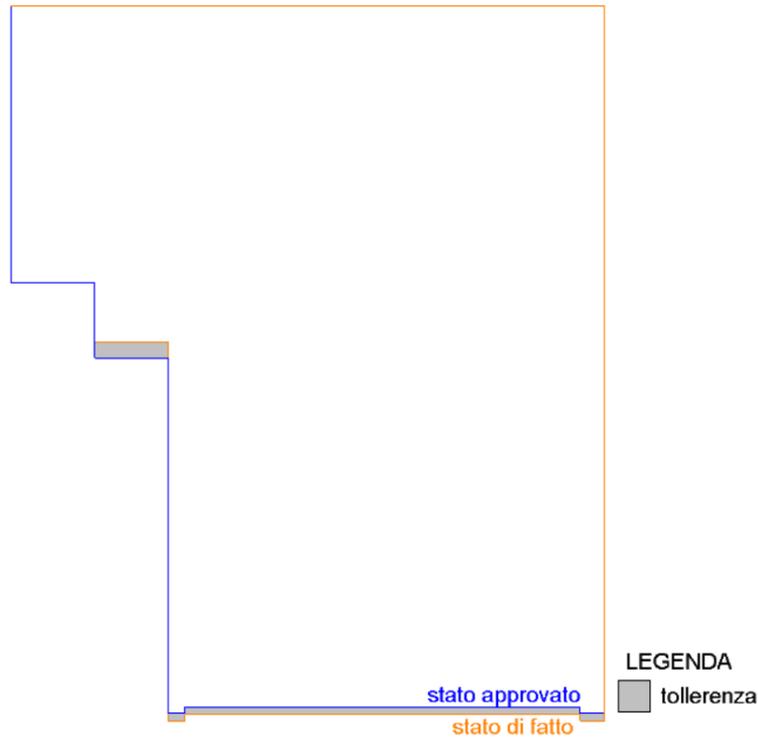


Figura 9. Comparazione superficie utile stato autorizzato – stato rilevato.

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

- la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.
- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 04.07.2024,
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

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



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità ai punti a), b), c) sono sanabili ai sensi dell'art. 34 Bis del DPR 380/01 con la produzione della documentazione prevista dall'art. 36 bis e la relativa sanzione descritta nell'art. 36 bis comma 5b.

Oneri stimati per la sanatoria 3.000,00 € per spese tecniche; 516,00 € per sanzioni.

La differenza ai punti d), e) e f) non costituiscono violazione edilizia in quanto contenuta nei limiti delle tolleranze stabilite dall'art. 34 bis del DPR 380/01. Ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, tali tolleranze dovranno essere dichiarate da un tecnico abilitato a cura e spese dell'Aggiudicatario e integrate con quanto disposto dal comma 3 bis dello stesso articolo.

Oneri stimati per l'attestazione dello stato legittimo 3.000,00 € per spese tecniche.

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

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

- Attestazione dello stato legittimo
- Sanatoria delle difformità edilizie riscontrate
- Regolarizzazione catastale

Si evidenzia che la sanatoria edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, entro 120 gg dalla data di trasferimento del bene.

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

- *Titolo del Procedente:*

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario a firma del Notaio A. Martini in data 23/12/2010 rep.11986/6183, iscritta a Vicenza in data 17/01/2011 ai nn. RG. 933 RP 221. Importo ipoteca 168.000,00 € Importo Capitale 112.000,00 €. Durata 30 anni. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

- *Verbale pignoramento immobili:*

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15/04/2024 rep. 2303, trascritto a Vicenza in data 06/05/2024 ai nn. RG 9444 RP 6971.

A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

- *Titoli degli intervenuti e dei Creditori: Nessuno*
- *Altre Iscrizioni: Nessuna*
- *Altri pignoramenti: Nessuno*



- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

9. SUOLO DEMANIALE

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

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Non è presente una gestione condominiale; la quota indicata in fase di sopralluogo per le spese di gestione della luce delle scale è di circa 200 € all'anno.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Vicenza segna una tendenza a mantenere livelli alti dei prezzi, superiore alla media della Provincia. Va però tenuto conto che l'immobile oggetto di stima è situato lontano dal centro abitato, in una zona periferica di bassa qualità.



A Novembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.485 al metro quadro**, con un aumento del **8,00%** rispetto a **Novembre 2023 (1.375 €/m²)**. Negli ultimi 2



Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.150 €/mq, il secondo a 1.485 €/mq.

La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: **VICENZA**

Comune: **VICENZA**

Fascia/zona: **Periferica/AREA%20RESIDENZIALE:%20GOGNA,%20FERROVIERI,%20POMARI,%20S.S.%20PASUBIO,%20VIALE%20DIAZ**

Codice zona: **D3**

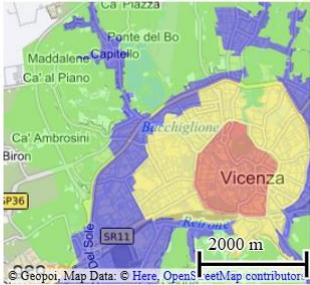
Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	5,2	6,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	2050	L	7,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	840	950	L			
Ville e Villini	Ottimo	1600	2150	L			

Spazio disponibile per annotazioni




CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Vicenza: RP 15897/2024, RP 16075/24 RP 17777/24.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.



La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

12.2 Stima del valore di mercato

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

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato

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

TABELLA SINOTTICA DEI DATI				
caratteristica	comparabili			subject
	C1	C3	C5	
Prezzo	97.000	118.000	105.000	
Data contratto	02/10/24	26/09/24	28/10/24	16/12/24
Sup. catastale	86	123	109	100
Bagni	1	1	1	1
Garage	SI	SI	SI	SI
Livello di piano	A3+	A3+	A3+	1
Consumi energ.	0	0	0	0
Posizione	buona	buona	buona	buona
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Elementi tipologici	0	0	0	0
Anno costruzione	1973	1966	1969	1963
Qualità costruttiva	normale	normale	normale	normale
Stato di conservazione	buono	sufficiente	sufficiente	sufficiente

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



TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristica	comparabili		
	C1	C3	C5
Prezzo	97.000	118.000	105.000
Data contratto	1.293	1.573	700
Sup. catastale	13.431	-22.065	-8.634
Livello di piano	-4.850	-5.900	-5.250
Stato di conservazione	-15.200	0	0
Prezzi corretti	91.674	91.608	91.816
VALORE DI MERCATO			91.699

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **917,00 €/mq**.

La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 0.23% mostrando quindi una ottima attendibilità del campione prescelto.

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate e la presenza di un contratto di locazione opponibile.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Appartamento	100	917	91.699
Correzioni di stima			
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)			516
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale			8.000
Riduzione per bene locato		10%	9.170
Spese condominiali insolute a carico dell'Acquirente			
Deprezzamento per vincoli non eliminabili dalla Procedura			
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima			74.014



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 11.000,00.

GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione attualmente vigente indica un canone annuo di 6.000,00 €/anno pari a un saggio di redditività lordo del 8,40 %. Considerato il saggio medio lordo per immobili residenziali compreso tra il 5% e il 7% si ritiene il canone congruo.

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 19/12/2024 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

63.000,00 €
(sessantatremila/00 euro)

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

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non



sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 23.12.2010 rep.11984 a firma del Notaio A. Martini con prezzo dichiarato pari a 98.000,00 €

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile risulta facilmente vendibile data la sua posizione e le sue caratteristiche tipologiche.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità abitativa.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

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

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX risultano residenti a Londra (regno Unito) in Glencoe Avenue 40.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'estratto per riassunto di matrimonio del Comune di Vicenza indica che i coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX si sono sposati in Bangladesh nel 2003 secondo il regime patrimoniale del paese di origine. Nell'atto di compravendita in data 23.12.2010 rep.11984 a firma del Notaio A. Martini si sono dichiarati in regime di separazione dei beni.

15. LOTTI

Unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Vicenza, li 17.12.2024

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola



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 esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Piano degli interventi, 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 precedenti

