



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 99/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 001 di 001



Giudice: **Dott.sa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27/01/2026**

Identificazione beni: Beni in Marostica (VI), Via Corso della Ceramica snc

Dati Catastali: CT, Sez. A, foglio 13, P.lle 72, 223 e 255 (terreno agricolo)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Ing. Francesca Fusa** - Via Delle Rose n. 11, Caldogno (VI)

Mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/985074

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza srl** - Via Volto n. 63, Longare (VI)

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 99/2025 RGE – LOTTO 001, promossa da:

Giudice: Dott.sa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/01/2026

Esperto stimatore: Ing. Francesca Fusa

Diritto pignorato (pag. 9): diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): n. 3 appezzamenti di terreno agricolo

Ubicazione (pag. 7): Via Corso della Ceramica snc – Marostica (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): C.T., Sez. A, Foglio 13, P.lle 72, 223 e 255

Metri quadri (pag. 7): P.lla 72 circa 23.210,00 m², P.lla 223 circa 25,00 m², P.lla 255 circa 88,00 m²

Stato di manutenzione (pag. 7): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 17): non sono presenti irregolarità e/o abusi, costi di massima necessari alla loro regolarizzazione 0,00 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): 142.650,97 € (6,12 €/mq)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 24): comparabile A: 26/02/2010; 95.000 €; 6,78 €/mq
comparabile B: 15/11/2018; 15.000 €; 6,75 €/mq
comparabile C: 27/02/2022; 36.547 €; 6,96 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (pag. 26): 121.253,33 € (5,20 €/mq)

Valore debito: € 12.701,96, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): occupato da

Titolo di occupazione (pag. 13): contratto di affitto di fondo rustico

Oneri (pag. 21): nessuno

APE (pag. 13): non previsto per la tipologia

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 28): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 28): LOTTO 001 di 001



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.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	7
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.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1	Possesso.....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALE	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici.....	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	17
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	21
8.1	Oneri e vincoli.....	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	22
9.	SUOLO DEMANIALE.....	24
10.	USO CIVICO O LIVELLO	24
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24



12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
12.1	Metodo di valutazione.....	24
12.2	Stima del valore di mercato	25
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	27
12.5	Giudizio di vendibilità'	27
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	27
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	27
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	27
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	28
15.	LOTTI	28
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	28
17.	ELENCO ALLEGATI	29



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 27/05/2025 Giuramento
- 06/08/2025 richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 05/08/2025 richiesta all'ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati
- 29/05/2025, 19/06/2025, 05/08/2025, 05/12/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 05/08/2025 richiesta all'Ufficio Urbanistica del comune competente di reperimento del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni
- 05/08/2025 richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 19/06/2025 ottenimento copia dei titoli di provenienza e atti compravendita dei beni presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari
- 19/06/2025 verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 05/08/2025 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 31/07/2025 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv.
- 25/09/2025 primo sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 05/12/2025 verifica esistenza note di trascrizione di eventuali servitù di passaggio presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari
- 24/09/2025 deposito istanza al G.E. di proroga delle operazioni peritali
- 22/10/2025 concessione proroga da parte del G.E.
- 24/09/2025 deposito istanza al G.E. di autorizzazione all'ottenimento di copia semplice del contratto d'affitto in possesso di Impresa Verde Vicenza srl CAF Coldiretti con sede in Vicenza
- 04/11/2025 concessione autorizzazione da parte del G.E.
- 19/06/2025, 05/12/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all'interno del fascicolo della procedura

A completare, stesura elaborato e stima finale con redazione dei documenti da allegare e invio copia alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il LOTTO 001, oggetto della presente perizia di stima, consiste in tre appezzamenti di terreno coltivato ad uso seminativo siti in Corso della Ceramica a Marostica (VI).

I beni sono siti in vicinanza all'autostrada SPV e prossimi all'area industriale-artigianale sud del Comune.

Caratteristiche zona: periferica con destinazione mista a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Marostica e comuni limitrofi di Bassano del Grappa, Colceresa, Lusiana, Conco, Nove, Pianezze, Salcedo e Schiavon. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono la zona delle Prealpi Venete con l'Altopiano di Asiago e il monte Grappa, nonché l'area naturalistica del fiume Brenta. Le principali attrazioni architettoniche sono il Castello Superiore ed Inferiore di Marostica con le mura e le porte, la Piazza Degli Scacchi, il Palazzo del Doglione, numerose ville, palazzi, giardini e architetture religiose.

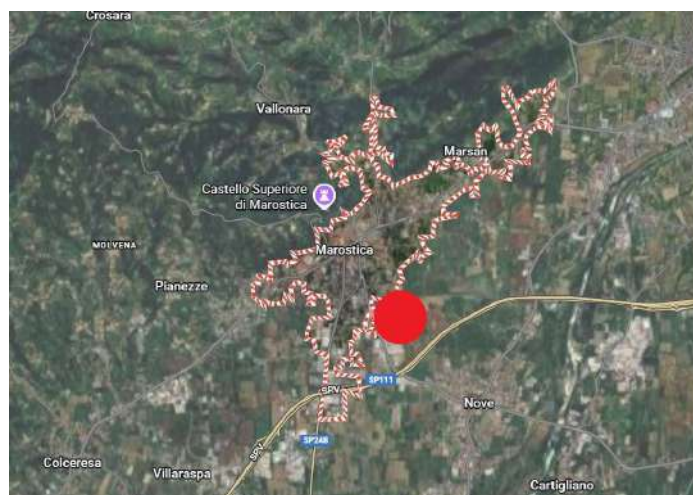


Figura 1 localizzazione zona LOTTO 001

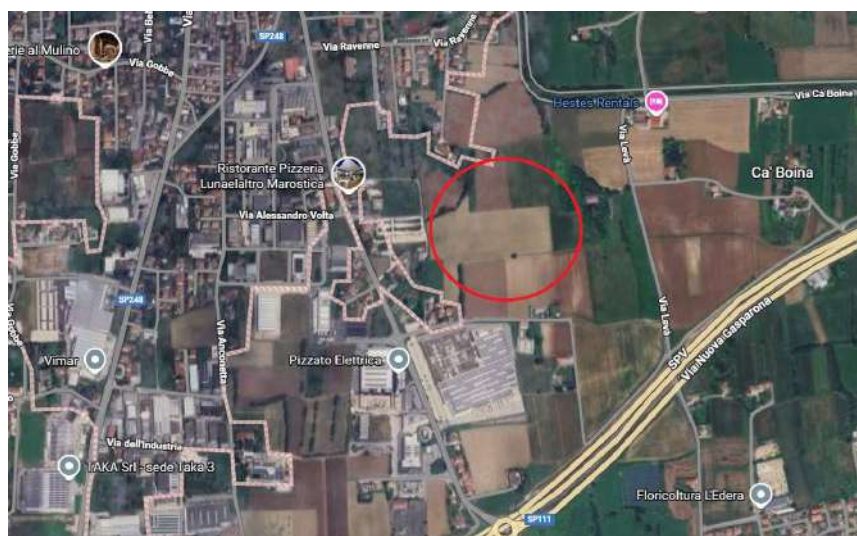


Figura 2 ingrandimento zona LOTTO 001

Tipologia immobile: n. 3 appezzamenti di terreno coltivato ad uso seminativo

Ubicazione immobile: Via Corso della Ceramica snc, Marostica (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da Via Corso della Ceramica

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: Si tratta di fondo intercluso, l'accesso avviene da via Corso della Ceramica strada di proprietà comunale ([cfr. allegato 14](#) visure P.lle 780, 786, 793, 795) e dalla P.lla 73 capezzagna di servizio di proprietà della Sig.ra

([cfr. allegato 14](#)) moglie del debitore esecutato e

“disponente” del Trust

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti ([cfr. allegato 14](#))

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: non presenti

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Non presenti

Millesimi parti comuni: Non presenti



Figura 3 sovrapposizione foto aerea con mappa catastale - individuazione accesso al LOTTO 001

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritti reali sul bene pignorato: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Titolari di diritti reali di godimento sul bene ed età anagrafica: non presenti

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

Diritto messo in vendita: diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Età usufruttuario: non presente

Corrispondenza del diritto reale pignorato con quello in titolarità dell'esecutato: corrispondente

Identificazione catastale: Catasto Terreni del Comune di Marostica (VI) – Sezione A – Foglio 13:

- P.lla 72 - qualità semin irrig - classe U - superficie 02 ha 32 are 10 ca - R.D. € 227,75 R.A. € 119,87
- P.lla 223 - qualità semin irrig - classe U - superficie 00 ha 00 are 25 ca - R.D. € 0,25 R.A. € 0,13
- P.lla 255

porzione AA - qualità semin irrig - classe U - superficie 00 ha 00 are 80 ca - R.D. € 0,79 R.A. € 0,41

porzione AB - qualità semin irrig - classe 1 - superficie 00 ha 00 are 08 ca - R.D. € 0,07 R.A. € 0,04

3.3 Confini N-E-S-O

- P.lla 72: Fg. 13 P.lla 231, P.lla 69, P.lla 232, P.lla 17, P.lla 86, P.lla 223, P.lla 255, P.lla 256, P.lla 271, P.lla 73; Fg. 15 P.lla 45
- P.lla 223: Fg. 13 P.lla 72, P.lla 74, P.lla 257, P.lla 255.
- P.lla 255: Fg. 13 P.lla 72, P.lla 223, P.lla 491.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il LOTTO 001 consiste in n. 3 appezzamenti di terreno destinati a coltivazione seminativa, ai quali si accede da via Corso della Ceramica, attraversando la P.lla 73, utilizzata come capezzagna di servizio.

La zona è quella della prima periferia di Marostica in un'area a destinazione agricola in adiacenza alla zona direzionale, commerciale e industriale a sud del centro storico.

La P.lla 72 ha una superficie complessiva di circa 23.210,00 m², la P.lla 223 ha una superficie complessiva di circa 25,00 m² e la P.lla 255 ha una superficie complessiva di circa 88,00 m².

I terreni hanno destinazione urbanistica agricola e non sono oggetto di particolari vincoli.

Complessivamente il LOTTO 001 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 23.323,00,00 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).



DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
P.lla 72	Sup. reale lorda	23.210,00 mq	1,00	23.210,00 mq
P.lla 223	Sup. reale lorda	25,00 mq	1,00	25,00 mq
P.lla 255	Sup. reale lorda	88,00 mq	1,00	88,00 mq
				TOT 23.323,00,00 mq

Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate problematiche, il LOTTO 001 si presenta come un terreno pianeggiante, ben mantenuto e coltivato regolarmente a seminativo. Risulta inoltre completamente libero da manufatti edilizi, non sono presenti costruzioni, edifici o strutture di alcun tipo.

Il LOTTO 001 è sito in vicinanza all’autostrada SPV e alla S.S. Nuova Gasparona e adiacente alla zona direzionale, commerciale e industriale a sud del centro storico. La zona è periferica a destinazione mista provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, ufficio postale, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,50), strada provinciale (1,20), autostrada SPV (4,00), autostrada A31 (17,00), stazione treno (10,00).

Al fine dell’esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI ([cfr. allegato n. 8](#)) ed estratto catastale attuale ([cfr. allegato n. 7](#)).



Figura 4 Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale





Figura 5 Estratto mappa catastale

A seguito si producono delle fotografie dimostrative ([cfr. allegato n. 4](#)).



Figura 6 accesso al LOTTO 001 da via Corso della Ceramica





Figura 7 P.la 73 “capezzagna” strada privata di servizio che garantisce l’accesso ai terreni



Figura 8 P.lle 72-223-255 terreni agricoli



3.5 Certificazione energetica

Non prevista.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano occupati dall'affittuario

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

Titolo di occupazione:

Contratto di affitto di fondo rustico registrato presso l'Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa con denuncia cumulativa avente estremi identificativi n. 314 serie 3T trasmessa il 15/01/2025. Il contratto n. 2 avente ad oggetto il LOTTO 001 è stato sottoscritto in data 26/11/2024 ([cfr. allegato 9](#)). Parte concedente:

Parte affittuaria:

([cfr. allegato 10](#)).

La trascrizione del pignoramento presenta la data del 31/03/2025 pertanto la data della stipula del contratto è antecedente.

Il contratto è stato stipulato dal 11/11/2024 al 10/11/2029 (5 anni), e come riportato all'art. 3 del contratto, la durata è in deroga agli articoli 1 e 22 della L. 203/1982.

Il canone di affitto è stato complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto in € 1.500,00.

La superficie complessiva delle p.lle affittate risulta essere pari a mq 23.323,00.

Si rimanda al parere del custode giudiziario, sulla opponibilità del contratto.

Canone di mercato:

Per verificare il possibile valore del canone di locazione del LOTTO 001 si è proceduto a contattare la Federazione Coldiretti di Bassano del Grappa, per la zona in questione e le zone limitrofe l'affitto medio annuo di terreni a seminativo risulta essere pari a 0,04-0,05 €/mq annui.

Considerando che il LOTTO 001 oggetto della presente procedura si presenta in uno stato buono si ritiene che un canone di locazione di mercato congruo sia pari a circa 0,04 €/mq annuo.

L'affitto per i terreni costituenti il LOTTO 001, prevede un importo di 300,00 €/anno corrispondente a 0,013 €/mq anno. L'importo concordato risulta quindi essere INFERIORE al valore locativo di mercato ridotto di 1/3 e di conseguenza risulta NON CONGRUO.



5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Terreni del Comune di Marostica (VI) - Sezione A – Foglio 13:

- P.lla 72 - qualità semin irrig - classe U - superficie 02 ha 32 are 10 ca - R.D. € 227,75 R.A. € 119,87
- P.lla 223 - qualità semin irrig - classe U - superficie 00 ha 00 are 25 ca - R.D. € 0,25 R.A. € 0,13
- P.lla 255

porzione AA - qualità semin irrig - classe U - superficie 00 ha 00 are 80 ca - R.D. € 0,79 R.A. € 0,41

porzione AB - qualità semin irrig - classe 1 - superficie 00 ha 00 are 08 ca - R.D. € 0,07 R.A. € 0,04

Per le Particelle non sono state rilevate variazioni catastali storiche significative.

5.2 Intestatari catastali storici

Dal 27/02/2009 ad oggi:

-

Proprietà

1/1;

Dal 19/10/1983 al 27/02/2009:

-

Proprietà 1/1;

Dall'impianto meccanografico al 19/10/1983:

-

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

In ditta

quale

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

In Comune di Marostica, Sezione A, Catasto Terreni:

- Foglio 13, mapp. 72, semin. irrig., ha 02.32.10;
- Foglio 13, mapp. 223, semin. irrig., ha 00.00.25;
- Foglio 13, mapp. 255, semin. irrig., prato irrig., ha 00.00.88.

compresi eventuali fabbricati e costruzioni ivi eretti.



Dati indicati nella nota trascrizione n. RG 2802 n. RP 2077 del 31/03/2025

- Immobile n.1
Comune E970 A - MAROSTICA (VI) MAROSTICA
Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 72 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 ettari 32 are 10 centiare
- Immobile n. 2
Comune E970 A - MAROSTICA (VI) MAROSTICA
Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 223 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 25 centiare
- Immobile n. 3
Comune E970 A - MAROSTICA (VI) MAROSTICA
Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 255 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 88 centiare

per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1.

Dati indicati nel negozio di acquisto atto tra vivi sostituzione di trustee del 27/08/2019 rep. n. 10537/8240

Notaio Loretto Stefano di Thiene (VI):

In Comune di MAROSTICA

Catasto Terreni - Foglio 13 (tredici)

M.N. 72 semin irrig Ha 02.32.10 R.D. Euro 227,75 R.A. Euro 119,87

M.N. 223 seminativo Ha 00.00.25 R.D. Euro 0,22 R.A. Euro 0,12

M.N. 255 prato irrig Ha 00.00.88 R.D. Euro 0,73 R.A. Euro 0,41

Totali Ha 02.33.23 R.D. Euro 228,70 R.A. Euro 120,40

intestati al signor

Risultanze catastali:

Catasto Terreni del Comune di Marostica (VI) - Sezione A – Foglio 13:

- P.lla 72 - qualità semin irrig - classe U - superficie 02 ha 32 are 10 ca - R.D. € 227,75 R.A. € 119,87
- P.lla 223 - qualità semin irrig - classe U - superficie 00 ha 00 are 25 ca - R.D. € 0,25 R.A. € 0,13
- P.lla 255
porzione AA - qualità semin irrig - classe U - superficie 00 ha 00 are 80 ca - R.D. € 0,79 R.A. € 0,41
porzione AB - qualità semin irrig - classe 1 - superficie 00 ha 00 are 08 ca - R.D. € 0,07 R.A. € 0,04

Intestate a

per

la quota di 1/1 di proprietà.



Dall'esame effettuato dal sottoscritto esperto vi è rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto con le risultanze catastali tranne che per quanto segue:

- con riferimento al C.F. dell'esecutato a pagina 2 dell'atto di pignoramento, il C.F. in questione viene riportato come mentre nelle restanti pagine e nella nota di trascrizione, il C.F. è riportato come (quest'ultima versione risulta essere quella corretta). I restanti dati anagrafici coincidono;
- dal punto di vista catastale, i beni risultano ancora intestati a (precedente Trustee).

5.4 Giudizio di conformità catastale

Per la verifica della conformità catastale del LOTTO 001, è stato utilizzato come riferimento l'ultimo estratto di mappa ([cfr. allegato 7](#)). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e l'estratto di mappa non sono state rilevate difformità significative.

A seguito si produce copia della mappa catastale.



Figura 9 Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ("inter vivos" a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Vengono inoltre acquisiti in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato e allegati alla presente relazione ([cfr. allegato 5](#)).



6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

dal

27/08/2019 a oggi

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto tra vivi sostituzione di trustee del 27/08/2019 rep. n. 10537/8240 Notaio Loretto Stefano di Thiene (VI), trascritto ai nn. 8903/6081 in data 17/09/2019 da potere di
e deceduto in data

Con il presente atto i signori

con il consenso della signora

hanno nominato, ai sensi dell'art. 17 paragrafo

(1A) della legge di Jersey, nuovo

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Marostica (VI) C.T. Sezione A FG. 13 P.lle 72, 223, 255 oggetto della procedura.

—

dal 27/02/2009 al 27/08/2019

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto tra vivi costituzione in trust di beni immobili in data 27/02/2009 Notaio Dott. Michele Colasanto di Arzignano (VI) Rep. n. 154004/31926, trascritto a Vicenza (VI) in data 09/03/2009 ai n.ri 2095/1391 da potere di

Con il presente atto la signora

ha istituito il Trust denominato

cui è stato attribuito

il seguente Codice Fiscale

ed è stato nominato Trustee

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Marostica (VI) C.T. Sezione A FG. 13 P.lle 72, 223, 255 oggetto della procedura.

dal 19/10/1983 al 27/02/2009 (ante ventennio)

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 19/10/1983 rep. n. 48193 Notaio Dott. Giuseppe Feriani, trascritto il 08/11/1983 ai nn. 6219/5152 da potere di

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Marostica (VI) C.T. Sezione A FG. 13 P.lle 72, 223, 255 oggetto della procedura.



7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto, previa richiesta di accesso agli atti presentata all'ufficio tecnico comunale in data 05/08/2025, non risultano pratiche edilizie sui terreni oggetto della presente procedura ([cfr. allegato 12](#)).

Inquadramento urbanistico ([cfr. allegato 13](#)):

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Marostica in data 13/08/2025, nello strumento urbanistico comunale vigente i terreni oggetto della presente procedura vengono così classificati:

1) che i mappali indicati al seguito, SALVO PIU' PRECISI, hanno le destinazioni a fianco riportate in base al PRG vigente:

CENSUARIO	FOGLIO	MAPPALE	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	ALTRO
Marostica (A)	13	72, 223, 255	E2.b	

ZTO: E2.b - zona di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva in ambito di pianura.

Le principali norme urbanistiche riferite al PRG vigente, sono le seguenti:

Art. 17 - Z.T.O. "E" destinate all'attività agricola: disciplina generale.
Allegato A alle NTA

2) che i mappali indicati al seguito, SALVO PIU' PRECISI, ricadono in tutto o in parte nei successivi ATO, con le relative Azioni Strategiche, come definite dal P.A.T. adottato con DCC n° 68 del 22/12/2022:

CENSUARIO	FOGLIO	MAPPALE	P.A.T. - Carta delle fragilità
Marostica (A)	13	72 (parte), 223, 255	AI
		72 (parte)	AC
		72 (parte)	ERI - ACi

TAV 3 Carta delle fragilità **art. 28**

Tipo di dissesto Idrogeologico:

ERI : Area esondabile o a ristagno idrico

Compatibilità geologica:

AI : Area idonea

AC : Area idonea a condizione generica

ACi : Area idonea a condizione "I" - Aree esondabili, aree limitrofe a corsi d'acqua ed aree allagabili

CENSUARIO	FOGLIO	MAPPALE	P.A.T. - Carta della trasformabilità	ATO
Marostica (A)	13	72, 223, 255	AP	R02

TAV 4 Carta della trasformabilità **art. 70**

ATO/R 02 - Sistema della dorsale urbana - art. 43

Valori e tutele:

AP - Area a vocazione agricolo-produttiva - art. 40



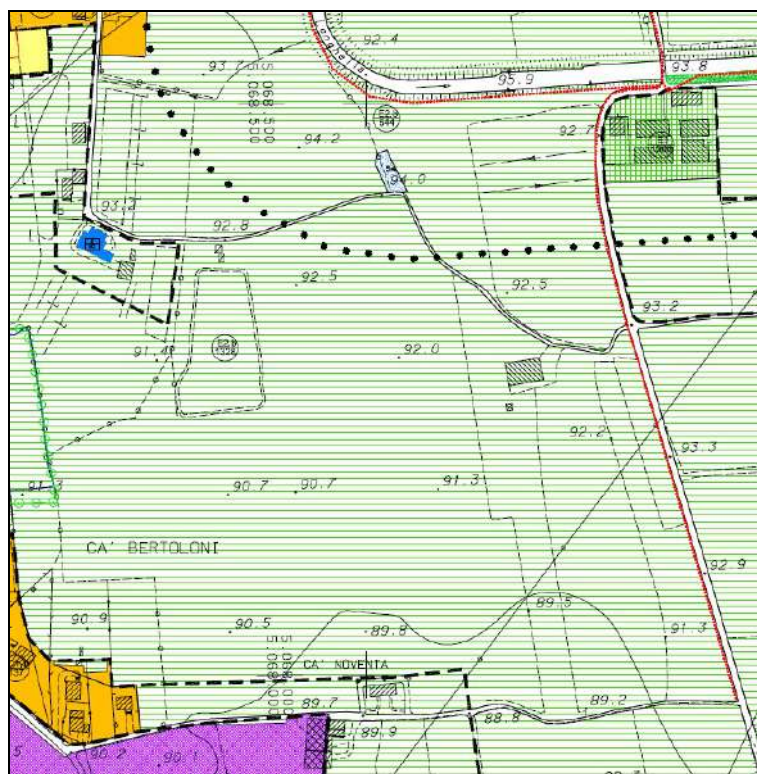


Figura 10 estratto PRG zonizzazione



Figura 11 estratto PAT vincoli

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto esperto ha rilevato che i beni oggetto della presente procedura risultano completamente liberi da manufatti edilizi e che su di essi non sono presenti costruzioni, edifici o strutture di alcun tipo. Pertanto, il LOTTO 001 è conforme.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Per il LOTTO 001 Non sono state rilevate difformità.

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 edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “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

Si procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario.

Si specifica che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo di massima viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati: Nessuno
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali: Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna



- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno
- n) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Nessuno
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Nessuno
- s) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: Nessuno
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
- u) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: Nessuno.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/12/2025)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia ([cfr. allegato 20](#)).

TRASCRIZIONE n. RG 3872 n. RP 2429 del 29/04/2009 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI del 26/09/1999 rep. n. 3834 emesso da Tribunale di Vicenza sede Bassano del Grappa (VI) a favore di

Trascrizione in rettifica della formalità del 05/08/1999 nn. 7263/5185 domanda giudiziale accertamento di diritti reali.

Nella sezione D della nota di trascrizione viene riportato quanto segue: "la presente nota rettifica il quadro B, unità immobiliare n. 1.1 da comune di Marostica a quello corretto di Nove; unità immobiliare n. 1.7 da foglio 4 a quello corretto n. 3."

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Marostica (VI) C.T. Sezione A FG. 13 P.lle 72, 223, 255 oggetto della procedura ed altri non oggetto della procedura.



TRASCRIZIONE n. RG 3426 n. RP 2565 del 02/05/2012 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 19/03/2012 rep. n. 1173/2012 emesso da Tribunale Civile sede di Bassano del Grappa (VI) a favore di

Nella sezione D della nota di trascrizione viene riportato quanto segue: “si trascrivono le conclusioni dell'atto di citazione: "dichiarare l'inefficacia dell'atto istitutivo del _____, come da atto 27.2.2009 n. 31926 di rep. Notaio Michele Colasanto, trascritto presso la conservatoria dei rr.ii. di Bassano il 9.3.2009 ai nn. 2094 r.g. e 1390 r.p., oltre all'incremento effettuato con l'atto 29.3.2010 n. 150702/9422 di rep. Notaio Antoniucci, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari dell'agenzia delle entrate di Bassano Del Grappa il 1.4.2010 ai nn. 2813 r.g. e 1811 r.p. (limitatamente agli immobili di cui all'unità negoziale n. 2 e giacché, relativamente a quelli dell'unità negoziale n. 1, la domanda di usucapione stata respinta con la sentenza n. 19/2012 delle Corte d'Appello di Venezia), nei confronti del credito dell'attrice come gi accertato e dichiarato con la sentenza n. 2/2011 del tribunale di Bassano Del Grappa oltre che di quelli successivi, come potranno essere dichiarati ed accertati con la sentenza che decider l'appello proposto da

avverso la sentenza 2/2011, completi di ogni accessorio di legge (spese legali, attività di registrazione e trascrizione, esecuzione, ecc.), nonché di ogni altro credito concernente il presente giudizio in ogni suo grado e fase". Si precisa che, in prima udienza, verranno rettificati, giacché errati, i numeri 2094 r.g. e 1390 r.p., relativi alla trascrizione dell'atto 27.2.2009 n. 31926, con quelli giusti 2095 r.g. e 1391 r.p.. Si precisa, poi, relativamente al quadro B, che gli immobili costituenti le unità negoziali: - n.1 fanno parte dell'atto di conferimento in trust, costituito con rogito 29.03.2010 e trascritto a Bassano Del Grappa l'1.4.2010 ai nn.2813 r.g. e 1811 r.p.. – n.2 fanno parte del _____ costituito con rogito 27.02.2009 e trascritto a Bassano Del Grappa il 9.3.2009 ai nn.2095 r. g. e 1391 r.p.”

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Marostica (VI) C.T. Sezione A FG. 13 P.lle 72, 223, 255 oggetto della procedura ed altri non oggetto della procedura.

TRASCRIZIONE n. RG 2802 n. RP 2077 del 31/03/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/02/2025 rep. n. 1176/2025 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO sede di Vicenza (VI) a favore di

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Marostica (VI) C.T. Sezione A FG. 13 P.lle 72, 223, 255 oggetto della procedura.



ALTRI PESI O LIMITAZIONI:

Il sottoscritto esperto, a seguito dell'esame effettuato non ha rilevato l'esistenza di altri pesi o limitazioni ([cfr. allegati 14 e 20](#)).

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:
TRASCRIZIONE n. RG 2802 n. RP 2077 del 31/03/2025

9. SUOLO DEMANIALE

Si specifica che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Si specifica che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Si specifica che i beni pignorati non ricadono nella fattispecie del condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Verranno utilizzati, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (SUBJECT) con altri immobili (COMPARABILI) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.



La ricerca dei COMPARABILI è avvenuta tramite un'indagine effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il Catasto della Provincia di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Marostica e recenti compravendite reperite su siti dedicati.

Per il lotto in esame è stata effettuata una stima confrontando i comparabili con il subject composto dal LOTTO 001 (terreno agricoli).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e edilizia. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi 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 del LOTTO 001 oggetto di esecuzione (SUBJECT) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. 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 implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono 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 valore massimo meno valore minimo rapportato al valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% in particolare $(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5\div 10\%$.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato ([cfr. allegato da 15 a 18](#)), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.



BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
LOTTO 001	terreno agricolo	23.323,00 mq	6,12 €/mq	€ 142.650,97	1/1	€ 142.650,97
						TOT € 142.650,97

Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative 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.

Detto ciò, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 22/12/2025 risulti essere pari a:

€ 142.650,97 (centoquarantaduemilaseicentoconquanta/97 €)

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.

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: € 0,00
- costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

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

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 21.397,65.**

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 121.253,33 (€ centoventunomiladuecentocinquantatre/33).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non sono presenti trasferimenti pregressi confrontabili.

12.5 Giudizio di vendibilità

Si specifica che i beni sono di buona appetibilità, la vendibilità dei beni risulta essere possibile visto il contesto in cui sono inseriti e il loro stato di manutenzione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Si specifica che è stata pignorata la quota di 1/1 di piena proprietà e non sono presenti contitolari di diritti reali pertanto non vi sono valutazioni relative a sole quote.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

I beni di cui alla presente perizia fanno riferimento al LOTTO 001, consistenti in n. 3 appezzamenti di terreno agricolo. Non sono presenti altri lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Caldogno, lì 18/12/2025

Il Tecnico Incaricato
(firmato digitalmente)
Ing. Francesca Fusa



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Visure catastali storiche
7. Estratto mappa catastale
8. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
9. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
10. Visura camerale parte affittuaria
11. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del debitore esecutato
12. Interrogazione Ufficio Tecnico Comunale su esistenza di pratiche edilizie
13. Certificato di Destinazione Urbanistica
14. Elenco trascrizioni ed iscrizioni effettuate per ricerca esistenza servitù di passaggio
15. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
16. Comparabile A
17. Comparabile B
18. Comparabile C
19. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
20. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
21. Ricevute invio perizia alle parti

