



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 266/2018 RGE**  
**ELABORATO PERITALE AGGIORNATO**

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

Lotto n. 1 di 1



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**  
Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: ---

Identificazione beni: Beni in Nanto (VI), Via Cà Silvestre 1-3  
Dati Catastali: NCEU, foglio 11, p.la 19 sub 1 (A3) e sub 2 (A3) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. PAOLO SIMONETTO** – Strada di Lobia, 14, Vicenza  
Mail: geom.paolosimonetto@gmail.com – cell. 338-4586408

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) - tel: 0444/953553

## **1. SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura es.imm. n. **266/2018**, promossa da:

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.: ---**

**Esperto stimatore:** geom. Paolo Simonetto

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1 per la particella 19 sub 1 e 19 sub 2

**Ubicazione** (pag. 8): Nanto, via Cà Silvestre 1-3

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 7): NCEU, foglio 11, p.la 19 sub 1 e p.la 19 sub 2

**Eventuali comproprietari non esecutati** (pag. --): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 8): edificio costituito da due appartamenti con accessori e scoperto di pertinenza

**Stato di manutenzione** (pag. 9): Sufficiente necessitando di interventi atti all'eliminazione di infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

**Metri quadri** (pag. 10): 405,95 commerciali.

**Occupazione** (pag. 15): libero ed in disponibilità del Custode Giudiziario

**APE** (pag. 194): Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe G)

**Titolo di occupazione** (pag. 1521): nessuno

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 22): nessuno

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 27-23): vi sono difformità catastali ed urbanistiche

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 30): comparabile A: 05/06/2023, 70.000 €; comparabile B: 06/11/2024, 130.000,00 €

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 31): € 240.000,00

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 33): € 180.000,00

**Valore debito:** € 79.738,04 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Oneri** (pag. 20-23-28): oneri catastali: € 2.500,00, oneri urbanistici: € 8.000,00, spese condominiali arretrate ultimi due anni: ---, spese di demolizione: € 1.800,00

**Lotti** (pag. 43): 1 di 1

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 43): vedasi capitoli 7 e 16



### 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 competrà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica.....	19
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 CATASTALE.....	21
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	21
5.2	Intestatari catastali storici.....	22
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	22
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	23
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	27
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	27
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....	28
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	28
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	28
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	32
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	35
8.1	Oneri e vincoli.....	35
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	36
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	36
9.	SUOLO DEMANIALE .....	37
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	37
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	37
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	37
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	37
12.1	Metodo di valutazione .....	37

12.2	Stima del valore di mercato.....	38
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	41
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	42
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	42
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	43
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	43
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato .....	43
14.2	Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore .....	43
15.	LOTTI.....	43
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	43
17.	ELENCO ALLEGATI.....	44



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra SIMONETTO PAOLO, domiciliato in Vicenza (VI), Strada di Lobia 14, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2834 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza (VI) al n. 1733, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa NITTI MARIA LUISA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 266/2018 promossa da

Dopo aver ricevuto a mezzo posta elettronica certificata in data 13.05.2019 la nomina quale esperto stimatore e aver prestato giuramento telematico di rito il giorno 14.05.2019, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponiva le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 05-10/12/2024, il Comune di Vicenza in data 06-13/02/2025, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 05-10/12/2024, e 14/01/2025; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 11/09/2019 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili, poi spostato per il giorno 06/02/2023 a seguito del cambio delle serrature, ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 09/01/2020 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 11/02/2020.

Durante le operazioni di vendita è stata incardinata una causa civile (178/2022) in opposizione del terzo (art. 619 c.p.c.) promossa dal debitore assieme al nipote sul presupposto che una parte della particella 19 sub 1 era identificata con la particella 137, avente propria autonomia e intestazione catastale (differenti dal debitore); la causa civile si è conclusa con la pronuncia di una sentenza (n. 285/2024) che rigettava l'opposizione del terzo e accettava tra l'altro che...

*"....ACCERTA che la particella censita al N.C.E.U. in Nanto, foglio 11, mappale n. 137 fa parte della particella censita al N.C.E.U. in Nanto, foglio 11, mappale n. 19 sub 1 e sub 2....."*

Il sottoscritto veniva autorizzato dal G.E. alla redazione delle necessarie pratiche catastali al fine di sopprimere la particella 137 e aggiornare la planimetria catastale della particella 19 sub 1.

La procedura esecutiva era stata poi assegnata alla dott.ssa Pantano Sonia che con ordinanza del 08/07/2025 affidava all'esperto di aggiornare la relazione peritale stante le variazioni catastali intercorse e concedeva termine all'esperto fino al 31/07/2025 per il deposito della relazione.

Il sottoscritto depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 29/07/2025 in vista dell'udienza del 09/10/2025.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

### **Formazione lotti di vendita**

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 1 lotto di vendita così formato:

#### **LOTTO N. 1 DI 1:**

Fabbricato costituito da n. 2 appartamenti (uno al piano terra e primo e l'altro al piano primo) con accessori un tempo rurali e scoperto comune di pertinenza parzialmente recintato il tutto sito in via Cà Silvestre 1-3 nel Comune di Nanto (VI), distinto catastalmente al foglio 11, particella 19 sub 1 e sub 2 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).

### **3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE**

#### **3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni***

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Nanto, via Cà Silvestre 1-3, ai piani terra e primo a circa trecento metri a nord-est dal centro del Comune di Nanto; risultano inserite in un contesto residenziale-artigianale in una zona mediamente popolata, poco servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene da via Cà Silvestre.

#### **3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale beni***

##### **Diritto pignorato (da atto di pignoramento)**

- Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 in capo a

##### **Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)**

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Nanto, Catasto dei Fabbricati, foglio 11

- Particella 19 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 189 mq, totale escluse le aree scoperte 178 mq, rendita € 260,29, via Cà Silvestre 1, piano T-1;
- Particella 19 sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 148 mq, totale escluse le aree scoperte 146 mq, rendita € 347,06, via Cà Silvestre 3, piano 1.

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento relativamente alla particella 338 sub 17</b>				
<b>Debitore</b>				
<b>Titolo</b>	<b>Quota</b>	<b>Diritto</b>	<b>Regime patrimoniale</b>	<b>Nominativo del Coniuge</b>
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
<b>Tipo di atto</b>	<b>Data</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>
Compravendita	17/12/1970	Nanto	Foglio 11	19	--
Pignoramento	11/04/2018	Nanto	Foglio 11	19	1
				19	2
Certificato catastale	03/07/2025	Nanto	Foglio 11	19	1
				19	2

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

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

Confini N.E.S.O.:

Particella 19: strada comunale via Cà Silvestre, canale consortile Bisatto, particella 167, salvi più precisi.

### 3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di un fabbricato singolo, due piani fuori terra, costituito da più corpi di fabbrica adiacenti composto al piano terra e primo da una serie di locali ad uso ripostiglio ma accatastati come residenza ed al piano primo da un appartamento con ingresso indipendente mediante una scala esterna, il tutto inserito in un lotto di pertinenza parzialmente recintato di circa mq 840 sito in via Cà Silvestre.

L'appartamento al piano primo (particella 19 sub 2) è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno e ripostiglio per complessivi circa mq 148 a cui si aggiunge un poggiolo collegato con una scala esterna di accesso di circa mq 18.

L'immobile utilizzato come abitazione al piano terra (particella 19 sub 1) è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere, bagno, w.c., c.t., ripostigli e da un locale ad uso autorimessa per complessivi circa mq 271 a cui si aggiungono due portici sul lato sud per circa mq 39; al piano primo, con accesso tramite scala esterna portatile altri due locali non comunicanti ad uso ripostiglio (un tempo utilizzati come fienile) per complessivi circa mq 58,00.

L'unità immobiliare m.n. 19 sub 1 non può essere considerata una residenza in quanto mancano le altezze utili interne.



Lo scoperto pertinenziale, di forma irregolare pianeggiante ha una superficie commerciale di circa mq 569.

Le destinazioni sopraviportate sono quelle dedotte dal sottoscritto in fase di sopralluogo visto l'arredamento e l'utilizzo dei locali.

Sul lato ovest dell'edificio è presente una struttura in lamiera di ferro tipo "baracca da cantiere", non autorizzata e non rispettante le distanze dai confini di proprietà. Tale manufatto non sarà preso in considerazione ai fini della presente relazione e dovrà essere rimosso e/o demolito; inoltre il locale c.t sul lato nord-ovest risulta essere edificato senza titolo e non rispettante la distanza dai confini del canale Bisatto e, come riportato nel cap. 7, non sarà preso in considerazione ai fini della presente relazione e dovrà essere demolito.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo residenziale-artigianale sufficientemente popolato e risultano comodi a servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte in laterocemento, parte in legno controsoffittati;
4. copertura parte in laterizio a nido d'ape e parte in legno con manto in laterizio/cemento;
5. pavimenti in piastrelle di piastrelle di ceramica e/o graniglia di cemento ad esclusione del ripostiglio, del locale ad uso autorimessa e dei portici esterni in battuto di cemento;
6. serramenti esterni parte in legno e vetro con avvolgibili e parte in alluminio al piano terra, parte in legno e vetrocamera e parte in alluminio con avvolgibili;
7. porte interne in legno dell'epoca di realizzo dell'immobile;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi di tipo a piastra.
8. riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e caloriferi lamellari in acciaio per le due unità portoncino d'ingresso in legno dell'epoca di realizzo dell'immobile;
9. portoncino di ingresso delle unità in alluminio;
10. portone del ripostiglio in ferro e basculante manuale in ferro per il locale ad uso autorimessa

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, riscaldamento e fognario.

Gli impianti tecnologici risultano dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative; stante il fabbricato disabitato con utenze scollegate/staccate, il sottoscritto non ha potuto verificarne il loro funzionamento.

Durante un ulteriore sopralluogo in data 13/02/2025, il sottoscritto accertava la presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura che si ripercuotevano sul solaio d'ingresso al piano primo come pure sulla comice esterna in cemento sul lato sud; inoltre evidenziava che la copertura degli annessi un tempo rurali prospicenti la strada comunale via Cà Silvestre, stava piano piano scivolando verso la strada potendo creare un serio pericolo per chi vi transita stante il fatto che una parte della proprietà fronteggiante via Cà Silvestre risulta priva di recinzione.

All'udienza del 08/07/2025 il G.E. autorizzato all'esperto di conferire all'impresa più economica l'incarico di mettere in sicurezza la parte di copertura degli annessi rustici prospiciente la strada comunale mediante opere di consolidamento della struttura di copertura danneggiata e di apposizione di rete da cantiere plastificata, il tutto previo assenso del creditore precedente.

In generale le condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile risultano appena sufficienti.

Stato dell'immobile abitativo: Appena sufficiente.

#### Consistenza

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

#### *Superficie Commerciale (S.C.)*

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

#### *Superficie Principale*

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

#### *Superficie Secondaria*

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

#### *Superficie Esterna*

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

#### *Rapporto mercantile*

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

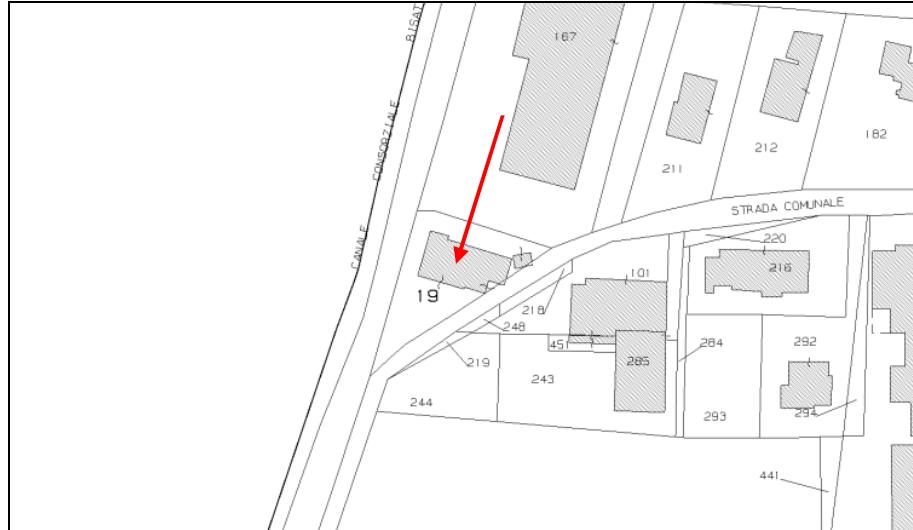


Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
m.n. 19 sub 1	Stanze-ripostigli terra	148,00	1,00	148,00
	Portici Terra	39,00	0,40	15,60
	Ripostiglio ruotato Terra	19,00	0,30	5,70
	Ripostiglio-Autorimessa Terra	65,00	0,50	32,50
	Ripostigli Primo	58,00	0,40	23,20
m.n. 19 sub 2	Appartamento Primo	148,00	1,00	148,00
	Poggiolo-Scala Primo	18,00	0,25	4,50
	Corte esclusiva Terra	569,00	0,05	28,45
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)</b>				<b>405,95</b>

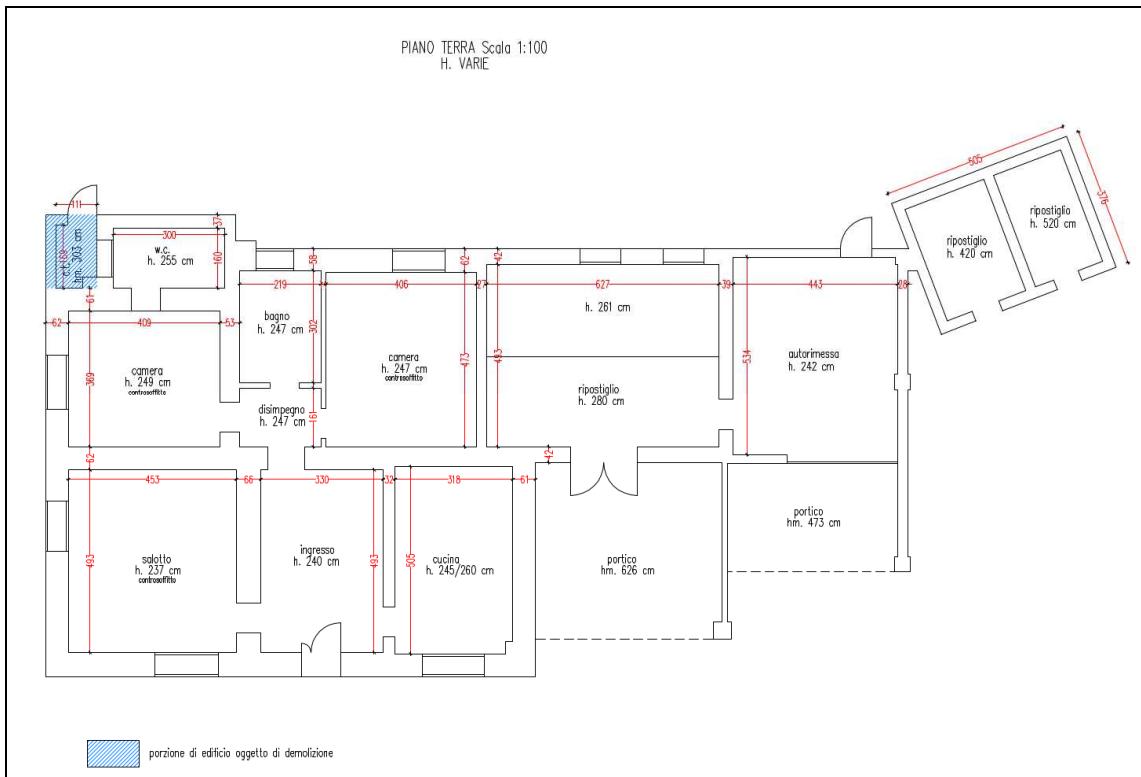


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

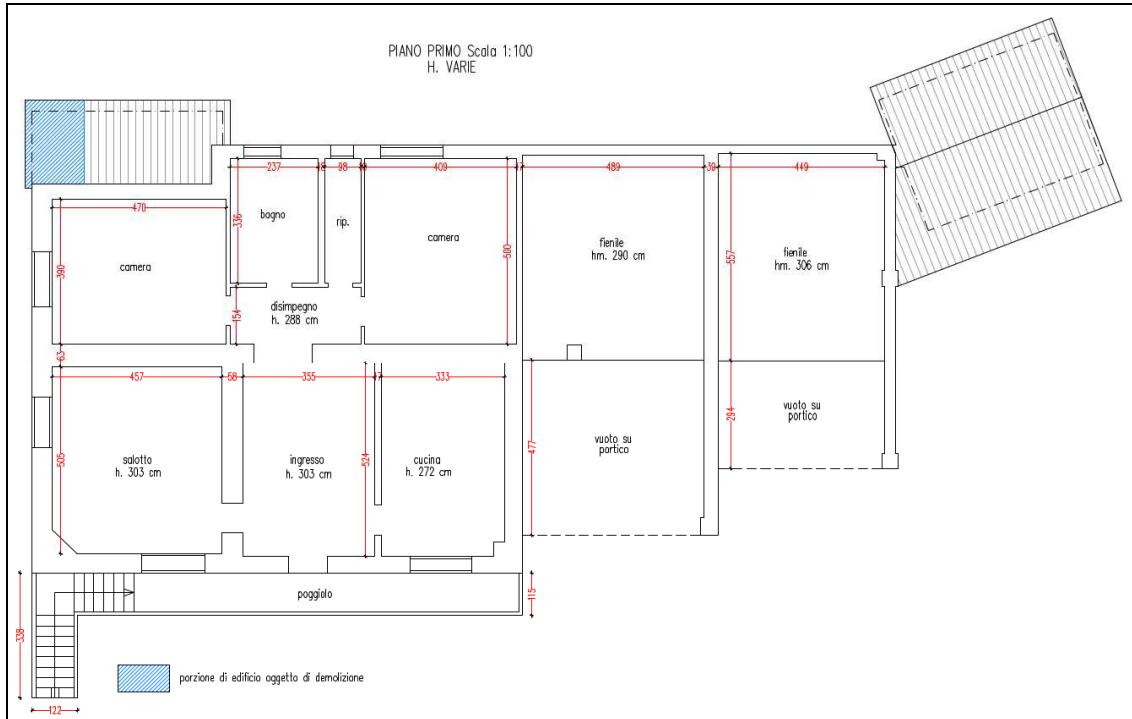




## Estratto mappa catastale.



m.n. 19 sub 1 – piano terra (fuori scala)



Vista esterna da sud



Vista esterna da est



Particolare ingresso m.n. 19 sub 2



Vista esterna porzione corte comune



Ingresso piano terra



Cucina piano terra



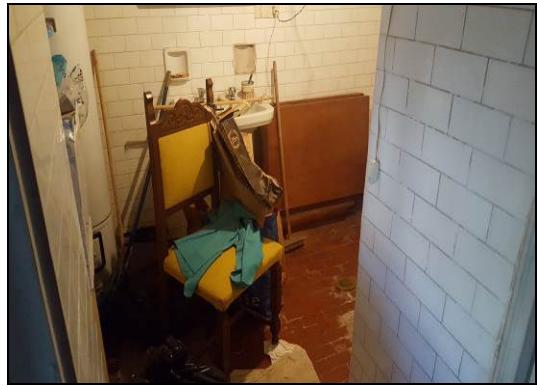
Soggiorno piano terra



Bagno piano terra



Camera piano terra



W.c. piano terra



Camera piano terra



Ripostiglio piano terra



Locale ad uso autorimessa piano terra



Portico piano terra



Ripostiglio (ex fienile) piano primo



Ripostiglio (ex fienile) piano primo



Ingresso piano primo



Cucina piano primo



Soggiorno piano primo



Camera piano primo





Bagnino piano primo



Disimpegno piano primo



Ripostiglio piano primo



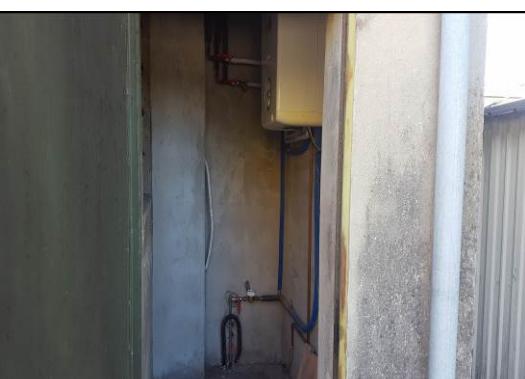
Infiltrazioni solaio ingresso piano primo



Scoperto di pertinenza



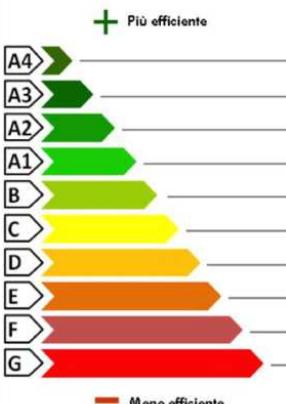
Box in lamiera da demolire



C.T. da demolire

### 3.5 Certificazione energetica

Particella 19 sub 1

 <b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> CODICE IDENTIFICATIVO: 88898/2025 VALIDO FINO AL: 28/07/2035																																										
<b>DATI GENERALI</b>																																										
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:																																								
		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PR.ESEC. 266/2018																																								
<b>Dati identificativi</b> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Regione: Veneto</td> <td>Zona climatica: E</td> </tr> <tr> <td>Comune: Nanto</td> <td>Anno di costruzione: 1930</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indirizzo: VIA CA' SILVESTRE,</td> <td>Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 112,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Piano: T</td> <td>Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interno: .</td> <td>Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 400,25</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Coordinate GIS: 45,4253 - 11,5936</td> <td>Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Nanto(F838)</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>11</td> <td>Particella</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da 1 a 1</td> <td>da a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					Regione: Veneto	Zona climatica: E	Comune: Nanto	Anno di costruzione: 1930		Indirizzo: VIA CA' SILVESTRE,	Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 112,00		Piano: T	Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00		Interno: .	Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 400,25		Coordinate GIS: 45,4253 - 11,5936	Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00		Comune catastale	Nanto(F838)	Sezione	Foglio	11	Particella	19	Subalterni	da 1 a 1	da a	da	a	da	a	Altri subalterni						
	Regione: Veneto	Zona climatica: E																																								
Comune: Nanto	Anno di costruzione: 1930																																									
Indirizzo: VIA CA' SILVESTRE,	Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 112,00																																									
Piano: T	Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00																																									
Interno: .	Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 400,25																																									
Coordinate GIS: 45,4253 - 11,5936	Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00																																									
Comune catastale	Nanto(F838)	Sezione	Foglio	11	Particella	19																																				
Subalterni	da 1 a 1	da a	da	a	da	a																																				
Altri subalterni																																										
<b>Servizi energetici presenti</b> <table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> </td> <td>Climatizzazione invernale</td> <td><input type="checkbox"/> </td> <td>Ventilazione meccanica</td> <td><input type="checkbox"/> </td> <td>Illuminazione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> </td> <td>Climatizzazione estiva</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> </td> <td>Prod. acqua calda sanitaria</td> <td><input type="checkbox"/> </td> <td>Trasporto di persone o cose</td> </tr> </table>				<input checked="" type="checkbox"/> 	Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> 	Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> 	Illuminazione	<input type="checkbox"/> 	Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> 	Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 	Trasporto di persone o cose																											
<input checked="" type="checkbox"/> 	Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> 	Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> 	Illuminazione																																					
<input type="checkbox"/> 	Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> 	Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> 	Trasporto di persone o cose																																					
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>																																										
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																																										
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <td><b>INVERNO</b></td> <td><b>ESTATE</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		<b>INVERNO</b>	<b>ESTATE</b>					<b>Prestazione energetica globale</b>  <table border="1"> <tr> <td><b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b></td> </tr> <tr> <td><b>CLASSE ENERGETICA G</b></td> </tr> <tr> <td><b>EP<sub>gl,nren</sub> 179,62 kWh/m<sup>2</sup> anno</b></td> </tr> </table>		<b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>	<b>CLASSE ENERGETICA G</b>	<b>EP<sub>gl,nren</sub> 179,62 kWh/m<sup>2</sup> anno</b>	<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <b>A1 (50,63)</b> Se esistenti: <b>G (179,62)</b>																													
<b>INVERNO</b>	<b>ESTATE</b>																																									
																																										
																																										
<b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>																																										
<b>CLASSE ENERGETICA G</b>																																										
<b>EP<sub>gl,nren</sub> 179,62 kWh/m<sup>2</sup> anno</b>																																										
 <b>Chiave: 418b8407f6</b> Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da simonetto paolo, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82																																										
				<b>Pag. 1</b>																																						

Particella 19 sub 2

		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI																																																	
		CODICE IDENTIFICATIVO: 328/2020			VALIDO FINO AL: 05/01/2030																																														
DATI GENERALI																																																			
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari: di cui è composto l'edificio:			Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PROC.ESEC 266/2018																																														
<b>Dati identificativi</b> <table border="1"> <tr> <td></td> <td>Regione: Veneto</td> <td>Comune: Nanto</td> <td>Zona climatica: E</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Indirizzo: Via Ca Silvestre 3</td> <td></td> <td>Anno di costruzione: 1967</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Piano: 1</td> <td></td> <td>Superficie utile riscaldata (m²): 128,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Interno:</td> <td></td> <td>Superficie utile raffrescata (m²): 0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Coordinate G/S: 45.4246 - 11.5948</td> <td></td> <td>Volume lordo riscaldato (m³): 490,66</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Volume lordo raffrescato (m³): 0,00</td> </tr> <tr> <td>Comune catastale</td> <td>Nanto(F838)</td> <td>Sezione</td> <td>Foglio</td> <td>11</td> <td>Particella</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>Subaltri</td> <td>da 2 a 2</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> </tr> <tr> <td>Altri subaltri</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								Regione: Veneto	Comune: Nanto	Zona climatica: E		Indirizzo: Via Ca Silvestre 3		Anno di costruzione: 1967		Piano: 1		Superficie utile riscaldata (m²): 128,00		Interno:		Superficie utile raffrescata (m²): 0,00		Coordinate G/S: 45.4246 - 11.5948		Volume lordo riscaldato (m³): 490,66				Volume lordo raffrescato (m³): 0,00	Comune catastale	Nanto(F838)	Sezione	Foglio	11	Particella	19	Subaltri	da 2 a 2	da	a	da	a	da	Altri subaltri						
	Regione: Veneto	Comune: Nanto	Zona climatica: E																																																
	Indirizzo: Via Ca Silvestre 3		Anno di costruzione: 1967																																																
	Piano: 1		Superficie utile riscaldata (m²): 128,00																																																
	Interno:		Superficie utile raffrescata (m²): 0,00																																																
	Coordinate G/S: 45.4246 - 11.5948		Volume lordo riscaldato (m³): 490,66																																																
			Volume lordo raffrescato (m³): 0,00																																																
Comune catastale	Nanto(F838)	Sezione	Foglio	11	Particella	19																																													
Subaltri	da 2 a 2	da	a	da	a	da																																													
Altri subaltri																																																			
<b>Servizi energetici presenti</b> <table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale</td> <td><input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica</td> <td><input type="checkbox"/> Illuminazione</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria</td> <td><input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose</td> </tr> </table>							<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione	<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																																							
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione																																																	
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose																																																	
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO																																																			
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.																																																			
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b> <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE					<b>Prestazione energetica globale</b> <p> <b>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</b>  <b>CLASSE ENERGETICA</b>  <b>G</b>  <b>EP</b> g/m²/anno            243,90 kWh/m² anno  <b>Meno efficiente</b> </p>			<b>Riferimenti</b> Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione  Se nuovi: <b>A1 (52,28)</b>  Se esistenti: <b>G (243,90)</b>																																								
INVERNO	ESTATE																																																		
 Chiave: 64cab5d703																																																			
Pag. 1																																																			

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano liberi ed in disponibilità del Custode Giudiziario.

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

Nessuno

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 *Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni*

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 22.05.1998**, data anteriore di un ventennio rispetto al 22.05.2018 data di trascrizione del pignoramento.

#### DAL 01/01/1992 AL 23/11/2004

- Foglio 11, m.n. 19 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 260,29, via Cà Silvestre 1, piano T-1.
- Foglio 11, m.n. 19 sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 347,06, via Cà Silvestre 3, piano 1.

#### DAL 23/11/2004 AL 09/11/2015

- Foglio 11, m.n. 19 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 260,29, via Cà Silvestre 1, piano T-1.
- Foglio 11, m.n. 19 sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 347,06, via Cà Silvestre 3, piano 1.  
(variazione toponomastica del 23.11.2004, prot. N. VI0301493).

#### DAL 09/11/2015 AL 15/01/2021

- Foglio 11, m.n. 19 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 182 mq, totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita € 260,29, via Cà Silvestre 1, piano T-1.
- Foglio 11, m.n. 19 sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 148 mq, totale escluse aree scoperte 146 mq, rendita € 347,06, via Cà Silvestre 3, piano 1.  
(variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

#### DAL 15/01/2021

- Foglio 11, m.n. 19 sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 148 mq, totale escluse aree scoperte 146 mq, rendita € 347,06, via Cà Silvestre 3, piano 1.  
(variazione toponomastica del 15/01/2021, pratica n. VI0004012).

**DAL 15/01/2021 AL 01/07/2025**

- Foglio 11, m.n. 19 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 182 mq, totale escluse aree scoperte 175 mq, rendita € 260,29, via Cà Silvestre 1, piano T-1.  
(variazione toponomastica del 15/01/2021, pratica n. VI0004012).

**DAL 01/07/2025**

- Foglio 11, m.n. 19 sub 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 189 mq, totale escluse aree scoperte 178 mq, rendita € 260,29, via Cà Silvestre 1, piano T-1.  
(variazione del 01/07/2025 – esatta rappresentazione grafica).

**5.2 Intestatari catastali storici**

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 22.05.1998**, data anteriore di un ventennio rispetto al 22.05.2018 data di trascrizione del pignoramento.

*DAL 01/01/1992*

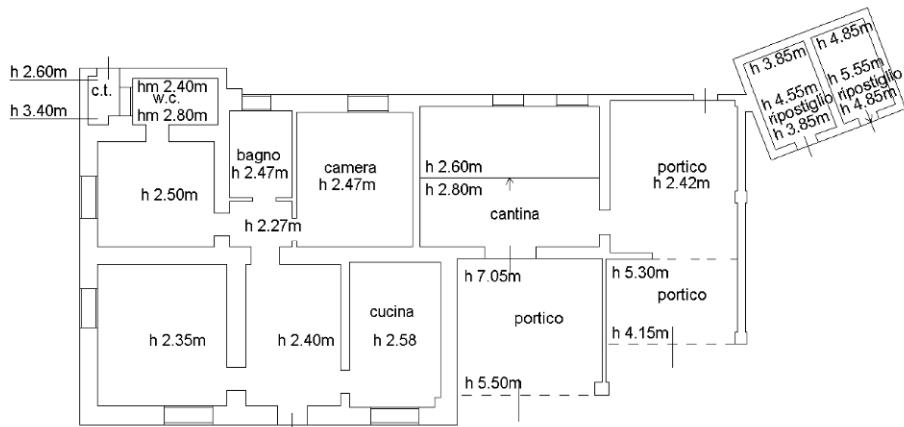
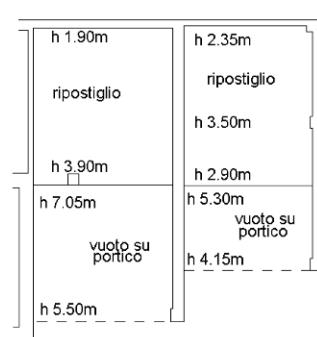
**5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	17/12/1970	Nanto	Sezione B Foglio 1	19	
Pignoramento	11/04/2018	Nanto	Foglio 11	19 19	1 2
Trascrizione del pignoramento	22/05/2018	Nanto	Foglio 11	19 19	1 2
Certificato catastale	03/07/2025	Nanto	Foglio 11	19 19	1 2

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

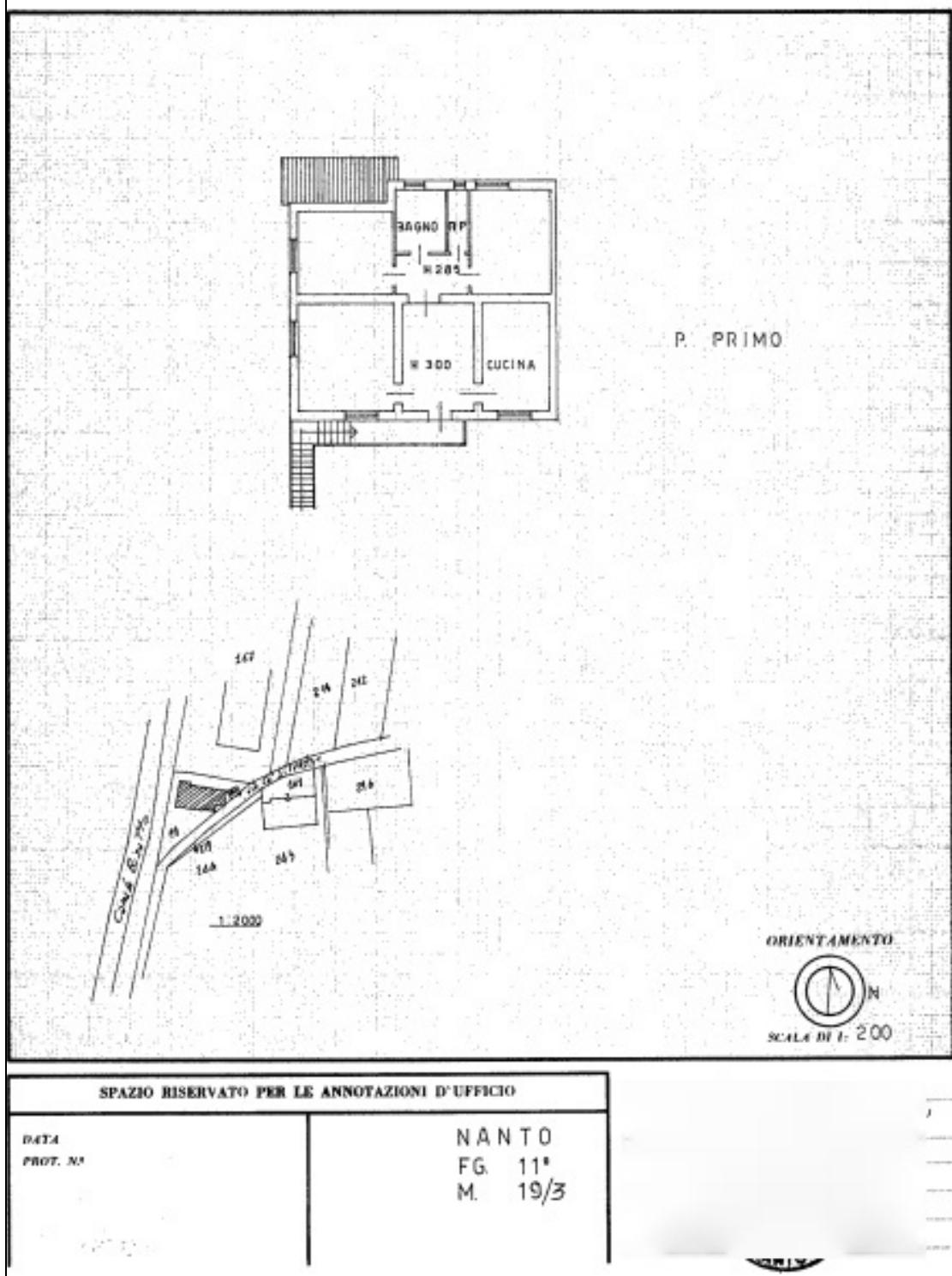


#### 5.4 Giudizio di conformità catastale

<p><b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</b></p> <p>Planimetria Scheda n. 1 Scala 1: 200</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. del Comune di Nanto Via Ca' Silvestre civ. 1</p> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 11 Particella: 19 Subalterno: 1</p> <p>Compilata da: <b>Simonetto Paolo</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. Vicenza N. 2834</p>
<b>PIANO TERRA</b>	
	
<b>PIANO PRIMO</b>	
	
Planimetria catastale dei beni particella 19 sub 1	

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. INFORMATIVO 17 APRILE 1996, N. 417)

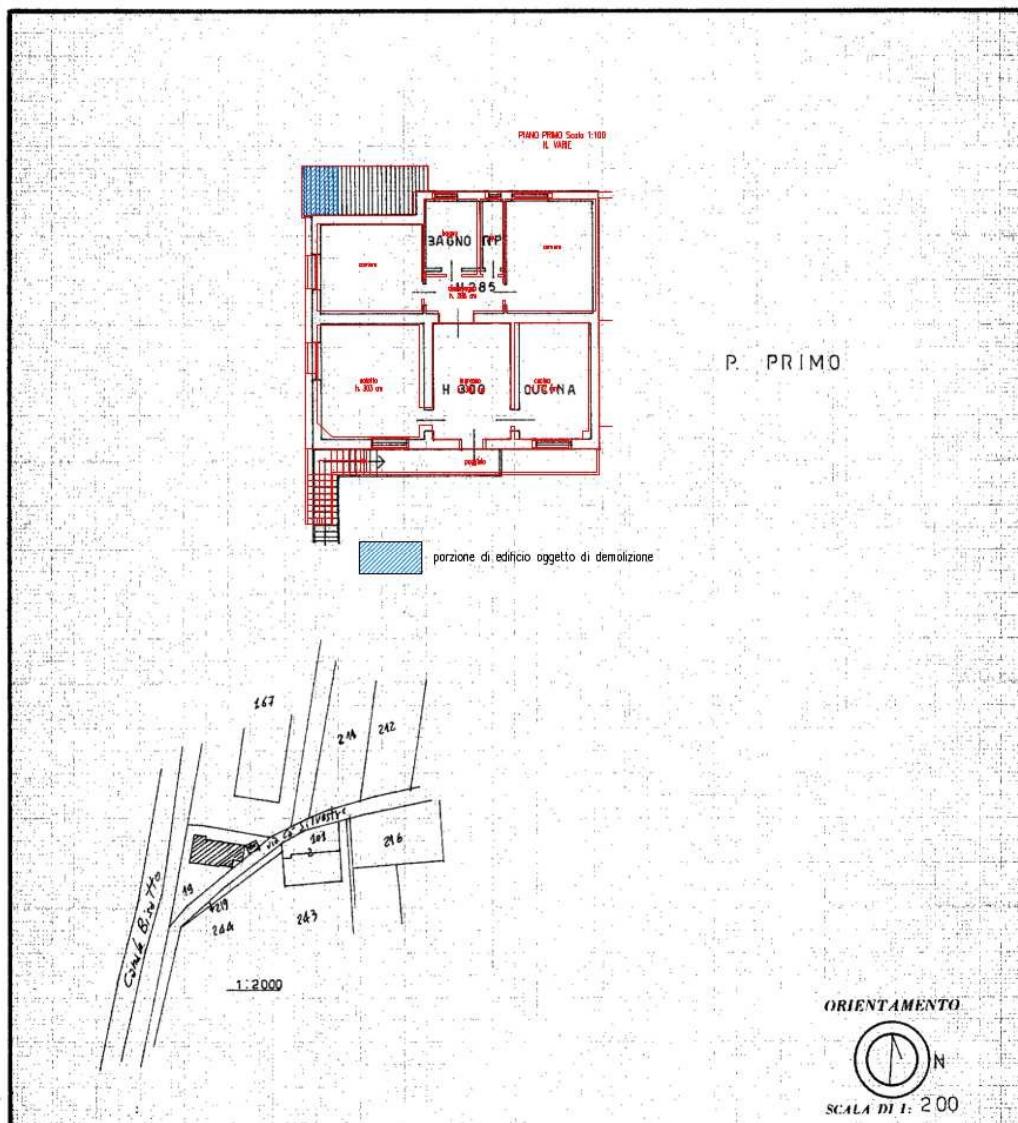
Mod. B / Nuovo Catasto Edilizio Urbano b



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale particella 19 sub 1

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

Particella 19 sub 1:

- Nessuna difformità.

Particella 19 sub 2:

- Leggero aumento della sagoma dell'immobile;
- Diversa partenza della scala esterna;
- Aumento della superficie del poggiolo sul lato sud;
- Scostamenti delle partizioni interne e di alcune forometrie.

*Quantificazione costi per eliminare difformità catastali*

Come detto in precedenza, l'unità immobiliare di cui al m.n. 19 sub 1, seppur accatastata come abitazione, non può essere considerata tale a livello urbanistico in quanto le altezze utili interne sono difformi, in difetto, rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Nanto; pertanto dovrà essere fusa con l'unità immobiliare di cui al m.n. 19 sub 2 costituendo di fatto un'unica abitazione; inoltre la c.t. presente sull'angolo nord-ovest dovrà essere demolita in quanto non sanabile ai fini urbanistici.

Per eliminazione le difformità riscontrate, dovrà essere redatta una pratica Pregeo per la corretta rappresentazione del fabbricato in mappa catastale e una pratica Docfa per fondere le due attuali unità abitative in una sola con rilievo, redazione di nuova scheda planimetrica, pagare diritti catastali, spese, onorari oltre accessori quali Cassa Previdenziale.

Costo totale per regolarizzazione circa € 2.500,00= oltre ad IVA se dovuta

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 *Elenco proprietari nel ventennio e titoli*

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 22.05.1998**, data anteriore di un ventennio rispetto al 22.05.1998 data di trascrizione del pignoramento.

**DAL 17/12/1970**

(1/1 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Feriani di Barbarano Vicentino (VI) in data 17.10.1970, rep. 7398, trascritto a Vicenza (VI) in data 09.01.1971 ai nn. 253 RG e 207 RP.

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Nanto:

#### Fabbricato originario edificato in data antecedente il 1930

##### 1976

Licenza Edilizia n. 564 del 07.06.1976 per la realizzazione di una recinzione.

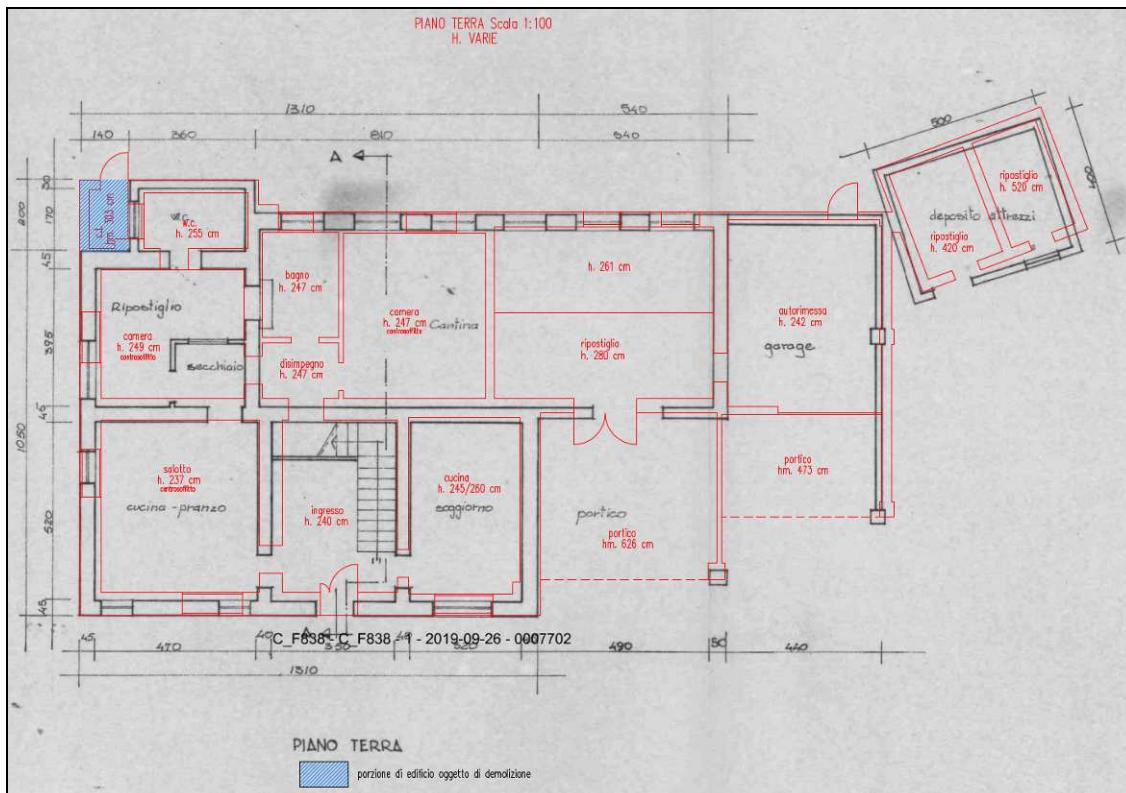
##### 1977

Concessione Edilizia n. 658 del 31.05.1977 per la ristrutturazione di un fabbricato.

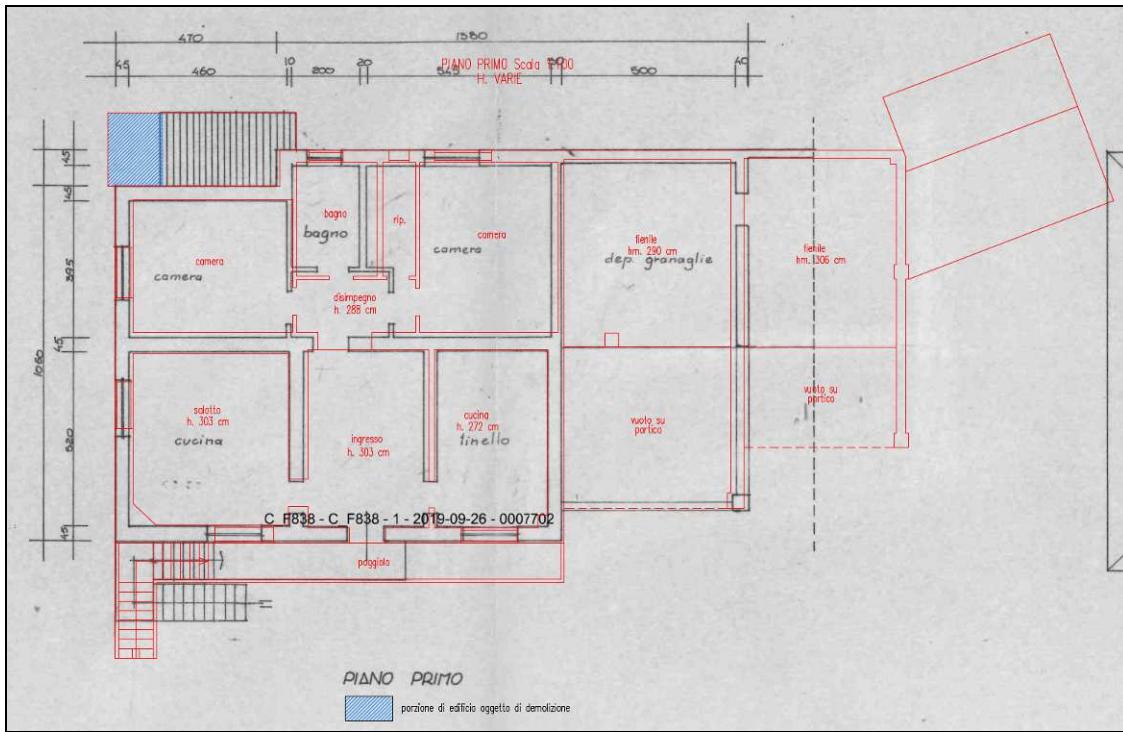
##### 1980

Autorizzazione di Abitabilità n. 658 del 17.11.1980.

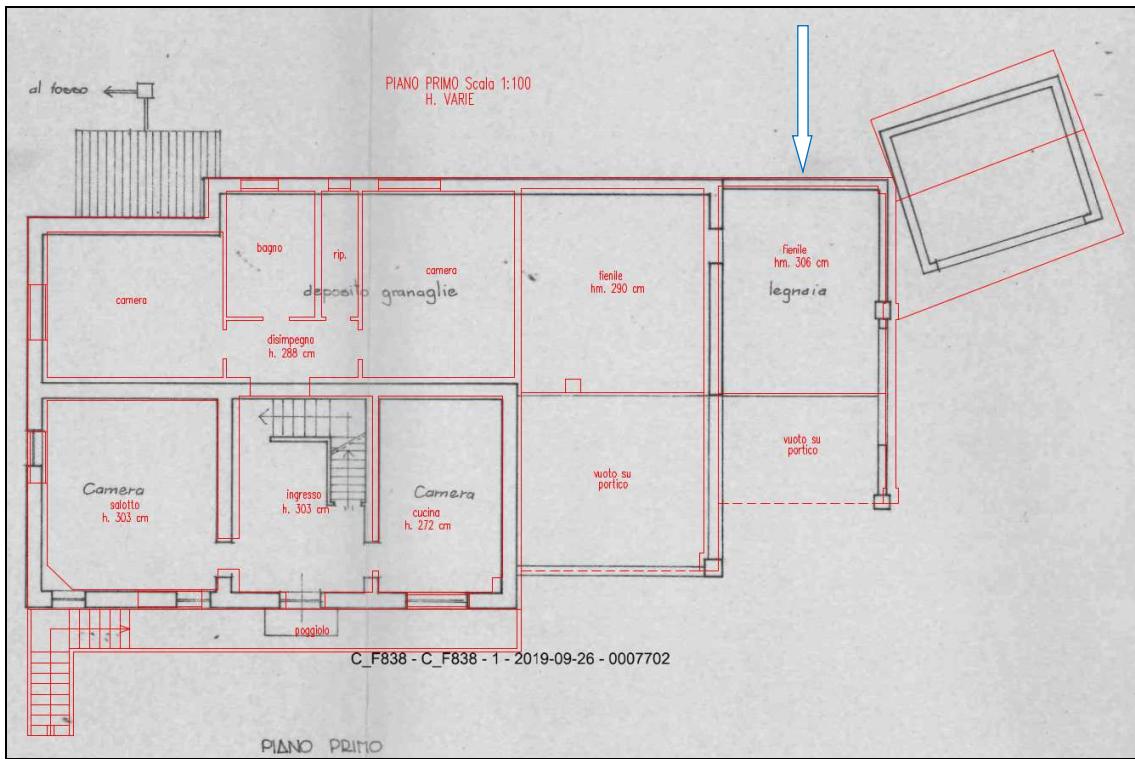
### 7.2 Abusi/difformità riscontrati



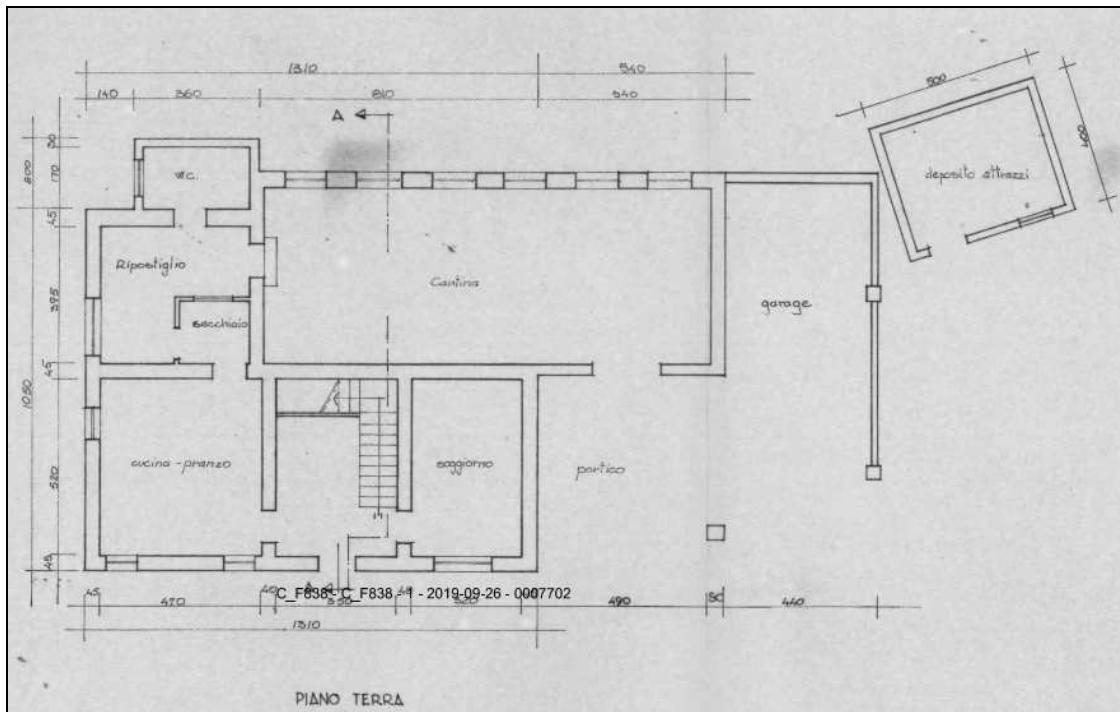
Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 19 – piano terra



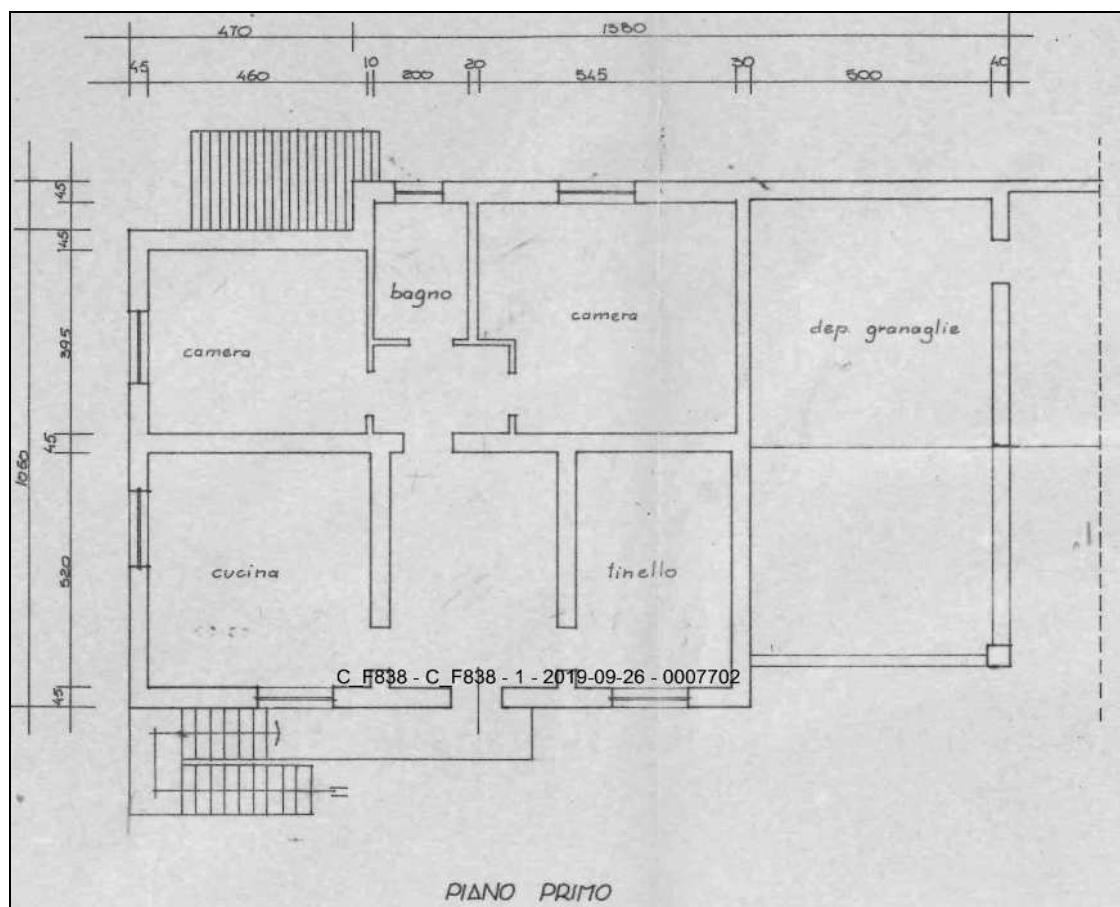
Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 19 – piano primo



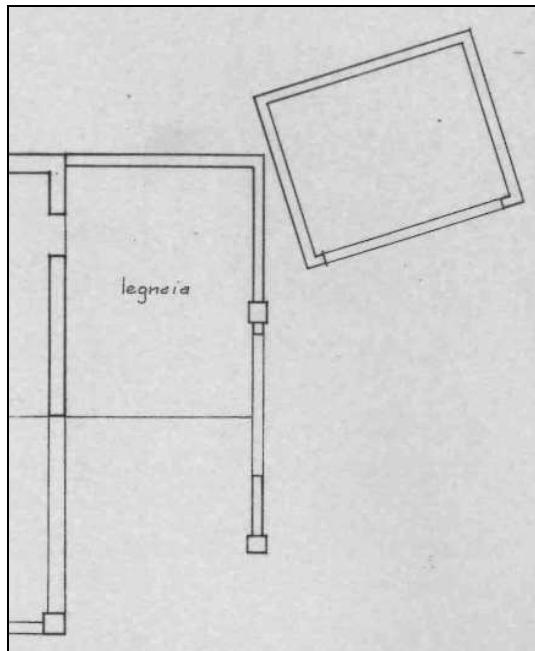
Comparazione stato autorizzato – stato rilevato particella 19 – piano primo parte est



Stato approvato particella 19 – piano terra



Stato approvato particella 19 – piano primo



Stato approvato particella 19 – piano primo parte est

Difformità riscontrate (SI/NO): SI,

Piano terra

- Lieve aumento della sagoma dell'edificio;
- Mancanza della partenza della scala esterna sul lato sud;
- Mancanza della scala interna;
- Scostamento delle partizioni interne;
- Diminuzione delle altezze interne in alcuni locali;
- Realizzazione di nuove partizioni interne;
- Realizzazione di un locale c.t.;
- Scostamento delle forometrie esterne ed interne;
- Realizzazione di una parete divisoria interna nel ripostiglio sul lato est (posizione angolata).

Piano primo

- Lieve aumento della sagoma dell'edificio;
- Diversa forma della scala esterna sul lato sud;
- Aumento della superficie del poggio esterno sul lato sud;
- Mancanza della scala interna;
- Scostamento delle partizioni interne;
- Scostamento generale delle forometrie esterne e delle tramezzature interne.

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

Da un'analisi di massima tra quanto autorizzato e quanto costruito emerge, oltre alle consuete difformità di forometrie e pareti, una diminuzione generalizzata della superficie coperta e del volume complessivo fuori terra del fabbricato.

Da precisare che in alcuni locali al piano terra sono presenti dei controsoffitti, facilmente amovibili, che riducono la reale altezza utile dei locali.

Dopo vari colloqui avuti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, vista anche la recente Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, gli interventi paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia.

#### *Costi di massima per sanare le difformità riscontrate*

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di puntuale pratica edilizia in sanatoria ottenendo il nulla osta anche dal Genio Civile (presenza del canale Bisatto) e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'iter procedurale potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bollì, ed altre spese risulta viene qui indicato sommariamente in € 8.000,00= salvo imprevisti. Non è possibile fornire indicazioni sulle presunte sanzioni amministrative ed il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo: di tutto ciò se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta.

Costo minimo di regolarizzazione circa € 8.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.

#### *Costi per la demolizione delle opere non sanabili.*

Il sottoscritto Esperto Stimatore, sulla base della propria esperienza professionale, sentite Imprese costruttrici in zona per lavori similari e consultate riviste e siti specializzati quali la Camera di Commercio della Provincia di Vicenza, Il Consulente Immobiliare del Sole 24 ore ed altri ritiene che il costo per la demolizione del box in lamiera sul lato nord-ovest e della c.t., comprensivo dello smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta, necessarie autorizzazioni, oneri di sicurezza e quant'altro necessario, possa presumibilmente aggirarsi attorno ad € 1.500,00 oltre IVA 22% per complessivi arrotondati € 1.800,00=.

*Destinazione Urbanistica dei Beni*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Nanto, i beni pignorati ricadono, nel Vigente Piano degli Interventi:

Fg	Mn	Destinazione
11	19	<b>in zona “B2: art 29) “residenziali di completamento” soggetta a viabilità comunale, soggetto a Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n.523; D.lgs 152/2006 - art. 115), Vincolo di rispetto fluviale , Corso acqua non arginato, l'area è soggetto a Piano di Area dei Monti Berici (PAMOB).</b>



Estratto variante n. 3 Piano degli Interventi

#### 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 competrà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi



---

altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

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

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



## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo 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;

- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale;

## 8.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/07/2025)**

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nessuna

(Si precisa che la nota di iscrizione del 20.05.2005 NN. 12359 R.G. / 2845 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13.05.2005 rep. 19676/8990 Notaio Misomalo di Vicenza (VI), a favore di  
contro sui seguenti beni:  
Comune di Nanto, Catasto Fabbricati, foglio 11:  
Particella 19 sub 1, categoria A3, consistenza 6 vani, via Cà Silvestre 1, piano T-1;  
Particella 19 sub 2, categoria A3, consistenza 8 vani, via Cà Silvestre 3, piano 1.  
non risulta rinnovata e pertanto risulta perenta).

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 15.07.2011, NN. 14195 R.G. / 9125 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 04.07.2011 rep. 4748/2011 a favore di  
contro sui seguenti beni:

Comune di Nanto, Catasto Fabbricati, foglio 11:  
Particella 19 sub 1, categoria A3, consistenza 6 vani, via Cà Silvestre, piano T-1;  
Particella 19 sub 2, categoria A3, consistenza 8 vani, via Cà Silvestre, piano 1.

- Nota di trascrizione del 22.05.2018, NN. 10774 R.G. / 7343 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 02.05.2018 rep. 2751/2018 a favore di  
contro sui seguenti beni:

Comune di Nanto, Catasto Fabbricati, foglio 11:  
Particella 19 sub 1, categoria A3, consistenza 6 vani, via Cà Silvestre 1, piano T-1;  
Particella 19 sub 2, categoria A3, consistenza 8 vani, via Cà Silvestre 3, piano 1.

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

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

a) Iscrizioni ipotecarie:

- Nessuna

(Si precisa che la nota di iscrizione del 20.05.2005 NN. 12359 R.G. / 2845 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13.05.2005 rep. 19676/8990 Notaio Misomalo di Vicenza (VI), a favore di  
contro sui seguenti beni:  
Comune di Nanto, Catasto Fabbricati, foglio 11:

Particella 19 sub 1, categoria A3, consistenza 6 vani, via Cà Silvestre 1, piano T-1;  
Particella 19 sub 2, categoria A3, consistenza 8 vani, via Cà Silvestre 3, piano 1.  
non risulta rinnovata e pertanto è perenta).

b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 15.07.2011, NN. 14195 R.G. / 9125 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 04.07.2011 rep. 4748/2011 a favore di Banca di credito contro sui seguenti beni:

Comune di Nanto, Catasto Fabbricati, foglio 11:

Particella 19 sub 1, categoria A3, consistenza 6 vani, via Cà Silvestre, piano T-1;  
Particella 19 sub 2, categoria A3, consistenza 8 vani, via Cà Silvestre, piano 1.

- Nota di trascrizione del 22.05.2018, NN. 10774 R.G. / 7343 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 02.05.2018 rep. 2751/2018 a favore di contro sui seguenti beni:

Comune di Nanto, Catasto Fabbricati, foglio 11:

Particella 19 sub 1, categoria A3, consistenza 6 vani, via Cà Silvestre 1, piano T-1;  
Particella 19 sub 2, categoria A3, consistenza 8 vani, via Cà Silvestre 3, piano 1.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

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

Gli immobili non sono costituiti in condominio e pertanto non vi sono spese di gestione.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 *Metodo di valutazione*

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile 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.

---

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

*Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi 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% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

### METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' 19 SUB 1 e 2

COMPARABILE A			
Descrizione dato	ATTO DI COMPRAVENDITA		
Tipologia	abitazione piano 1+autorimessa piano T		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1973		
Comune	NANTO		
Indirizzo	VIA RIVIERA		
Dati catastali (Fg, m.n., sub)	FG. 10, M.N. 325 SUB 1-5		
	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	<b>108,00</b>
Superfici (mq)	balconi/terrazzi	Su_ba/te	<b>10,00</b>
	porticato/foglia	Su_po	<b>0,00</b>
	veranda	Su_ver	<b>0,00</b>
	soffitta	Su_soff	<b>0,00</b>
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	<b>13,00</b>
	autorimessa	Su_aut	<b>17,00</b>
	posti auto scoperti	Su_pas	<b>0,00</b>
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	<b>40,00</b>
N° servizi igienici	N° ser	2	
Stato di manutenzione	1 normale ; 2 buono ; 3 ottimo	St_man	<b>3</b>
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	<b>1,0</b>
Impianto di condizionamento	0 assente ; 1 presente	Imp_cond	<b>0</b>
Impianto di allarme	0 assente ; 1 presente	Imp_all	<b>0</b>
Accesso	0 assente ; 1 presente		<b>0</b>
Panorama (PAN)	0 assente ; 1 presente	PAN	<b>0</b>
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	<b>24</b>
Prezzo di compravendita (€)	valore atto o riferimento fonte	PRZ	<b>70.000,00</b>
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DI MARCO DI VICENZA, REP. 75569 IN DATA 05/06/2023		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	ATTO DI COMPRAVENDITA		
Tipologia	PORZIONE DI ABITAZIONE CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1995		
Comune	NANTO		
Indirizzo	VIA SCAMOZZI		
Dati catastali (Fg, m.n., sub)	FG. 10, M.N. 708 SUB 3-4		
	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	<b>84,00</b>
Superfici (mq)	balconi/terrazzi	Su_ba/te	<b>4,00</b>
	porticato/foglia	Su_po	<b>0,00</b>
	veranda	Su_ver	<b>0,00</b>
	soffitta	Su_soff	<b>0,00</b>
	cantina/ripostiglio	Su_can/np	<b>35,00</b>
	autorimessa	Su_aut	<b>44,00</b>
	posti auto scoperti	Su_pas	<b>0,00</b>
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	<b>41,00</b>
N° servizi igienici	N° ser	1	
Stato di manutenzione	1 normale ; 2 buono ; 3 ottimo	St_man	<b>3</b>
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	<b>0,0</b>
Impianto di condizionamento	0 assente ; 1 presente	Imp_cond	<b>0</b>
Impianto di allarme	0 assente ; 1 presente	Imp_all	<b>0</b>
Accesso	0 assente ; 1 presente	n.	<b>0</b>
Panorama (PAN)	0 assente ; 1 presente	PAN	<b>0</b>
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	<b>8</b>
Prezzo di compravendita (€)	valore atto o riferimento fonte	PRZ	<b>130.000,00</b>
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MISOMALO DI VICENZA, REP. 41765 IN DATA 06/11/2024		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	abitazione con ripostigli		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1980		
Comune	NANTO		
Indirizzo	VIA CA' SILVESTRE		
Dati catastali (Fg, m.n., sub)	FG. 11, M.N. 19 SUB 1 e 2		
	Descrizione	Simbolo	Valore
	principale	Su_pr	<b>296,00</b>
Superfici (mq)	balconi/terrazzi	Su_ba/te	<b>18,00</b>
	porticato/foglia	Su_po	<b>39,00</b>
	veranda	Su_ver	<b>0,00</b>
	soffitta	Su_soff	<b>72,25</b>
	cantina/ripostiglio	Su_can/rip	<b>0,00</b>
	autorimessa	Su_aut	<b>65,00</b>
	posti auto scoperti	Su_pas	<b>0,00</b>
	esterna esclusiva	Su_ext-escl	<b>569,00</b>
N° servizi igienici	N° ser	3	
Stato di manutenzione	1 normale ; 2 buono ; 3 ottimo	St_man	<b>2</b>
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	Liv_piano	<b>0,5</b>
Impianto di condizionamento	0 assente ; 1 presente	Imp_cond	<b>0</b>
Impianto di allarme	0 assente ; 1 presente	Imp_all	<b>0</b>
Accesso	0 assente ; 1 presente	n.	<b>0</b>
Panorama (PAN)	0 assente ; 1 presente	PAN	<b>0</b>
Data di compravendita	data (mesi)	DAT	
Prezzo di compravendita (€)	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

<b>TABELLA CORRETTIVA</b>			
Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	171,57	318,63	
p(SUP) (€/mq)		357,66	
p(BAL/TER) (€/mq)		118,03	
p(POR) (€/mq)		143,07	
p(VER) (€/mq)		239,64	
p(SOF) (€/mq)		160,95	
p(CAN/RIP) (€/mq)		143,07	
p(AUT) (€/mq)		178,83	
p(PAS) (€/mq)		71,53	
p(SUE) (€/mq)		175,00	
p(SER) (€)		2.222,22	
(STM)	3	3	1
(STM) SUBJECT		2	
p(STM) (€)	13.000,00	78.000,00	
(LIV)	1,0	0,0	0,0
(LIV) SUBJECT		1	
p(LIV) (€)	825,87	659,20	
(IMP_COND)	0	0	0
(IMP_COND) SUBJECT		0	
p(IMP_COND) (€)		2.400,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
<b>PRZ (€)</b>	<b>70.000,00</b>	<b>130.000,00</b>	
(DAT) (mesi)	-4.117,65	-2.549,02	
SUP (mq)	67.240,88	75.824,82	
BAL/TER (mq)	944,23	1.652,41	
POR (mq)	5.579,56	5.579,56	
VER (mq)	0,00	0,00	
SOF (mq)	11.628,56	11.628,56	
CAN/RIP (mq)	-1.859,85	-5.007,30	
AUT (mq)	8.583,94	3.755,47	
PAS (mq)	0,00	0,00	
SER (n)	2.222,22	4.444,44	
SUE (mq)	92.575,00	92.400,00	
STM (n)	-13.000,00	-78.000,00	
LIV (n)	-412,94	329,60	
IMPCOND (n)	0,00	0,00	
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>239.383,96</b>	<b>240.058,55</b>	

Verifica attendibilità del valore di mercato (d%)  $\leq 5\%$ 

$$d(\%) = (V \text{ max} - V \text{ min}) / V \text{ min} \times 100$$

0,28

Valore di stima del subject (€) =  $\sum V_i / n$ 

239.721,25

Valore di stima del subject arrotondato (€)

€ 240.000,00

Tabella aggiustamenti

Detto ciò, premesso che 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, il più probabile valore di mercato alla data del 29/07/2025 risulti essere pari a:

**€ 240.000,00 (duecentoquarantamila/00 €) pari a 591,21 €/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".



Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Stanze-ripostigli - Terra	148,00	1,00	148,00	591,21	87.499,08
Portici - Terra	39,00	0,40	15,60		9.222,88
Ripostiglio ruotato - Terra	19,00	0,30	5,70		3.369,90
Ripostiglio-autorimessa - Terra	65,00	0,50	32,50		19.214,33
Ripostigli - Primo	58,00	0,40	23,20		13.716,07
Appartamento - Primo	148,00	1,00	148,00		87.499,08
Poggiolo-scala - Primo	18,00	0,25	4,50		2.660,45
Corte esclusiva - Terra	569,00	0,05	28,45		16.819,92
			<b>405,95</b>		<b>240.001,70</b>

### 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: € 2.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 8.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri consti/oneri: € 1.800,00

*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;*
- f) *dalla presenza delle infiltrazioni d'acqua dalla copertura segnalate in relazione.*



Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	240.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-2.500,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-8.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	-1.800,00 €
Mancanza di garanzia per vizi, ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato)	20%
Valore a base d'asta	179.700,00 €
<b>Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>180.000,00 €</b>

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

**€ 180.000,00 (€ centottantamila /00)**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **443,41 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Stanze-ripostigli - Terra	148,00	1,00	148,00		65.624,68
Portici - Terra	39,00	0,40	15,60		6.917,20
Ripostiglio ruotato - Terra	19,00	0,30	5,70		2.527,44
Ripostiglio-autorimessa - Terra	65,00	0,50	32,50		14.410,83
Ripostigli - Primo	58,00	0,40	23,20		10.287,11
Appartamento - Primo	148,00	1,00	148,00		65.624,68
Poggiolo-scala - Primo	18,00	0,25	4,50		1.995,35
Corte esclusiva - Terra	569,00	0,05	28,45		12.615,01
				<b>405,95</b>	<b>180.002,29</b>

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati compravenduti in data 17/12/1970, atto Notaio Ferriani di Barbarano Vicentino (VI), rep. 7398/836 al prezzo di L. 2.000.000 (€ 1.032,91).

#### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.



Dalla lettura dei dati sono presenti alcune vendite di immobili similari ma non è riportata la reale consistenza metrica: pertanto non è possibile ricavare un valore di aggiudicazione al mq.

Comunque sia considerato comunque il contesto esterno, la presenza del canale Bisatto che influenza in maniera significativa eventuali ristrutturazioni future, la conformazione del loto di proprietà, l'ubicazione e lo stato di conservazione, il prezzo minimo d'asta è probabile che gli stessi saranno aggiudicati dal 1° al 2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONO**.

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

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

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

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

*Certificato storico di residenza*

Il debitore risulta deceduto in data 09/01/2023.

#### 14.2 *Stato civile, stato di famiglia e regime patrimoniale del debitore*

Il debitore risulta deceduto in data 09/01/2023 come riportato nel Certificato di Morte rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile in data 05/02/2025.

### 15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 1.

### 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, 29/07/2025

Il Tecnico Incaricato  
**Geometra PAOLO SIMONETTO**  
(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 del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato

