



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 137/2024 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **AMCO SPA**

Esecutato: ---

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **04/03/2025**

Identificazione beni: Beni in Montecchio Maggiore (VI), Via Monte di Pietà, 4  
Dati Catastali: foglio 3, p.lla 848, sub. 1 (A3), sub. 3 (C2), per il diritto di piena proprietà per quota 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Sergio Fantinato** – Largo Parolini, 79 – Bassano del Grappa (VI) - Mail: [sergio@giupi.it](mailto:sergio@giupi.it) – tel: 0424/524593

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



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 137/2024, promossa da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro ---

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 04/03/2025

**Esperto stimatore:** Ing. Sergio Fantinato

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 8): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): abitazione unifamiliare con deposito pertinenziale

**Ubicazione** (pag. 7): Montecchio Maggiore (VI), Via Monte di Pietà, 4

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 21): Comune di Montecchio Maggiore, NCEU, foglio 3, p.lla 848, sub. 1 (A3), sub. 3 (C2)

**Metri quadri** (pag. 7): superfici al netto delle demolizioni: abitazione su tre piani 114.5 m<sup>2</sup> circa, terrazzo terzo piano 39.5 m<sup>2</sup> circa, deposito p.t. 19.0 m<sup>2</sup> circa

**Stato di manutenzione** (pag. 7): scarso

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 24): si rileva che nei titoli di provenienza (del 2007) l'attuale sub. 3 (C2) era censito come sub. 2 (C1); nel 2012 il sub. 2 (C1) è stato soppresso con l'attuale sub. 3 (C2), ma senza alterare/modificare la consistenza fisica dei locali; si rileva inoltre che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, il bene al sub. 3 viene identificato con la categoria catastale C/1, anziché la C/2, ed inoltre che il bene al sub. 1 viene identificato con la categoria catastale A/2, anziché la A/3

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 32): vi sono difformità edilizie e catastali, regolarizzabili, anche mediante demolizioni, con costi di circa 15.000 € per regolarizzazione edilizia e di circa 1.500 € per regolarizzazione catastale

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 42): 89.000 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 42): date compravendite e valori - comparabile A: 18/02/2022, € 75.000,00; comparabile B: 21/01/2022, € 175.000; comparabile C: 07/07/2021, € 115.000

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 43): 62.000 €

**Valore debito:** € 108.910,79 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 21): immobile occupato da soggetti terzi, senza titolo

**Titolo di occupazione** (pag. 21): nessuno

**Oneri** (pag. 40): gli oneri giuridici gravanti sui beni e che non saranno cancellati nel contesto della procedura, sono i seguenti.



1. Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche con opere di demolizione/rimessa in pristino.
2. Vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio con parti comuni.
4. Si segnala che al fine della regolarizzazione dell'immobile sarà necessario demolire i due terrazzini ai piani primo e secondo, oltre alla demolizione dei locali non autorizzati al piano terzo (ripostiglio e bagno).
5. Vincoli urbanistici come dal PI e dal Piano di Recupero Vigente, detto "PdR Centro Storico – Patronato".

**APE** (pag. 21): sì, immobile in classe G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 45): vedasi cap. 16. Osservazioni finali.

**Lotti** (pag. 45): 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 sanatarie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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



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

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

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



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	8
3.5	Certificazione energetica .....	21
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	21
4.1	Possesso.....	21
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	21
5.	ASPETTI CATASTALI .....	21
5.1	Dati catastali attuali .....	21
5.2	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	22
5.3	Intestatari catastali storici .....	22
5.4	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	24
5.5	Giudizio di conformità catastale .....	24
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	28
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	28
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	32
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	32
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	35
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	38
7.4	Perimetro del “mandato” .....	39
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	40
8.1	Oneri e vincoli .....	40
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/01/2025) .....	41
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	41
9.	SUOLO DEMANIALE.....	41



---

10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	41
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	42
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	42
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	42
12.1	Metodo di valutazione .....	42
12.2	Stima del valore di mercato .....	42
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	43
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	44
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	44
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	44
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	44
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	44
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	44
15.	LOTTI .....	45
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	45
17.	ELENCO ALLEGATI.....	46



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 16/05/2024, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 10/05/2024, mediante procedura di giuramento telematico.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- previa richiesta di accesso agli atti inviata via pec all'Ufficio Edilizia Privata comunale, si è ottenuto copia della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo all'immobile;
- in data 26/08/2024, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si eseguivano ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni in esame sono costituiti da una abitazione unifamiliare disposta su quattro piani fuori terra, con un deposito pertinenziale al piano terra. L'immobile è sito in Via Monte di Pietà, 4 a Montecchio Maggiore (VI); l'immobile è sito nel centro di Montecchio Maggiore, centro in cui sono presenti servizi quali bar, ristoranti, negozi, ufficio postale, banche, ecc.

L'immobile presenta attualmente i seguenti locali, p.t.: deposito, ingresso, c.t., w.c.; p.1: cucina, soggiorno; p.2: corridoio e due camere; p.3: terrazzo, ripostiglio e bagno (questi ultimi due da demolire, per la regolarizzazione dei beni; dovranno essere demoliti anche i terrazzi verso strada; vedi dettagli al cap.7).

L'accesso all'immobile avviene dalla strada pubblica di Via Monte di Pietà, via su cui fronteggia la porta di ingresso dell'abitazione e del deposito.



### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è il seguente: piena proprietà per la quota di 1/1 per i seguenti beni così catastalmente individuati: Comune di Montecchio Maggiore, NCEU, foglio 3, p.lla 848, sub. 1 (indicato con cat. A2 nel pignoramento, ma avente in realtà cat. A3), sub. 3 (indicato con cat. C1 nel pignoramento, ma avente in realtà cat. C2).

I diritti reali di cui sopra sono in capo ai seguenti soggetti:

- --- nata in --- (---) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/1

In ordine ai diritti reali pignorati, si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati, in forza degli atti trascritto a loro favore.

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

### 3.3 Confini N-E-S-O

I confini in ordine N-E-S-O per gli immobili in esame, complessivamente sono i seguenti:

p.lla 739, p.lla 402, Via Monte di Pietà.

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile è stato realizzato prima del 1967, ed è stato poi soggetto ad interventi edilizi successivi, l'ultimo tra il 1961 ed il 1963, come risulta dalla documentazione prodotta dagli uffici comunali.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio presenta le caratteristiche indicate nel seguito:

- strutture verticali fuori terra in muratura in parte di mattoni di laterizio ed in parte in pietra, intonacate;
- murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacati;
- solai in latero-cemento;
- copertura piana in latero-cemento;
- pavimenti in parte "alla palladiana", in parte in gres porcellanato e piastrelle;
- finestre con telaio in alluminio con vetrocamera, e con avvolgibili in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- le finiture e gli impianti sono quelli dell'epoca di ristrutturazione dell'immobile.

L'appartamento presenta altezza mediamente variabile tra circa 2.70÷2.80 m; inoltre, presenta affacci verso nord e sud.

La superficie lorda dei locali, al netto delle zone da demolire, risulta: abitazione su tre piani 114.5 m<sup>2</sup> circa, terrazzo terzo piano 39.5 m<sup>2</sup> circa, deposito p.t. 19.0 m<sup>2</sup> circa.

Per quel che riguarda gli impianti, l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario, fognario, di riscaldamento autonomo composto da una caldaia obsoleta a gas metano, e con termosifoni.

Gli occupanti l'immobile durante il sopralluogo hanno riferito inoltre quanto segue.

- L'acqua calda non arriva in cucina
- Vi sono infiltrazioni dal tetto e dal lucernario.
- Gli impianti sono obsoleti, e necessitano di una loro completa sostituzione e messa a norma.



- Vi sono varie macchie di muffa ed umidità, oltre alla presenta di intonaci degradati.
- Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione, e necessitano di un loro rifacimento.

È possibile asserire che tali impianti non sono rispondenti alle attuali normative tecniche vigenti, considerato che sono quelli dell'epoca di costruzione dell'immobile. In ogni caso, con la presente non si rilascia o attesta alcuna garanzia in merito alla sicurezza, e all'effettivo e corretto funzionamento degli stessi impianti.

Lo stato di manutenzione complessivamente risulta scarso e non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, si allega una sovrapposizione dell'ortofoto, con la mappa catastale, ed un estratto della mappa catastale.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

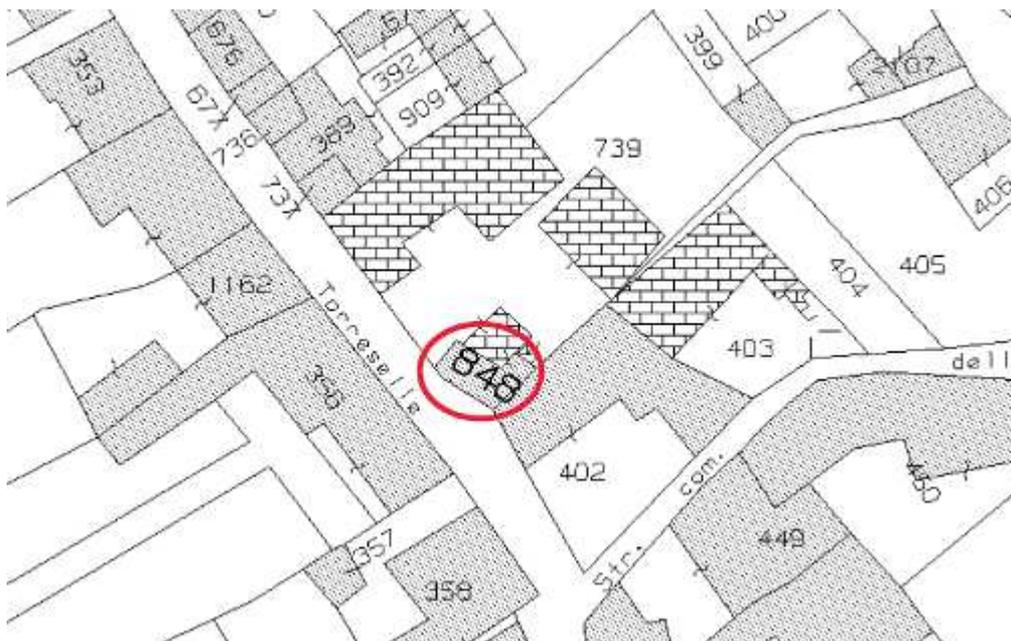


Figura 2. Estratto mappa catastale.



Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dal sottoscritto sulla base di un rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto interne ed esterne.



Figura 3. Planimetria immobili - piano terra.

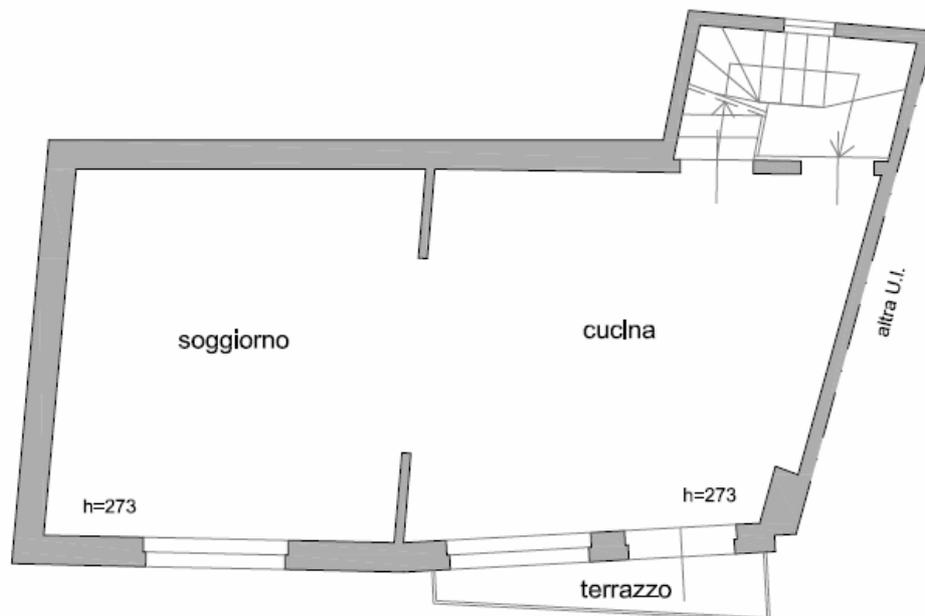


Figura 4. Planimetria immobili - piano primo.



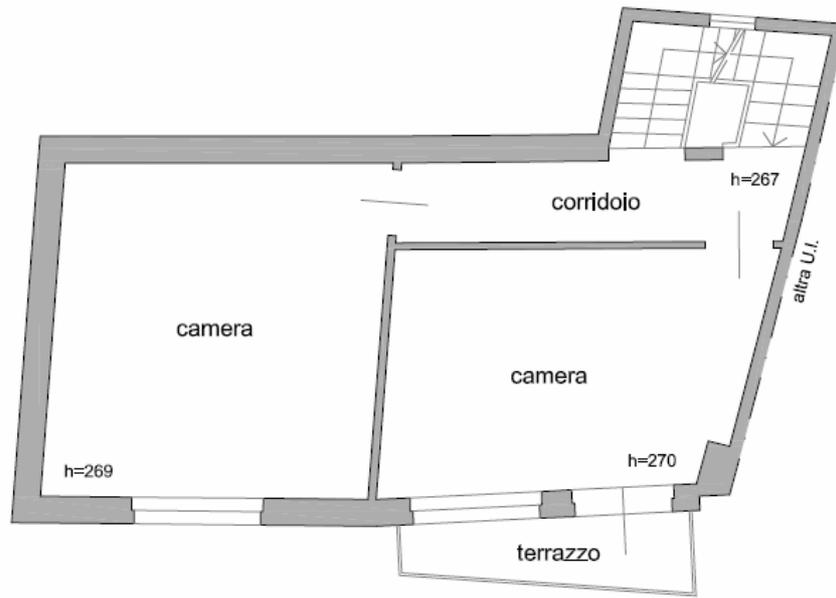


Figura 5. Planimetria immobili - piano secondo.

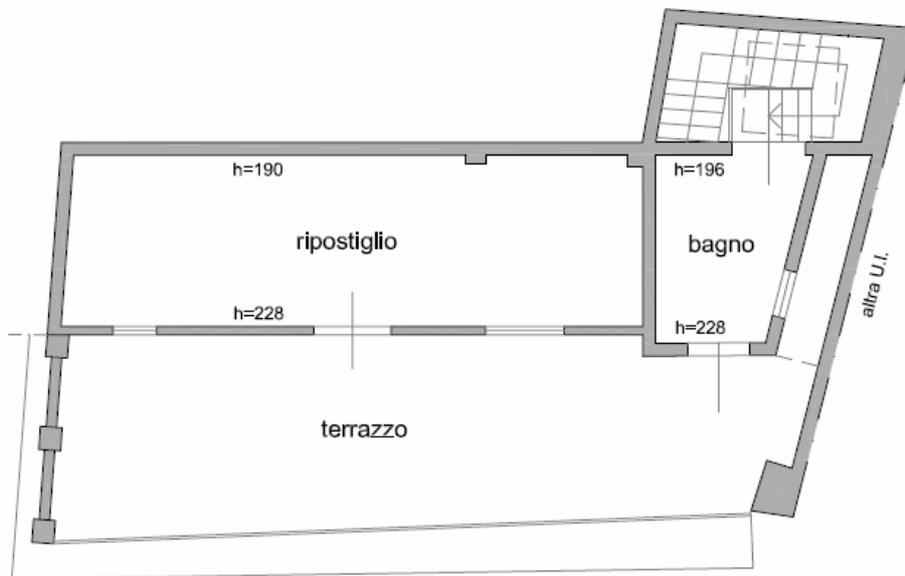


Figura 6. Planimetria immobili - piano terzo.





Figura 7. Vista ovest.



Figura 8. Vista sud, p.t.





**Figura 9. Vista sud, p.1 e p.2.**



**Figura 10. Deposito.**





Figura 11. Deposito.



Figura 12. C.t.



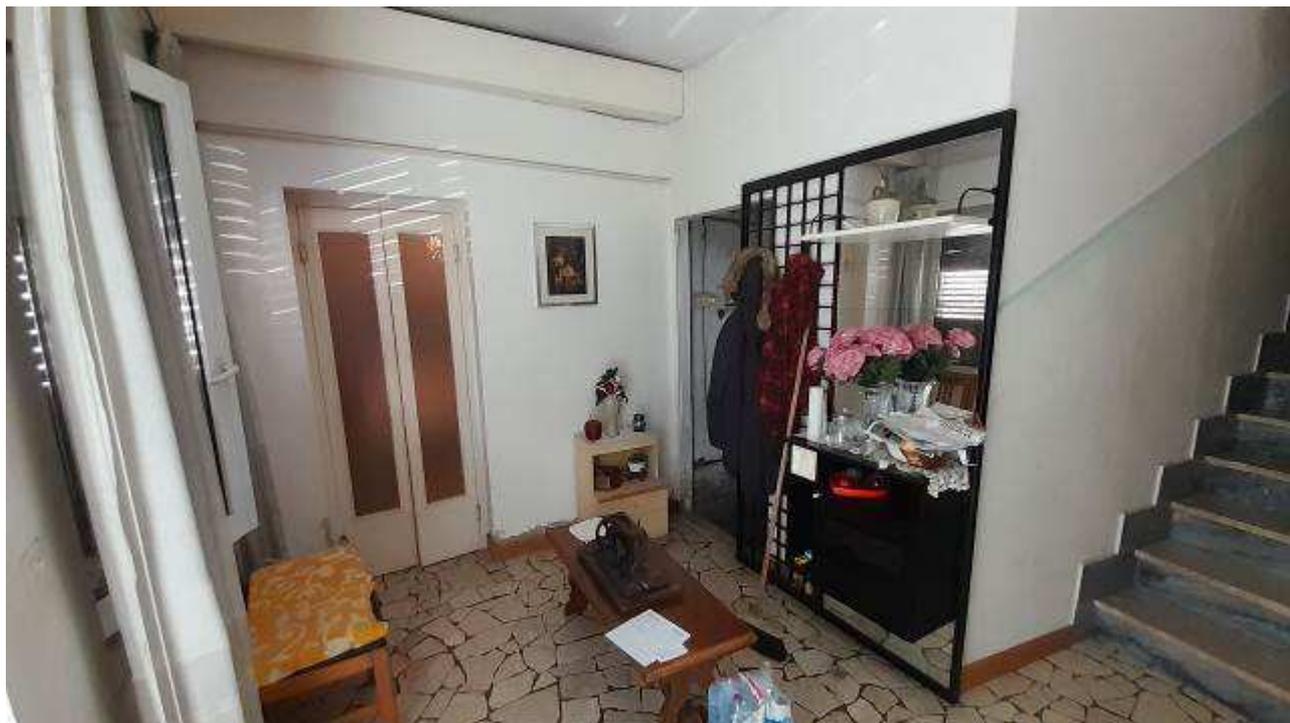


Figura 13. Ingresso.



Figura 14. W.c.





Figura 15. Ingresso.



Figura 16. Cucina.





**Figura 17. Soggiorno.**



**Figura 18. Camera.**





Figura 19. Camera.



Figura 20. Bagno.





**Figura 21. Terrazzo.**



**Figura 22. Ripostiglio.**





Figura 23. Ripostiglio.



Figura 24. Lucernario.



### 3.5 Certificazione energetica

Non avendo riscontrato in loco la presenza di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.), se ne è provveduto alla redazione; l'unità risulta classificata in classe energetica G.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da soggetti terzi, estranei alla procedura, senza alcun titolo. In particolare, a seguito di istanza al tal riguardo ad Agenzia delle Entrate, si è avuto il seguente riscontro.

*“OGGETTO: Esecuzione Immobiliare 137/2024:*

*--- C.F.: ---;*

*Richiesta Copia Contratti di Locazione*

*In relazione alla richiesta indicata in oggetto, si comunica che:*

*- --- C.F.: --- - da interrogazione in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio)”.*

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

L'occupazione è in essere senza alcun titolo, come sopra indicato.

Da indagini eseguite del mercato immobiliare delle locazioni per la zona in esame, il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, tenendo conto delle condizioni manutentive dell'immobile in esame e della sua consistenza, risulta essere dell'ordine di circa 500 €/mese.

L'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.) può essere stimata pari a circa il 350 €/mese.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Dati catastali attuali

NCEU, foglio 3, p.lla 848, sub. 1 (A3), classe 2, 5,5 vani, rendita Euro 454,48, VIA MONTE DI PIETA`  
Piano T - 1-2 - 3

NCEU, foglio 3, p.lla 848, sub. 3 (C2), classe 2, 14 m<sup>2</sup>, rendita Euro 38,32, VIA MONTE DI PIETA`, 4  
Piano T



## 5.2 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

### Variazioni storiche al Catasto Fabbricati - p.lla 848, sub. 1 (A3)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 20/07/1966 in atti dal 08/06/1999 DEMOLIZIONE ^ RICOSTRUZIONE ^ INS CLS ^ (n. 676/1966)

### Variazioni storiche al Catasto Fabbricati - p.lla 848, sub. 3 (C2), ex sub. 2 (C1)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/11/2012 Pratica n. VI0247189 in atti dal 20/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46871.1/2012)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 24/01/2012 Pratica n. VI0013121 in atti dal 24/01/2012 NEGOZIO-MAGAZZ.(n. 1342.1/2012)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 20/07/1966 in atti dal 08/06/1999 DEMOLIZIONE ^ RICOSTRUZIONE ^ INS CLS ^ (n. 676/1966)

### Variazioni storiche al Catasto Terreni (p.lla 848)

- Impianto meccanografico del 31/12/1974

## 5.3 Intestatari catastali storici

### Situazione degli intestati dal 27/04/2007

--- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1/1

### Situazione degli intestati dal 04/04/2007

--- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 36/45

GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, proprietà 9/45

### Situazione degli intestati dal 21/06/2006

DALL'AMICO Tiziana nata a MERANO (BZ) il 30/05/1957, c.f. DLLTZN57E70F132X, proprietà 3/90 in regime di comunione dei beni con GOLIN RADAMEZ fino al 04/04/2007

GHISLIERI Paolo nato a VENEZIA (VE) il 11/08/1946, c.f. GHSPLA46M11L736D, proprietà 3/90 in regime di comunione dei beni con GOLIN LAURA PASQUALINA fino al 04/04/2007

GOLIN Anna Maria nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 31/08/1942, c.f. GLNNMR42M71F464D, proprietà 12/90 fino al 04/04/2007



GOLIN Anna Maria nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 31/08/1942, c.f. GLNNMR42M71F464D, proprietà 3/90 in regime di comunione dei beni con ZAFFARI NATALINO fino al 04/04/2007

GOLIN Laura Pasqualina nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/03/1951, c.f. GLNLPS51C62F464H, proprietà 12/90 fino al 04/04/2007

GOLIN Laura Pasqualina nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/03/1951, c.f. GLNLPS51C62F464H, proprietà 3/90 in regime di comunione dei beni con GHISLIERI PAOLO fino al 04/04/2007

GOLIN Radamez nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/10/1955, c.f. GLNRMZ55R22F464M, proprietà 12/90 fino al 04/04/2007

GOLIN Radamez nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/10/1955, c.f. GLNRMZ55R22F464M, proprietà 3/90 in regime di comunione dei beni con DALL'AMICO TIZIANA fino al 04/04/2007

GOLIN Rita nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/05/1948, c.f. GLNRTI48E43F464V, proprietà 18/90 fino al 04/04/2007

GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, proprietà 18/90 fino al 04/04/2007

ZAFFARI Natalino nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 04/01/1935, c.f. ZFFNLN35A04F464S, proprietà 3/90 in regime di comunione dei beni con GOLIN ANNA MARIA fino al 04/04/2007

#### Situazione degli intestati dal 14/03/1991

DALL'AMICO Tiziana nata a MERANO (BZ) il 30/05/1957, c.f. DLLTZN57E70F132X, nuda proprietà 3/45 in regime di comunione dei beni fino al 21/06/2006

GHISLIERI Paolo nato a VENEZIA (VE) il 11/08/1946, c.f. GHSPLA46M11L736D, nuda proprietà 3/45 in regime di comunione dei beni fino al 21/06/2006

GOLIN Anna Maria nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 31/08/1942, c.f. GLNNMR42M71F464D, nuda proprietà 3/45 in regime di comunione dei beni fino al 21/06/2006

GOLIN Anna Maria nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 31/08/1942, c.f. GLNNMR42M71F464D, proprietà 6/45 fino al 21/06/2006

GOLIN Laura Pasqualina nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/03/1951, c.f. GLNLPS51C62F464H, nuda proprietà 3/45 in regime di comunione dei beni fino al 21/06/2006

GOLIN Laura Pasqualina nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/03/1951, c.f. GLNLPS51C62F464H, proprietà 6/45 fino al 21/06/2006

GOLIN Radamez nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/10/1955, c.f. GLNRMZ55R22F464M, nuda proprietà 3/45 fino al 21/06/2006

GOLIN Radamez nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/10/1955, c.f. GLNRMZ55R22F464M, proprietà 6/45 fino al 21/06/2006

GOLIN Rita nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/05/1948, c.f. GLNRTI48E43F464V, nuda proprietà 3/45 fino al 21/06/2006

GOLIN Rita nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/05/1948, c.f. GLNRTI48E43F464V, proprietà 6/45 fino al 21/06/2006

GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, nuda proprietà 3/45 fino al 21/06/2006



GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, proprietà 6/45 fino al 21/06/2006

PIANA Colomba nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 15/02/1918, c.f. PNICMB18B55F464H, usufrutto 15/45 fino al 21/06/2006

ZAFFARI Natalino nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 04/01/1935, c.f. ZFFNLN35A04F464S, nuda proprietà 3/45 in regime di comunione dei beni fino al 21/06/2006

#### Situazione degli intestati dal 20/07/1966

GOLIN Anna Maria nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 31/08/1942, c.f. GLNNMR42M71F464D, proprietà 1/9 fino al 14/03/1991

GOLIN Laura nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/03/1951, c.f. GLNLRA51C62F464U, proprietà 1/9 fino al 14/03/1991

--- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, proprietà 1/9 fino al 14/03/1991

GOLIN Radames nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/10/1955, proprietà 1/9 fino al 14/03/1991

GOLIN Rita nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/05/1948, c.f. GLNRRTI48E43F464V, proprietà 1/9 fino al 14/03/1991

GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, proprietà 1/9 fino al 14/03/1991

PIANA Colomba nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 15/02/1918, c.f. PNICMB18B55F464H, proprietà 3/9 fino al 14/03/1991

## 5.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali dei beni (foglio, p.lla, sub.) e degli esecutati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione, e nel titolo di provenienza risultano formalmente rispondenti tra loro, salvo quanto indicato nel seguito.

Si si rileva che nei titoli di provenienza (del 2007) l'attuale sub. 3 (C2) era censito come sub. 2 (C1); nel 2012 il sub. 2 (C1) è stato soppresso con l'attuale sub. 3 (C2), ma senza alterare/modificare la consistenza fisica dei locali; si rileva inoltre che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, il bene al sub. 3 viene identificato con la categoria catastale C/1, anziché la C/2, ed inoltre che il bene al sub. 1 viene identificato con la categoria catastale A/2, anziché la A/3.

Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso, salvo quanto sopra.

## 5.5 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali del NCEU sono state riscontrate alcune difformità, per i beni pignorati in esame.

Le difformità delle planimetrie catastali dovranno essere corrette nell'ambito della regolarizzazione catastale dei beni a cura e spese dell'aggiudicatario, ed anche con la redazione dell'elaborato planimetrico; anche



in considerazione delle opere di rimessa in pristino e demolizione necessarie al fine della regolarizzazione edilizia dell'immobile (vedasi dettagli nel seguito).

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" al NCEU per modifica/correzione delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta dei beni, sono preventivamente pari a circa € 1.500 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione delle pratiche catastali).

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali.

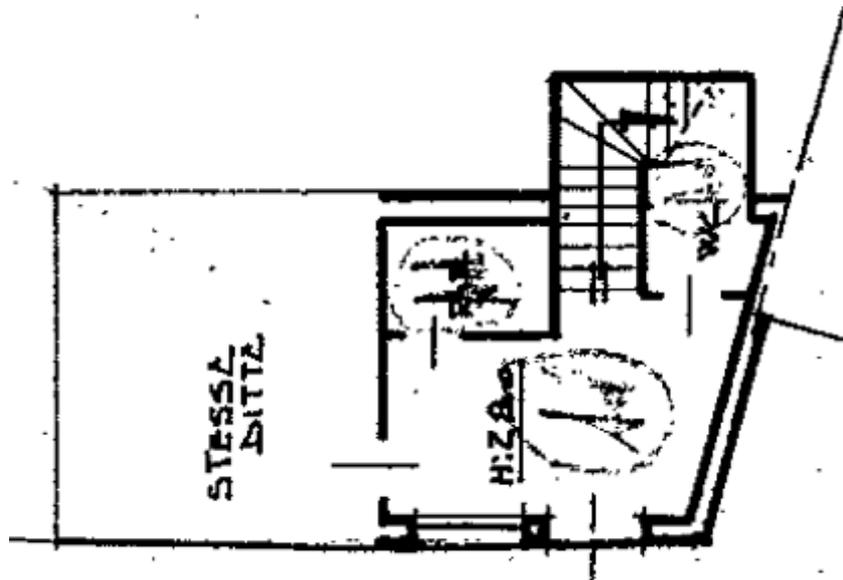


Figura 25. Planimetria catastali dei beni, sub. 1 (p.t.).

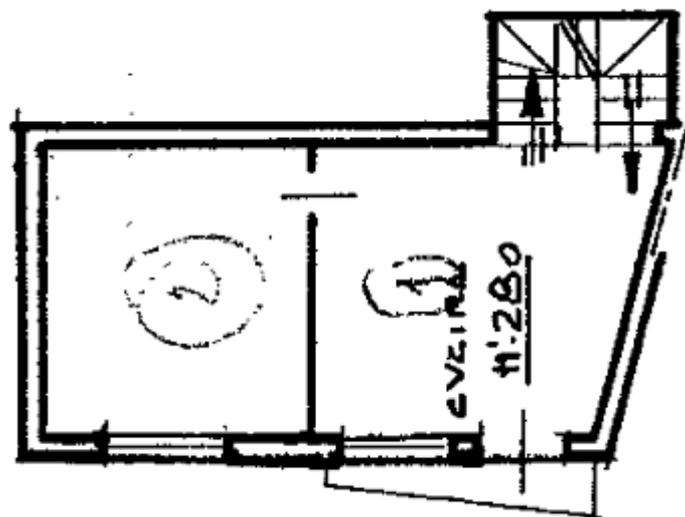


Figura 26. Planimetria catastali dei beni, sub. 1 (p.1).



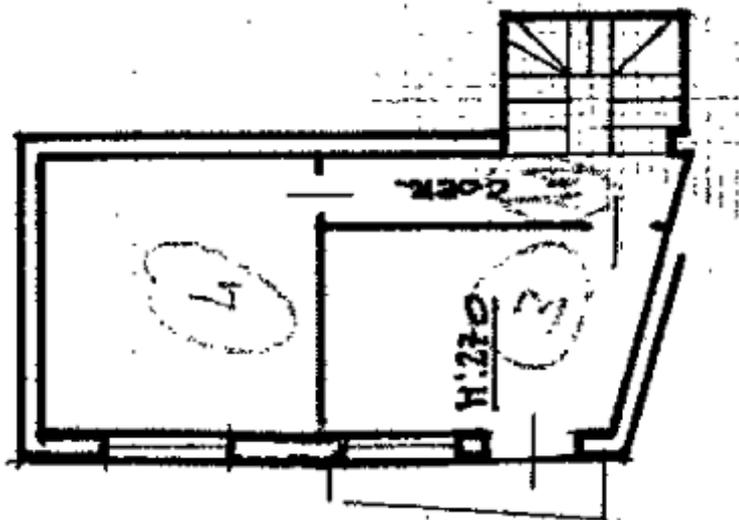


Figura 27. Planimetria catastali dei beni, sub. 1 (p.2).

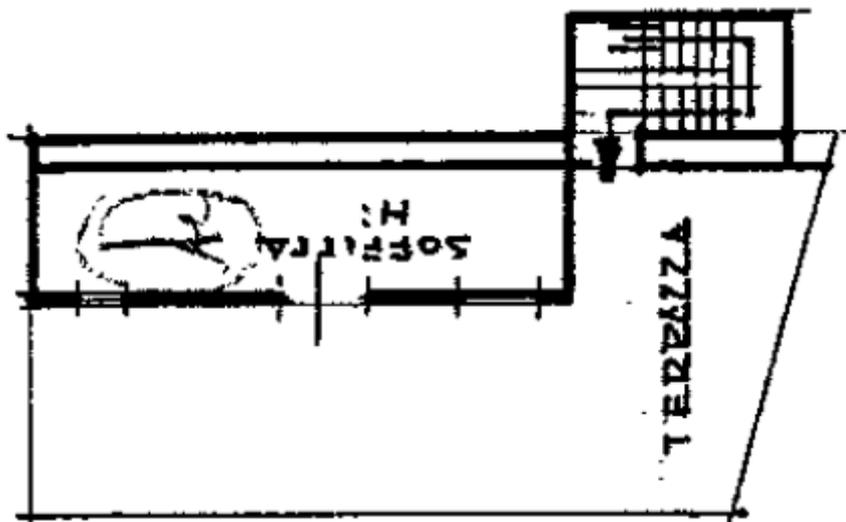


Figura 28. Planimetria catastali dei beni, sub. 1 (p.3).

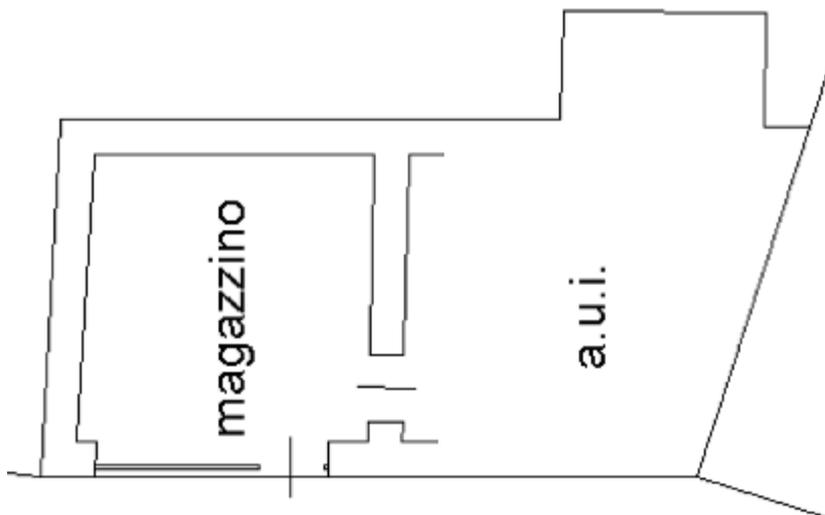


Figura 29. Planimetria catastali dei beni, sub. 3 (p.t.).



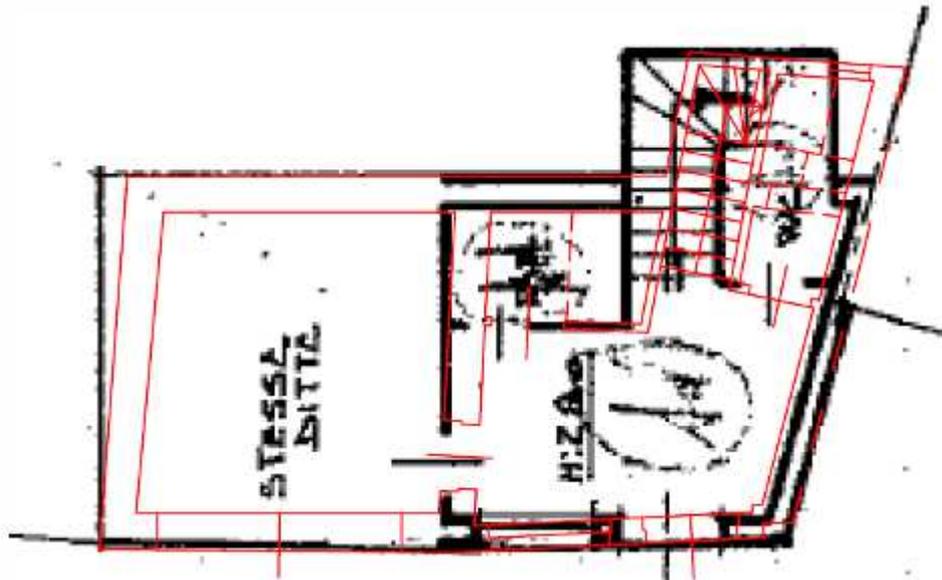


Figura 30. Sovrapposizione tra lo stato attuale - planimetria catastale, sub. 1 (p.1).

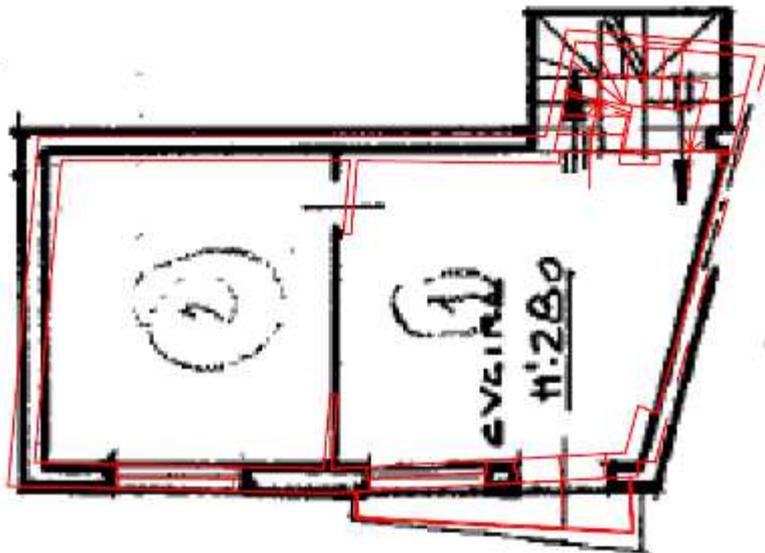


Figura 31. Sovrapposizione tra lo stato attuale - planimetria catastale, sub. 1 (p.1).



Figura 32. Sovrapposizione tra lo stato attuale - planimetria catastale, sub. 1 (p.2).



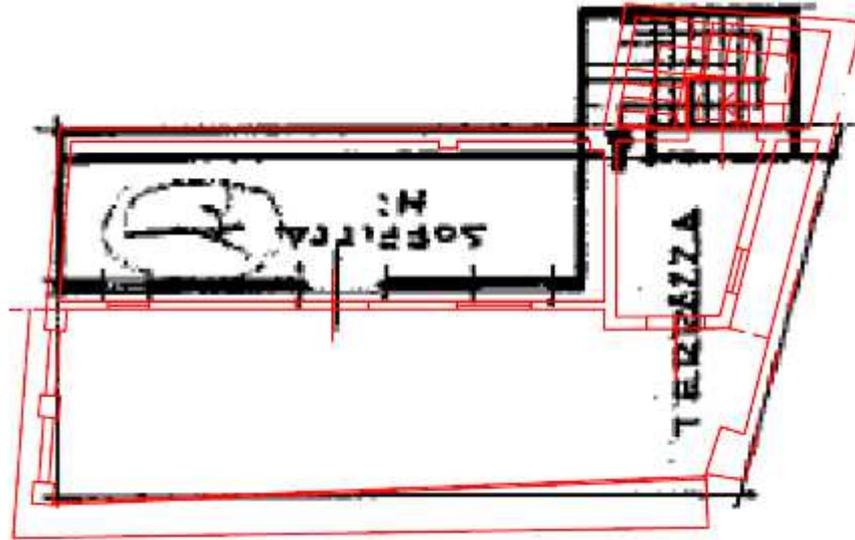


Figura 33. Sovrapposizione tra lo stato attuale - planimetria catastale, sub. 1 (p.3).

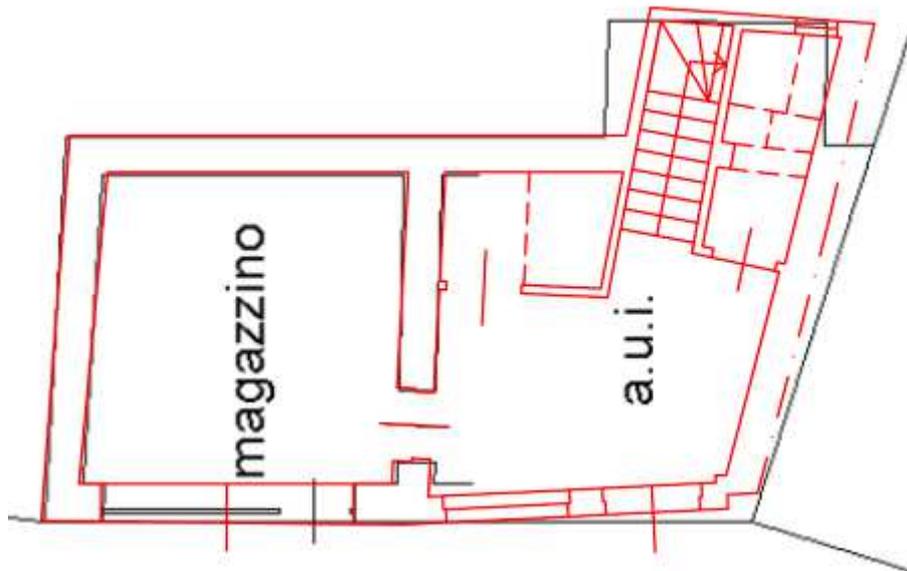


Figura 34. Sovrapposizione tra lo stato attuale - planimetria catastale, sub. 3 (p.t.).

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

10/12/1954

Il sig. Golin Severino, nato a Caldogno (VI) il 29/09/1916, acquista la piena proprietà dei beni in esame dal sig. Massignan Emilio fu Luigi.

Proprietari dei beni:

GOLIN Severino, nato a Caldogno (VI) il 29/09/1916, c.f. GLNSRN16P29B403E, piena proprietà per la quota di 1/1



Titoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/1955 - Registro Particolare 52 Registro Generale 61  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO PAGANI Repertorio 10444/5316 del 10/12/1954  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

29/05/1977

Muore il Sig. Golin Severino, nato a Caldogno (VI) il 29/09/1916, e lascia l'intera proprietà dei beni alla moglie per 1/3 ed ai 6 figli complessivamente per 2/3:

Proprietari dei beni:

GOLIN Anna Maria nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 31/08/1942, c.f. GLNNMR42M71F464, piena proprietà per la quota di 1/9

GOLIN Laura nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/03/1951, c.f. GLNLRA51C62F464U, piena proprietà per la quota di 1/9

--- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/9

GOLIN Radames nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/10/1955, c.f. GLNRMZ55R22F464M, piena proprietà per la quota di 1/9

GOLIN Rita nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/05/1948, c.f. GLNRRTI48E43F464V, piena proprietà per la quota di 1/9

GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, piena proprietà per la quota di 1/9

PIANA Colomba nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 15/02/1918, c.f. PNICMB18B55F464H, piena proprietà per la quota di 3/9

Titoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/12/1977 - Registro Particolare 9688 Registro Generale 11841  
Pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO ARZIGNANO Repertorio 97/80 del 08/11/1977  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

16/10/1989

La sig.ra --- vende la propria quota di 1/9 alle sorelle ed ai fratelli GOLIN Anna Maria, GOLIN Laura, GOLIN Radames, GOLIN Rita, GOLIN Roberto

Proprietari dei beni:

GOLIN Anna Maria nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 31/08/1942, c.f. GLNNMR42M71F464, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$

GOLIN Laura Pasqualina nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/03/1951, c.f. GLNLRA51C62F464U, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$

GOLIN Radames nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/10/1955, c.f. GLNRMZ55R22F464M, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$

GOLIN Rita nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/05/1948, c.f. GLNRRTI48E43F464V, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$

GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$



PIANA Colomba nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 15/02/1918, c.f. PNICMB18B55F464H, piena proprietà per la quota di 3/9

Titoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/11/1989 - Registro Particolare 9641 Registro Generale 12988

Pubblico ufficiale LUPI EUGENIO Repertorio 112497 del 16/10/1989

ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI

In tale atto veniva dichiarato quanto segue:

GOLIN Anna Maria è coniugata in regime di comunione legale con ZAFFARI Natalino nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 04/01/1935, c.f. ZFFNLN35A04F464S

GOLIN Laura Pasqualina è coniugata in regime di comunione legale con GHISLIERI Paolo nato a VENEZIA (VE) il 11/08/1946, c.f. GHSPLA46M11L736D

GOLIN Radames è coniugato in regime di comunione legale con DALL'AMICO Tiziana nata a MERANO (BZ) il 30/05/1957, c.f. DLLTZN57E70F132X

14/03/1991

La sig.ra PIANA Colomba vende ai 5 figli GOLIN Anna Maria, GOLIN Laura, GOLIN Radames, GOLIN Rita, GOLIN Roberto, la nuda proprietà della sua quota di 1/3 sui beni in esame

Proprietari dei beni:

GOLIN Anna Maria nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 31/08/1942, c.f. GLNNMR42M71F464, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$  e  $1/15$  della nuda proprietà, in regime di comunione legale con ZAFFARI Natalino nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 04/01/1935, c.f. ZFFNLN35A04F464S.

GOLIN Laura Pasqualina nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/03/1951, c.f. GLNLRA51C62F464U, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$  e  $1/15$  della nuda proprietà, in regime di comunione legale con GHISLIERI Paolo nato a VENEZIA (VE) il 11/08/1946, c.f. GHSPLA46M11L736D.

GOLIN Radames nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 22/10/1955, c.f. GLNRMZ55R22F464M, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$  e  $1/15$  della nuda proprietà, in regime di comunione legale con DALL'AMICO Tiziana nata a MERANO (BZ) il 30/05/1957, c.f. DLLTZN57E70F132X.

GOLIN Rita nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 03/05/1948, c.f. GLNRTI48E43F464V, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$  e  $1/15$  della nuda proprietà.

GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, piena proprietà per la quota di  $1/9 + 1/45 = 6/45$  e  $1/15$  della nuda proprietà.

Titoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/1991 - Registro Particolare 4208 Registro Generale 6065

Pubblico ufficiale TIBALDO FRANCO Repertorio 113854/7431 del 14/03/1991

In tale atto veniva dichiarato quanto segue:

GOLIN Rita è coniugata in regime di separazione dei beni

GOLIN Roberto è coniugato in regime di separazione dei beni

04/04/2007

La sig.ra --- acquista 36/45 della proprietà dai seguenti soggetti, con quote indicate nel seguito.



Da GOLIN Rita 9/45  
Da GOLIN Anna Maria 7/45  
Da GOLIN Laura 7/45  
Da GHISLIERI Paolo 2/45  
Da GOLIN Radames 7/45  
Da ZAFFARI Natalino 2/45  
Da DALL'AMICO Tiziana 2/45

Proprietari dei beni:

--- nata a --- (---) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 36/45

GOLIN Roberto nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 06/02/1944, c.f. GLNRRT44B06F464R, piena proprietà per la quota di 9/45

Titoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/04/2007 - Registro Particolare 6867 Registro Generale 11434  
Pubblico ufficiale QUAGLIARIELLO MARIA Repertorio 25591/4736 del 04/04/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

27/04/2007

La sig.ra --- acquista 9/45 della proprietà dal sig. GOLIN Roberto

Proprietari dei beni:

--- nata a --- (--) il ---, c.f. ---, piena proprietà per la quota di 1/1

Titoli:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/05/2007 - Registro Particolare 7372 Registro Generale 12323  
Pubblico ufficiale QUAGLIARIELLO MARIA Repertorio 25619/4754 del 27/04/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Note:

- Si segnalano le seguenti accettazioni tacite di eredità in morte di Golin Severino, deceduto in data 29/05/1977 (passaggio intermedio ante ventennio):
  - a. TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 12093 Registro Generale 16455, Pubblico ufficiale QUAGLIARIELLO MARIA Repertorio 25619/4754 del 27/04/2007, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
  - b. TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 12094 Registro Generale 16456, Pubblico ufficiale TIBALDO FRANCO Repertorio 113715 del 11/03/1991, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
  - c. TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 12095 Registro Generale 16457, Pubblico ufficiale QUAGLIARIELLO MARIA Repertorio 25591/4736 del 04/04/2007, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
  - d. TRASCRIZIONE del 25/07/2024 - Registro Particolare 12096 Registro Generale 16458, Pubblico ufficiale QUAGLIARIELLO MARIA Repertorio 25775/4870 del 17/10/2007, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- Nei passaggi intermedi vi è stato il ricongiungimento di usufrutto in morte di Piana Colomba, deceduta in data 21/06/2006.



## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico Comunale, si apprende che per gli immobili in esame sono stati emessi i seguenti provvedimenti edilizi.

- Autorizzazione edilizia n. 2308 del 10/06/1961, per sopraelevazione fabbricato, con la seguente prescrizione: *“la sporgenza del poggiolo non dovrà superare i 70 cm ed osservata una altezza dalla sede stradale non meno di 3 m. Detto poggiolo potrà essere costruito purché la larghezza della strada non sia inferiore a 6 m”*.
- Autorizzazione del 09/10/1963 per l'abitabilità dell'immobile alla p.lla 848.
- Autorizzazione all'agibilità n. 0006949/2012 del 02/04/2012, per *“cambio di destinazione d'uso senza opere da negozio artigianale a ripostiglio a servizio dell'abitazione”*, imm.le p.lla 848, sub. 3.

Per quel che riguarda le previsioni urbanistiche comunali per l'immobile in esame, l'ufficio tecnico comunale ha riferito quanto segue: *“A riscontro della richiesta del 24.05.2024 prot. 18092, si comunica che l'immobile di cui al foglio 3 mappale 848 nel vigente Piano degli Interventi ricade in Z.T.O. “A/2 - Parti del territorio aventi caratteristiche di Centro Storico”, all'interno del Piano di Recupero “Patronato”. Si allegano estratti di P.I. (P.R.G.) e di P. di R.”*

Da tali documenti si evince che l'immobile ha un grado di protezione/tutela “g4a: ristrutturazione” ed in particolare per i terrazzi a sbalzo verso strada è indicato un grado di protezione/tutela “g4b: demolizione”. Vedasi estratti del PdR nel seguito.

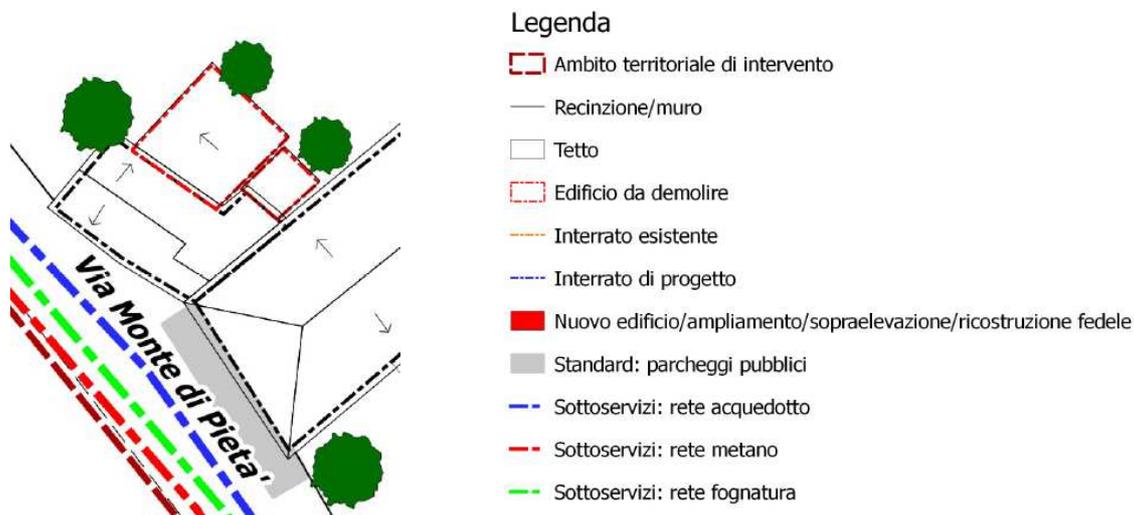


Figura 35. Estratto tav. 02 del PdR (progetto: pianta tetti e reti tecnologiche).



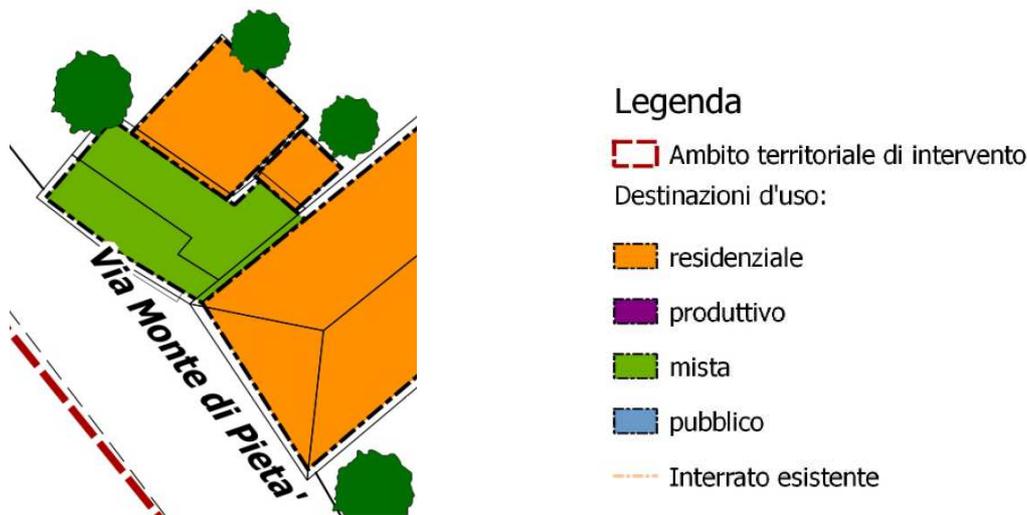


Figura 36. Estratto tav. 03 del PdR (destinazioni d'uso – stato di fatto).



Figura 37. Estratto tav. 04 del PdR (destinazioni d'uso - progetto).

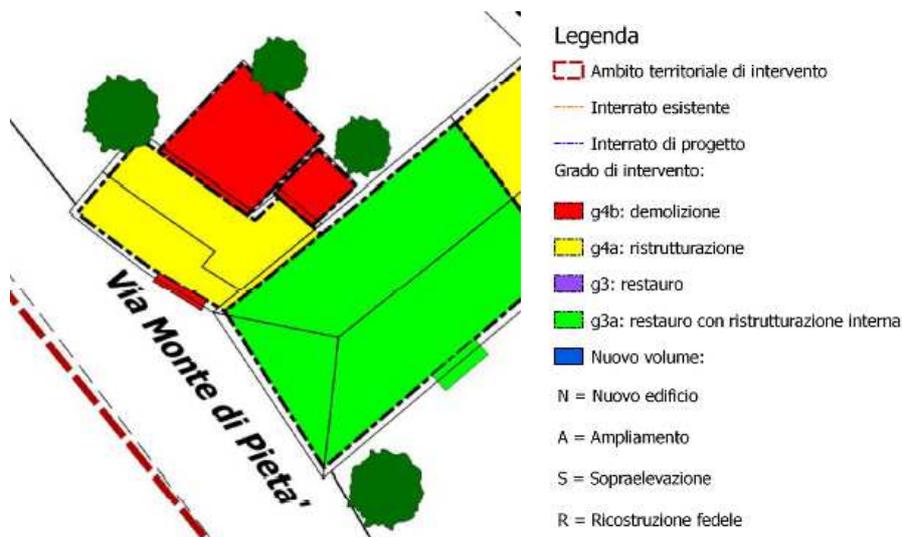


Figura 38. Estratto tav. 05 del PdR (grado di intervento ammesso).





**Figura 39. Estratto tav. 06 e 07 del PdR (prospetto attua e di progetto).**

Inoltre, si riporta nel seguito un estratto delle norme tecniche del PdR relative al “gradi di protezione 4”, pertinente all’immobile in esame.

*“Grado di protezione 4 - Edifici di scarso o nessun valore.*

*4A di cui sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e non si possa escludere la demolizione motivata. Intervento ammesso: ristrutturazione (art. 3 del DPR 380/2001). E’ concesso l’ampliamento una sola volta di 30 mc. per unità edilizia elementare (esclusi gli accessori) per esigenze igienico sanitarie e di migliore utilizzo dell’immobile, fatti salvi gli edifici posti lungo le vie principali per i quali sono da rispettare i prospetti di progetto. Per gli edifici G4A individuati nei prospetti di progetto è ammesso l’ampliamento di 30 mc. sul retro, non modificando il prospetto lungo la via principale. Per gli edifici con indicato nei prospetti di progetto il riferimento al presente art. 8 è ammesso l’ampliamento di mc. 30. Per detti edifici il prospetto indicativo del tetto è individuato con linea tratteggiata. In deroga alle suddette disposizioni è ammesso per esigenze igienico sanitarie e di miglior utilizzo dell’immobile nell’ambito della proprietà, la demolizione totale di volumi preesistenti in proprietà già classificati G4A da accorparsi all’edificio oggetto di richiesta di intervento, di grado G4A, da svilupparsi in sopraelevazione su tutta o parte della pianta esistente dell’edificio, in aggiunta ai 30 mc. già previsti precedentemente. L’intervento non può creare l’aumento del numero dei piani esistenti fuori terra. Rispetto ai prospetti di progetto i fori (compresi quelli indicati con tratteggio) degli edifici classificati G4A possono essere modificati, purché vengano mantenuti gli allineamenti in senso verticale e orizzontale. In caso di intervento edilizio, escluse la manutenzione ordinaria e straordinaria, è fatto obbligo di eliminare i poggioli senza valore architettonico, scale esterne, doppi vetri, avvolgibili e ogni altro elemento estraneo all’organismo edilizio. Le scale esterne esistenti potranno essere mantenute solo se risulta documentatamente indispensabile il mantenimento. In deroga ai prospetti di progetto, nei punti in cui sia espressamente prevista la demolizione di scale esterne è ammessa la riproposizione purché la soluzione progettuale sia giudicata dal Comune migliorativa rispetto all’esistente. Gli edifici per i quali è prevista la sopraelevazione, per la parte esistente è ammesso in ogni caso l’intervento di ristrutturazione. I fabbricati di grado G4A potranno essere in parte demoliti in deroga alla cartografia di piano qualora l’intervento proponga una soluzione progettuale migliorativa rispetto allo stato di fatto.*

*4B solo demolizione.*



*Per tutti i casi sopradescritti di ampliamento di 30 mc, dovranno essere rispettate le distanze del Codice Civile”.*

Vedasi il PdR e gli allegati per maggiori dettagli.

## **7.2 Abusi/difformità riscontrati**

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Le difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, relativamente ai beni pignorati, sono, per quelle più evidenti e riscontrabili in pianta, riportate nei grafici nel seguito (si rimanda in ogni caso alla successiva istanza di sanatoria a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

In particolare, per quel che riguarda le difformità riscontrate, si evidenzia quanto segue.

- a. Vi sono alcune difformità interne e prospettiche.
- b. L'ingombro in pianta dell'immobile (fuori squadra) non è stato correttamente rappresentato nelle tavole grafiche del 1961, preso atto della precaria precisione grafico-rappresentativa degli elaborati del tempo.
- c. È stato realizzato un w.c. nel sottoscala al p.t.
- d. È stato realizzato un terrazzo a sbalzo anche al piano secondo, non previsto in progetto.
- e. Il bagno previsto al piano secondo è stato realizzato al piano terzo, diversamente da quanto previsto in progetto.
- f. Al piano terzo è stato realizzato, oltre al bagno di cui sopra, anche un ripostiglio/deposito non previsto in progetto, nel sedime del terrazzo autorizzato.

Si riportano nel seguito le planimetrie “comparative” con l'evidenziazione delle difformità riscontrate in pianta tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi ad altri sub. e/o alle parti comuni con altri immobili, 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 e/o adempimento/regolarizzazione, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'aggiudicatario, e per quel che riguarda gli eventuali oneri per tali aspetti, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene che tale onere sia ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.



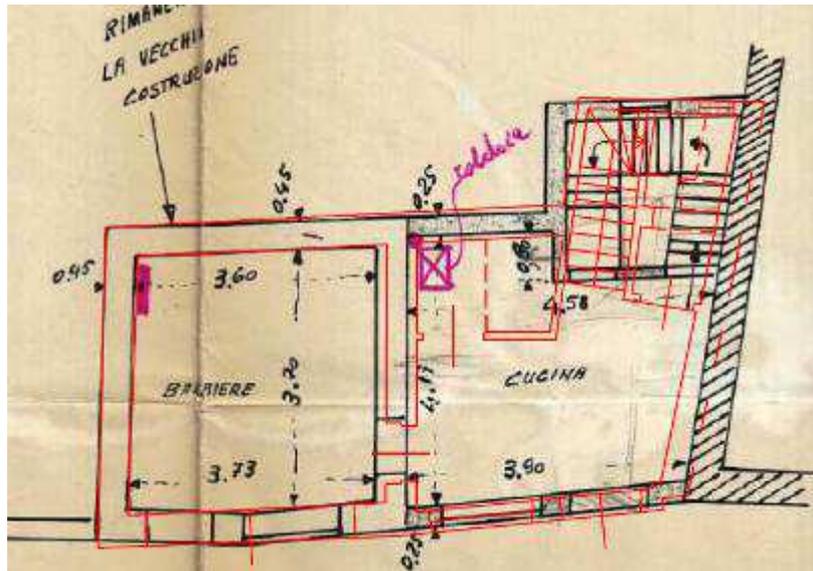


Figura 40. Comparazione stato attuale – stato rilevato (p.t.).

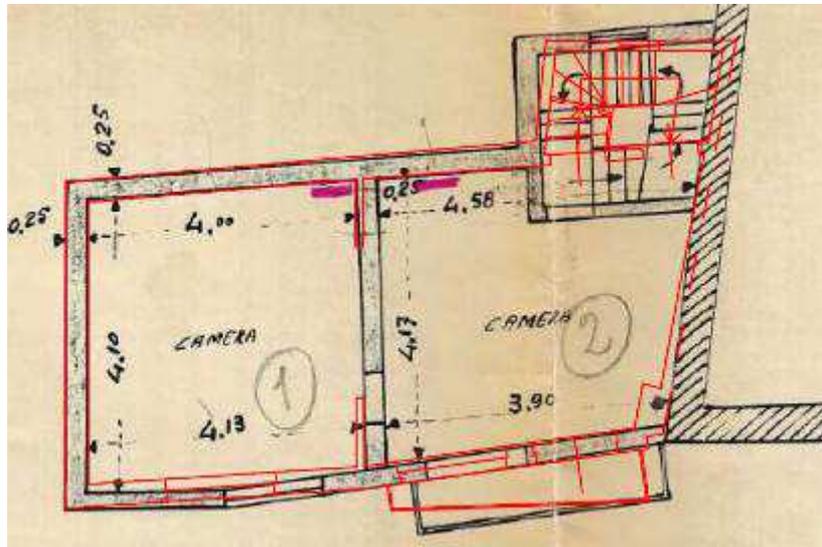


Figura 41. Comparazione stato attuale – stato rilevato (p.1).

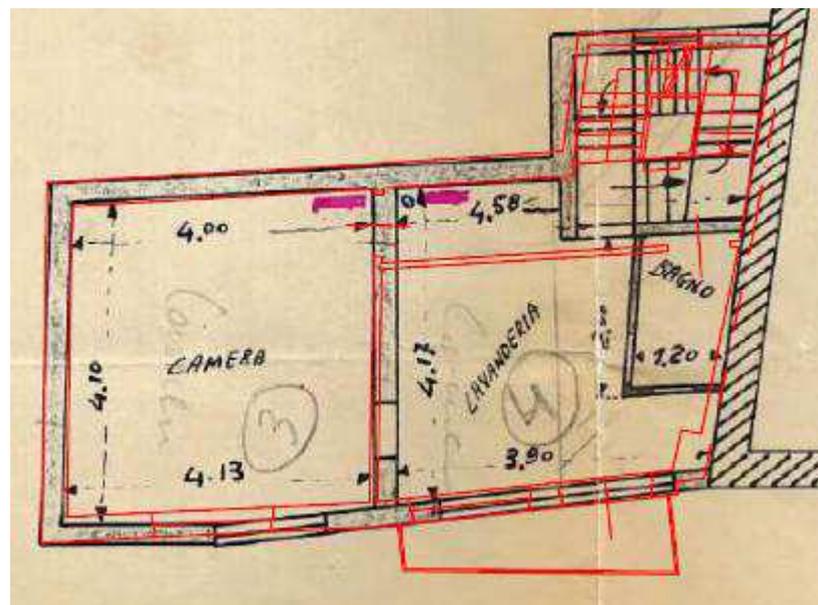


Figura 42. Comparazione stato attuale – stato rilevato (p.2).



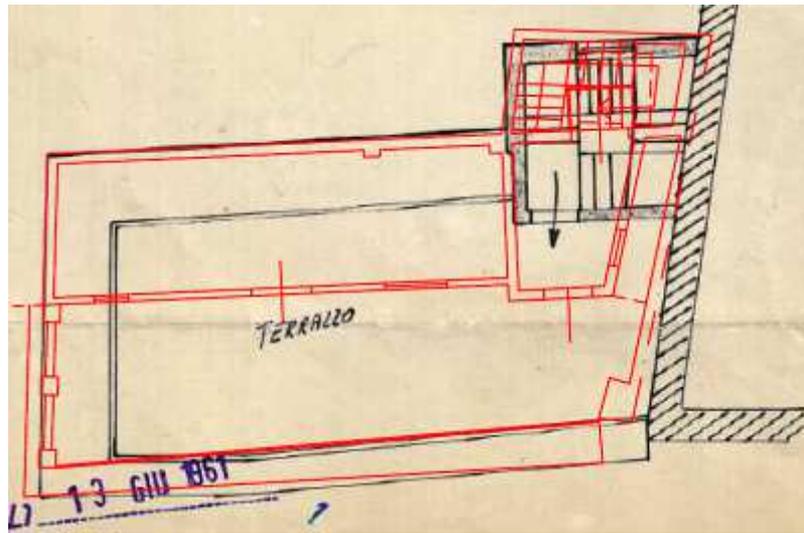


Figura 43. Comparazione stato attuale – stato rilevato (p.3).

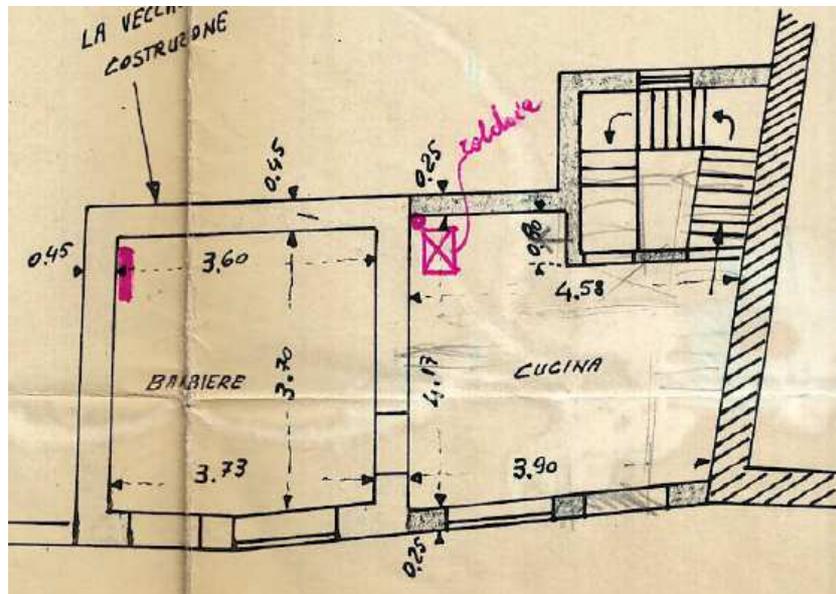


Figura 44. Stato approvato (p.t.).

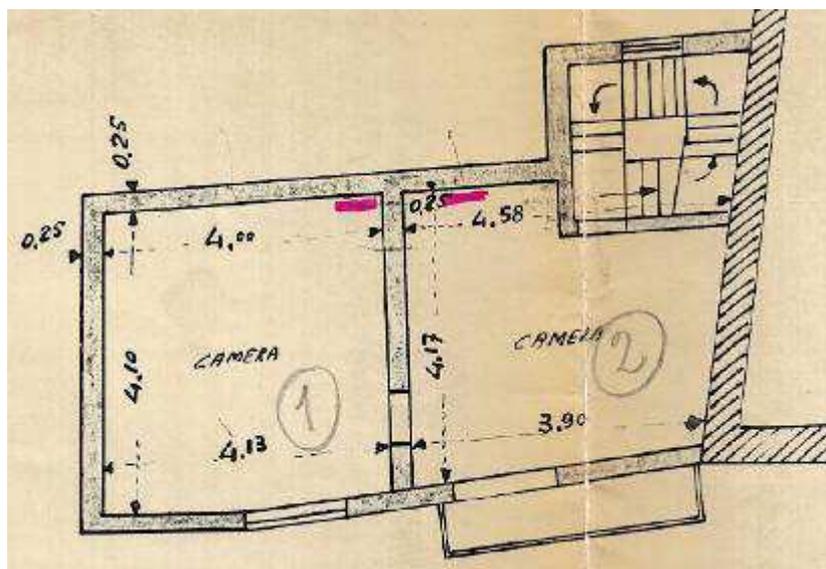


Figura 45. Stato approvato (p.1).



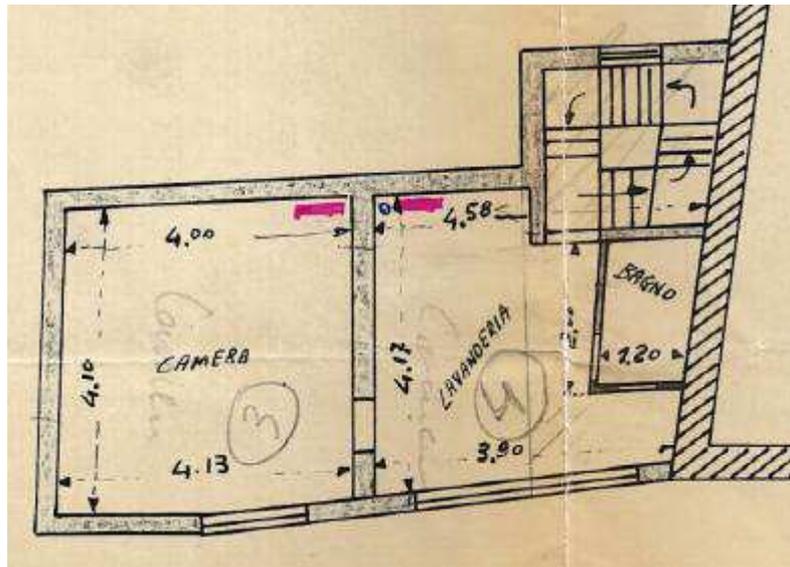


Figura 46. Stato approvato (p.2).

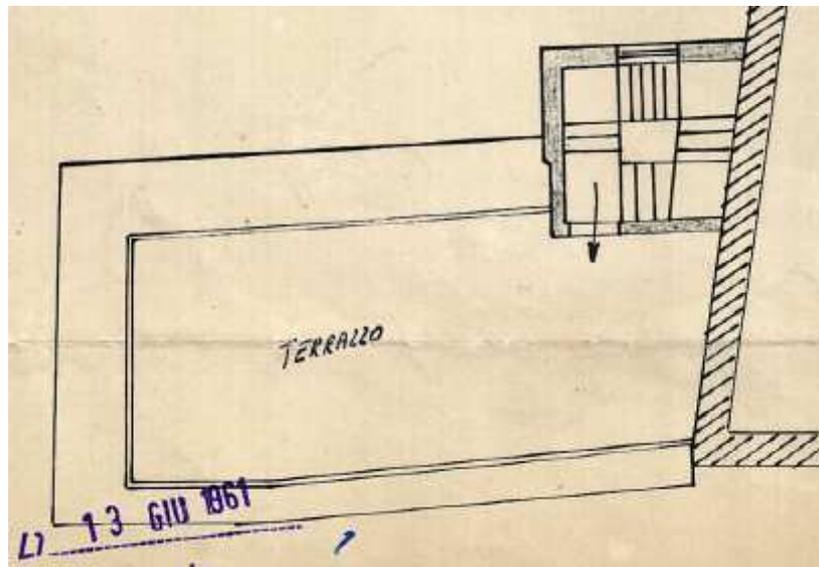


Figura 47. Stato approvato (p.3).

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati in esame, per la verifica della possibilità di regolarizzazione delle difformità evidenziate, per quanto applicabili, sono da prendere in considerazione i seguenti riferimenti normativi di cui D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., dagli articoli 30 al 37, così come modificato dal D.L. n. 69 del 29/05/2024, convertito in legge con la L. 105/2024.

Inoltre, ai fini della regolarizzazione delle opere non realizzate in conformità al progetto approvato, resta eventualmente la rimessa in pristino in conformità ai provvedimenti autorizzativi, ove necessario.

In particolare, si evidenzia quanto segue.

- a. Preso atto che l'edificio è all'interno del perimetro del centro abitato, e che nel comune in esame la licenza/autorizzazione edilizia era obbligatoria fin dal 1939, il progetto autorizzato nel 1961 è lo stato autorizzato con il quale si deve confrontare lo stato di fatto al fine della verifica della conformità edilizia dell'immobile, non operando nel caso in esame la fattispecie degli immobili c.d. "ante 1967".



- b. I terrazzi ai piani primo e secondo devono essere demoliti in quanto non rispettano le condizioni di cui all'autorizzazione del 1961 ed in quanto non sanabili con le attuali norme tecniche vigenti.
- c. Il ripostiglio ed il bagno al piano terzo devono essere demoliti in quanto non autorizzati e perché non rispettano le attuali norme tecniche vigenti, e le distanze dai confini di proprietà.

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 380/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni in esame (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la sua regolarizzazione edilizio-urbanistica ed inoltre gli eventuali costi per la redazione della documentazione necessaria per l'ottenimento di nuovi certificati di agibilità.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, opere di demolizione/rimessa in pristino, valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, considerate le molteplici variabili in gioco, oltre alla discrezionalità della Pubblica Amministrazione nell'ambito della valutazione dell'importo degli oneri, delle sanzioni, possono essere stimati complessivamente dell'ordine di circa 15.000 €.

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato.

Tutti i costi sopra indicati, sono da considerarsi in via preliminare, esclusivamente al fine di determinare un possibile valore a base d'asta, con una stima di larga massima.

L'incertezza sulla valutazione di tali oneri si ritiene ricompresa nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

#### **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**

1. Oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, anche con opere di demolizione/rimessa in pristino.
2. Vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti.
3. Oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio con parti comuni.
4. Si segnala che al fine della regolarizzazione dell’immobile sarà necessario demolire i due terrazzini ai piani primo e secondo, oltre alla demolizione dei locali non autorizzati al piano terzo (ripostiglio e bagno).
5. Vincoli urbanistici come dal PI e dal Piano di Recupero Vigente, detto “PdR Centro Storico – Patronato”.



La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a carico di questo ultimo; il cui costo è stato detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 15/01/2025)

- ISCRIZIONE del 25/10/2007 - Registro Particolare 7408 Registro Generale 28054, Pubblico ufficiale QUAGLIARIELLO MARIA Repertorio 25775/4870 del 17/10/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in Comune F464 - MONTECCHIO MAGGIORE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 3 Particella 848 Subalterno 1 (A3), Subalterno 2 (C1), a favore di AZIONI, Sede VICENZA (VI), Codice fiscale 00204010243, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro ---, nata il --- a --- (---), Sesso F Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', Terzo datore SI, Per la quota di 1/1, Debitori non datori di ipoteca: ---, nata il --- a --- (---), Sesso F Codice fiscale ---
  
- TRASCRIZIONE del 24/04/2024 - Registro Particolare 6501 Registro Generale 8818, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1470 del 25/03/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in Comune F464 - MONTECCHIO MAGGIORE (VI), Catasto FABBRICATI, Sezione urbana - Foglio 3 Particella 848 Subalterno 1 (A2), Subalterno 3 (C1), a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Sede NAPOLI (NA), Codice fiscale 05828330638, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro ---, nata il --- a --- (---), Sesso F Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 8.1.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.



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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Non pertinente in quanto non trattasi di immobile in condominio.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile viene determinata nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si è applicato 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/unità, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

### 12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media



aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$ ).

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e che il più probabile valore di mercato alla data della presente perizia risulti essere pari a:

**€ 89.000,00 (ottantanovemila/00 €), pari a 655 €/m<sup>2</sup>**

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 dei beni.

Si riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa eseguita.

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- |   |          |
|---|----------|
| - costi per la regolarizzazione catastale:            | € 1.500  |
| - costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 15.000 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:  | -        |
| - altri costi/oneri:                                  | -        |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinata 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;
- nelle incertezze nella valutazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia dei beni;
- nelle incertezze nella valutazione di eventuali oneri per adeguamenti/modifiche/demolizioni.

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



Quindi ricapitolando si ha quanto indicato nella tabella che segue.

<b>Stima valore a base d'asta (quota 1/1 del diritto di piena proprietà)</b>	<b>Valore</b>
Valore lordo di mercato (quota di 1/1 della piena proprietà)	€ 89.000,00
spese per regolarizzazione edilizio-urbanistica, opere rimessa in pristino, oneri e sanzioni, ecc.	-€ 15.000,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione catastale	-€ 1.500,00
stato manutenzione ed uso (già considerato nella stima IVS-MCA)	€ -
stato di possesso	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
altro: -	€ -
Totale valore netto (quota 1/1 diritto di piena proprietà)	€ 72.500,00
Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max.)	-15% -€ 10.875,00
Valore a base d'asta	€ 61.625,00
<b>Valore a base d'asta arrotondato beni pignorati (quota 1/1 proprietà)</b>	<b>€ 62.000,00</b>
<b>Valore offerta minima alla prima asta (-25% valore base d'asta)</b>	<b>€ 46.500,00</b>

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 62.000,00 (sessantaduemila/00 €)**.

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò i beni in esame nel 2007 con due atti distinti, al prezzo complessivo di € 100.000.

#### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Scarso, viste la tipologia di bene e lo stato di manutenzione.

#### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non pertinente in quanto il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, ma l'intera proprietà.

#### 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

##### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai certificati di residenza storici rilasciati dagli uffici comunali si riscontra che l'esecutato risiede nell'immobile pignorato.

##### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Per quel che riguarda lo stato civile e ed il regime patrimoniale dei debitori, dai documenti prodotti dagli uffici comunali si evince quanto segue.

L'esecutata risulta coniugata dal ---; con atto in data --- i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni; in data --- è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi; in data --- è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.



## 15. LOTTI

Lotto unico.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Si segnalano gli oneri gravanti sui beni indicati al capitolo 8, oltre al perimetro del mandato ricevuto come indicato al paragrafo 7.4.

Bassano del Grappa, lì 15/01/2015

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



**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. 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. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

