



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 09/2025 – 336/2023 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. 01- AGGIORNAMENTO 25-09-2025



IDENTIFICAZIONE BENI:	ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON GARAGE E TERRENO ESCLUSIVO VIA COLOMBARA N.05 - COMUNE DI NANTO (VI)
DIRITTO:	PROPRIETÀ 1/1
DATI CATASTALI:	FG 10; PART. N. 796 SUB.01, SUB.02
GIUDICE:	DOTT. MARIA ANTONIETTA ROSATO
CREDITORE PROCEDENTE:	
ESECUTATO:	
UDIENZA EX ART.569 C.P.C.:	23.09.2025 ORE 12.30
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968 C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243 STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N.27 - TEL.: 3387156566 MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT
CUSTODE GIUDIZIARIO:	IVG VICENZA



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES.IMM.	N. 009/2025 – 336/2024
PROMOSSA DA:	
CONTRO	
GIUDICE:	DOTT. MARIA ANTONIETTA ROSATO
UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:	23.09.2025 ORE 12.30
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI
DIRITTO PIGNORATO (PAG.6):	PROPRIETÀ 1/1
EVENTUALI COMPROPRIETARI NON ESECATI (PAG. 6):	NESSUNO
TIPOLOGIA BENE PIGNORATO (PAG. 6):	ABITAZIONE CON GAREGE E TERRENO
UBICAZIONE (PAG. 6):	COMUNE DI NANTO VIA COLOMBARA N.05
DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI (PAG.10):	
COMUNE DI NANTO (VI) CATASTO FABBRICATI	
• FG. 10; MAPP. N. 796; SUB. 1; CAT. C/6; CL. U; CONSIST. 45 MQ; SUP. CAT. 51 MQ; RENDITA €69,72; VIA COLOMBARA; PIANO T;	
• FG. 10; MAPP. N. 796; SUB. 2; CAT. A/7; CL. 1; CONSIST. 13 VANI; SUP. CAT. 418 MQ, TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 372 MQ; RENDITA €1.007,09; VIA COLOMBARA; PIANO S1-T-1;	
METRI QUADRI (PAG. 6):	M² 487
STATO DI MANUTENZIONE (PAG. 6):	SUFFICIENTE
DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (PAG. 11):	NESSUNO
SITUAZIONE URBANIST. / EDILIZIA/CATASTALE - IRREGOLARITÀ/ABUSI (PAG. 13):	DIFFORMITÀ DISTRIBUZIONE INTERNA E DI DESTINAZIONE D'USO. BARACCHE ESTERNE DA DEMOLIRE CON COPERTURA IN ETERNIT.
VALORE LORDO DI MERCATO, (PAG. 21):	
LOTTO 1 – TOTALE € 402.000,00 (VALORE DI MERCATO DEI BENI)	
DATE/VALORI COMPARABILI REPERITI (PAG.21):	ANNO 2024-2022 (VEDI ALL. 13)
VALORE DI VENDITA FORZATA PROPOSTO (22):	
LOTTO 1 € 326.000/00 (VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI)	
VALORE DEBITO:	€ 109240,25
OCCUPAZIONE (PAG. 9):	ESECATI
TITOLO DI OCCUPAZIONE (PAG. 9):	ESECATI
ONERI (PAG.22):	
APE (PAG. 9):	SI
PROBLEMI PARTICOLARI - INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ (PAG. 23):	
OSSERVAZIONI FINALI:	
LOTTI (PAG.23):	01



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	6
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI	6
3.2	DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI	6
3.3	CONFINI N-E-S-O	6
3.4	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI	6
3.5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	9
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	9
4.1	POSSESSO	9
4.2	TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	10
5.	ASPETTI CATASTALI	10
5.1	VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (VEDI ALL. 05)	10
5.2	INTESTATARI CATASTALI STORICI	11
5.3	OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	11
5.4	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE	11
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	12
6.1	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI	13
7.	ASPETTIE URBANISTICO- EDILIZI	13
7.1	TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 07)	13
7.2	ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI	14
7.3	VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI	15
7.4	DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 12):	16
7.5	PERIMETRO DEL “MANDATO”	16
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	17
8.1	ONERI E VINCOLI	17
8.2	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 05.07.2025)	18
8.3	ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	20
9.	SUOLO DEMANIALE	20
10.	USO CIVICO O LIVELLO	20



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
11.1	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
12.1	METODO DI VALUTAZIONE	21
12.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VEDI ALL. N. 13)	21
12.3	DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. N.13)	22
12.4	CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	22
12.5	GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'	22
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	22
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	23
14.1	DATI RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI (VEDI ALL. N. 11)	23
14.2	STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	23
15.	LOTTE	23
16.	OSSERVAZIONI FINALI	23
16.1	INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:	23
17.	ALLEGATI	23



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- DATA DEL SOPRALLUOGO: 24.01.2024;
- DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 28.11.2023; 08.03.2024; 02.07.2025;
- DATA UFFICI COMUNALI: 09.01.2023; 20.02.2024; INCONTRO U.T. 13.03.2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da: una villetta unifamiliare con autorimessa e corte esclusiva, sito in Via Colombara n. 5 nel Comune di Nanto (VI), zona a carattere prettamente agricola, posta a circa 2 km dal Municipio.

3.2 DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

COMUNE DI NANTO (VI)

CATASTO FABBRICATI:

- FG. 10; PART. N. 796; SUB. 1; CAT. C/6; CL. U; CONSIST. 45 MQ; SUP. CAT. 51 MQ; RENDITA €69,72; VIA COLOMBARA; PIANO T;
- FG. 10; PART. N. 796; SUB. 2; CAT. A/7; CL. 1; CONSIST. 13 VANI; SUP. CAT. 418 MQ, TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 372 MQ; RENDITA €1.007,09; VIA COLOMBARA; PIANO S1-T-1;

3.3 CONFINI N-E-S-O

PARTICELLA 796

- A NORD: MAPP. 369;
- A EST: MAPP 794-793;
- A SUD: VIA CALLISONA;
- A OVEST VIA COLOMBARA

3.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

Il compendio immobiliare è costituito da: una villa residenziale di due piani fuori terra, con cantina al piano seminterrato, un garage al piano terra, una corte esterna di uso esclusivo. L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70 (1978) originariamente ad uso rurale/residenziale.

L'unità si articola in:

- piano seminterrato con: due cantine (una delle quali non autorizzata, che deve essere resa inutilizzabile);
- piano terra con: taverna, corridoio, salotto, bagno, centrale termica, autorimessa;
- piano rialzato con: portico coperto, ingresso, cucina e soggiorno;
- piano primo con: cinque camere, due bagni, un corridoio, un ripostiglio, un guardaroba e due terrazzi.

Si sottolinea che: le destinazioni d'uso dei locali rilevate in fase di sopralluogo, corrispondenti alle destinazioni d'uso indicate nelle schede catastali, non corrispondono alle destinazioni d'uso indicate nei disegni autorizzati relativi alle concessioni edilizie comunali rilasciate, in particolare: al piano terra l'autorimessa è stata autorizzata come ricovero macchine agricole/annesso agricolo, la taverna come magazzino e il salottino come deposito (vedi note paragrafo conformità edilizia/abusi).

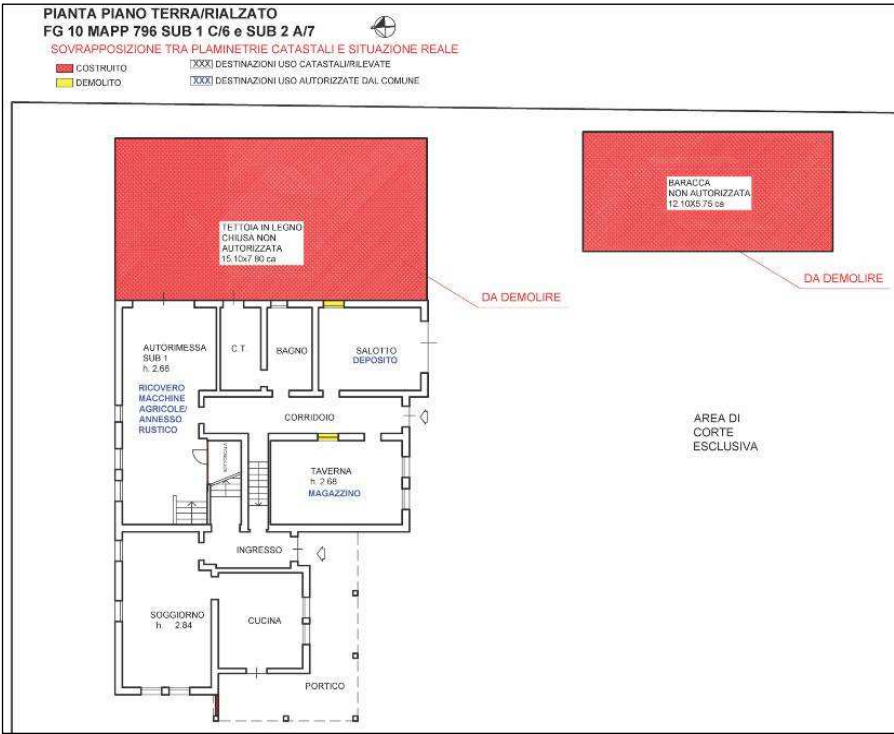
Esternamente vi è una corte esclusiva sulla quale sono state realizzate:

- una tettoia in legno chiusa, adiacente all'edificio sul lato est, di dimensioni 15,10x7,80 m circa, con copertura in eternit;
- una baracca di dimensioni 12,10x5,75 m circa.



Entrambe tali costruzioni non sono autorizzate e dovranno essere demolite perché non sanabili.

SCHEMA GRAFICO TETTOIE ABUSIVE (VEDI ALL.06)



VISTA TAVERNA PT



VISTA SALOTTINO PT



VISTA BAGNO PT



AUTORIMESSA PT



CANTINA P.INT



CANTINA P.INT. NON AUTORIZZATA



VISTA SOGGIORNO P. RIALZATO



VISTA CUCINA P. RIALZATO



VISTA CAMERA 1°P



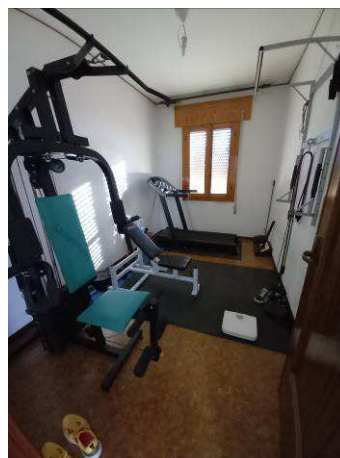
VISTA CAMERA 1°P



VISTA BAGNO 1°P



VISTA RIPOSTIGLIO 1°P



L'accesso carraio e pedonale all'edificio avviene da via Colombara.

La superficie commerciale dell'unità è la seguente:

- piano terra, locali accessori di mq 102 circa, con altezza interna ml 2,68;
- piano terra, autorimessa di mq 54 circa con altezza interna ml 2,68
- piano seminterrato: cantina autorizzata di 39 mq circa con altezza interna di ml 2,18, cantina non autorizzata di mq 63 che deve essere resa inaccessibile;
- piano rialzato, locali residenziali di mq 70 circa con altezza interna di ml 2.84 e mq 32 di portico esterno;
- piano primo, locali residenziali di mq 158 circa con altezza interna di ml 2,85 e mq 27 circa di terrazze esterne.

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Le finiture sono costituite con:

Pavimenti in gres e piastrelle, rivestimenti dei bagni in piastrelle, serramenti esterni in legno con vetrocamera e contro serramento in alluminio, tapparelle in PVC, porte interne in legno e legno/vetro.

Gli impianti sono costituiti da:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento **non funzionante** con caldaia a gas e termosifoni;
- boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;
- campanello;
- impianto di condizionamento;
- bombola del gas esterna;
- il riscaldamento attualmente avviene con stufe e con il camino a legna.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.



SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)**NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'immobile è in DISCRETO stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa che: sia la tettoia in legno coperta adiacente al fabbricato sul lato est, sia la baracca nella corte esclusiva, sono da demolire, perché non autorizzate e non sanabili.

3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare rientra in **CLASSE ENERGETICA G** EP gl, nren 179,67 kWh/mq anno (VEDI ALLEGATO 10)

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**4.1 POSSESSO**

4.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE**PROPRIETARI E USUFRUTTUARI**

- Piano terra, 2 camere e un bagno al 1° piano da con il marito
- Parte del 1° piano da con 3 figli.

5. ASPETTI CATASTALI**5.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (VEDI ALL. 05)****COMUNE DI NANTO (VI)****CATASTO FABBRICATI**

- FG. 10; MAPP. N. 796; SUB. 1; CAT. C/6; CL. U; CONSIST. 45 MQ; SUP. CAT. 51 MQ; RENDITA €69,72; VIA COLOMBARA; PIANO T;
- FG. 10; MAPP. N. 796; SUB. 2; CAT. A/7; CL. 1; CONSIST. 13 VANI; SUP. CAT. 418 MQ, TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 372 MQ; RENDITA €1.007,09; VIA COLOMBARA; PIANO S1-T-1;

PRECISAZIONI:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1 e Subalterno 2 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 10 Particella 796 (già Particella 587 e Particella 588) in base alla nota di costituzione del 13.12.2002 in atti dal 13.12.2002 (n.006187/2002).

VARIAZIONI STORICHE:**CATASTO TERRENI****FG 10 MAPPALE 796 ENTE URBANO DI AREA 36.39**

- All'Impianto meccanografico del 30/06/1974 il bene era fg 10 mapp 76, qualità SEMIN ARBOR, cl 2, di superficie 2.65.29, R.D. L.437.729 e R.A. L.238.761;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1986 (n. 378) il bene era fg 10 mapp 76, qualità SEMIN ARBOR, cl 2, di superficie 1.36.59, R.D. L.225.374 e R.A. L.122.931; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:10 Particella:369;
- Con FRAZIONAMENTO del 08/03/1994 in atti dal 08/03/1994 (n. 584.1/1994) il bene era fg 10 mapp 588, qualità SEMIN ARBOR, cl 2, di superficie 36.39, R.D. €31,01 e L.225.374 e R.A. €16,91 e L.122.931; Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:10 Particella:76 ; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:10 Particella:586 ; Foglio:10 Particella:587 ;
- Con Tipo Mappale del 19/12/2002 Pratica n. 249492 in atti dal 19/12/2002 (n. 15124.1/2002) il bene era fg 10 mapp 796, qualità ENTE URBANO, di superficie 36.39; Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio:10 Particella:588;
- Con TABELLA DI VARIAZIONE del 03/04/1986 Pratica n. VI0305625 in atti dal 25/11/2004 3/SPC (n. 646.1/1986)) il bene era fg 10 mapp 796, qualità ENTE URBANO, di superficie 36.39;
- Con Tipo Mappale del 06/08/2008 Pratica n. VI0271530 in atti dal 06/08/2008 (n. 271530.1/2008) il bene diventa fg 10 mapp 796, qualità ENTE URBANO, di superficie 36.39; Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796/

CATASTO FABBRICATI**FG 10 MAPPALE 796 SUB 1 CAT. C/6**

- Con COSTITUZIONE del 13/12/2002 Pratica n. 391359 in atti dal 13/12/2002 COSTITUZIONE (n. 6187.1/2002) il bene era fg 10 mapp 796; sub 1, cat. C/6; cl. U; consistenza 45 mq; rendita €69,72, in Via Colombara, piano T;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0053378 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6585.1/2005) il bene era fg 10 mapp 796; sub 1, cat. C/6; cl. U;



consistenza 45 mq; rendita €69,72, in Via Colombara, piano T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796;

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg 10 mapp 796; sub 1, cat. C/6; cl. U; consistenza 45 mq; sup. cat. 51 mq; rendita €69,72, in Via Colombara, piano T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796

FG 10 MAPPALE 796 SUB 2 CAT. A/7

- Con COSTITUZIONE del 13/12/2002 Pratica n. 391359 in atti dal 13/12/2002 COSTITUZIONE (n. 6187.1/2002) il bene era fg 10 mapp 796; sub 2, cat. A/7; cl. 1; consistenza 13 vani; rendita €1.007,09, in Via Colombara, piano S1-T-1;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0053378 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6585.1/2005) il bene era fg 10 mapp 796; sub 2, cat. A/7; cl. 1; consistenza 13 vani; rendita €1.007,09, in Via Colombara, piano S1-T-1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796;

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg 10 mapp 796; sub 2, cat. A/7; cl. 1; consistenza 13 vani; sup. cat. 418 mq tot. escluse aree scoperte 372 mq; rendita €1.007,09, in Via Colombara, piano S1-T-1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F838 - Foglio 10 - Particella 796

5.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Successivamente a seguito:

-ATTO GIUDIZIARIO DI RISOLUZIONE DEL TRIBUNALE DI VICENZA DEL 23.04.2018 REP. 3208/2016 E TRASCRITTO A
VICENZA IN DATA 15.03.2024 AI NN. R.G. 5672 E R.P. 750 CONTRO E A FAVORE DI
CON IL QUALE, PER GRAVE INADEMPIMENTO DA PARTE DI NEI CONFRONTI DI
LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETÀ DI È STATA REINNESTATA A FAVORE DI

5.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Dalla verifica tra gli atti di pignoramento, le note di trascrizione, l'atto di acquisto e dati catastali, vi è corrispondenza.

5.4 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

MAPPA: CORRETTA.

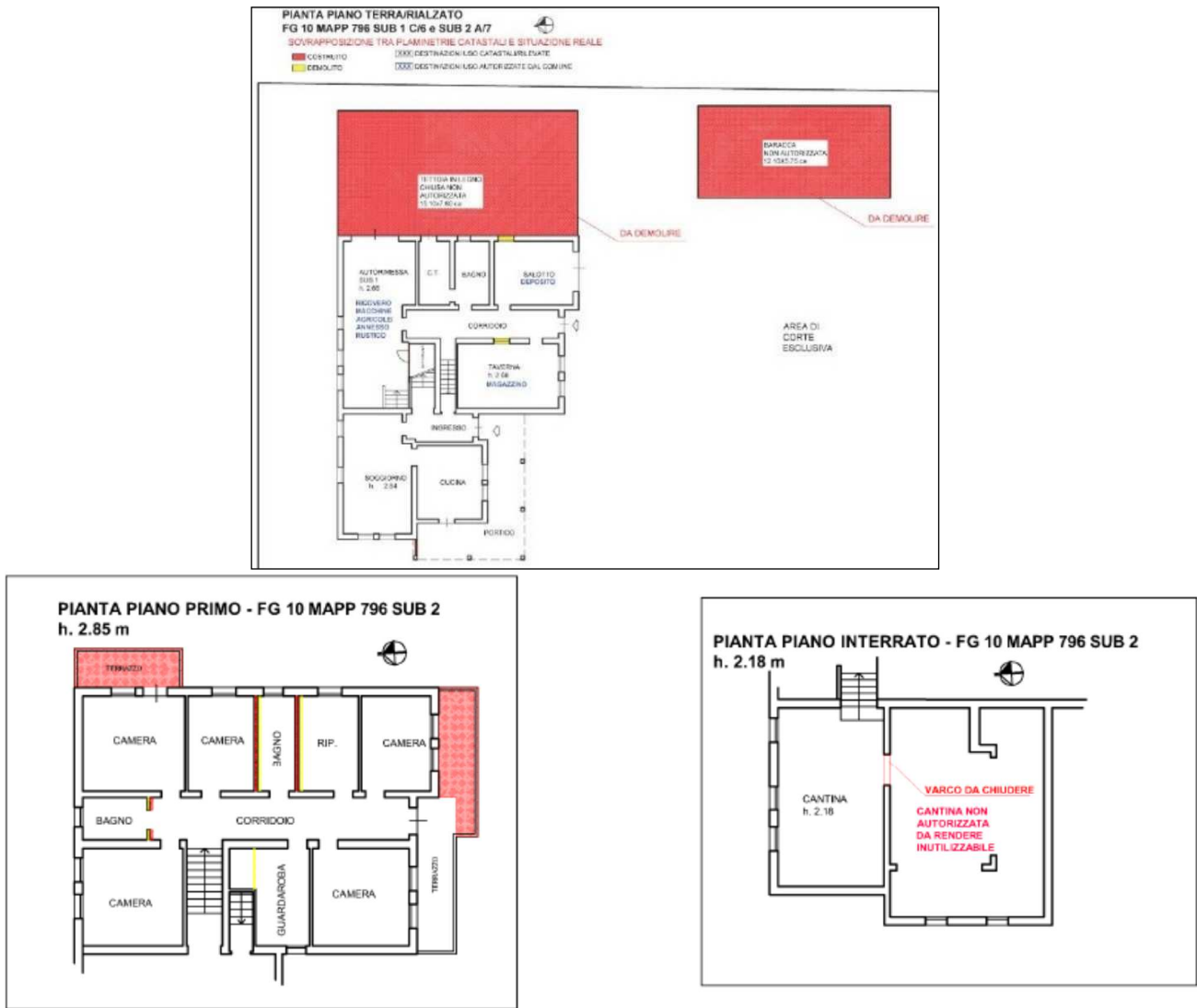
ELABORATO PLANIMETRICO: CORRETTO.

SCHEDA CATASTALE:

Non corretta: piccole difformità sulle opere interne, sulle forometrie e sulle dimensioni delle terrazze.

Si sottolinea che: le destinazioni d'uso dei locali al piano terra riportate nelle schede catastali sono indicate come locali residenziali, mentre nei disegni autorizzati gli stessi locali sono indicati come: magazzino, deposito, annesso agricolo. In particolare l'unità immobiliare al **mapp.796 sub.1 (garage)** di fatto è stato autorizzato come: ricovero macchine agricole.





VISURE: CORRETTE.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI NUDA PROPRIETÀ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI GLI IMMOBILI RIPIORTATO IN NCEU A FOGLIO 10 PARTICELLA 796 SUBALTERNO 1, RIPIORTATO IN NCEU A FOGLIO 10 PARTICELLA 796 SUBALTERNO 2 SONO PERVENUTI PER ATTO PUBBLICO NOTARILE DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL NOTAIO BRANDO PAOLO DEL 29 DICEMBRE 2008 REPERTORIO N. 59826/13063 E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI VICENZA IN DATA 13 GENNAIO 2009 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 613 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 359 DA

PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI NUDA PROPRIETÀ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NANTO (VI) DI CUI ALLA PROCEDURA.

A MARGINE DELLE SUDETTA TRASCRIZIONE SI RILEVA:

-ATTO GIUDIZIARIO DI RISOLUZIONE DEL TRIBUNALE DI VICENZA DEL 23.04.2018 REP. 3208/2016 E TRASCRITTO A VICENZA IN DATA 15.03.2024AI NN. R.G. 5672 E R.P. 750 A FAVORE DI

, CON IL QUALE, PER GRAVE INADEMPIMENTO DA PARTE DI
, LA QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETÀ DI È STATA REINNESTATA A FAVORE DI

PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI NUDA PROPRIETÀ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI GLI IMMOBILI RIPIORTATO IN NCEU A FOGLIO 10

PARTICELLA 796 SUBALTERNO 1, RIPORTATO IN NCEU A FOGLIO 10 PARTICELLA 796 SUBALTERNO 2 SONO PERVENUTI PER ATTO PUBBLICO NOTARILE DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO BRANDO PAOLO DEL 29 DICEMBRE 2008 REPERTORIO N. 59826/13063 E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI VICENZA IN DATA 13 GENNAIO 2009 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 612 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 358 DA PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI NUDA PROPRIETÀ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NANTO (VI) DI CUI ALLA PROCEDURA.

PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETÀ GLI IMMOBILI RIPORTATI IN NCT A FOGLIO 10 PARTICELLA 587 E PARTICELLA 588, SOPPRESSI ED UNITI COSTITUISCONO L'ENTE URBANO RIPORTATO IN NCT A FOGLIO 10 PARTICELLA 796 SU CUI SONO STATI COSTITUITI GLI IMMOBILI DI CUI ALLA PROCEDURA, SONO PERVENUTI PER ATTO PUBBLICO NOTARILE DI ATTO TRA VIVI DEL NOTAIO DIANESE PAOLO DEL 25 MARZO 1994 REPERTORIO N. 61855/11333 E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI VICENZA IN DATA 22 APRILE 1994 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 5735 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 4070 DA PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NANTO (VI) DI CUI ALLA PROCEDURA.

PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETÀ, PER I DIRITTI PARI A 1/2 DI PIENA PROPRIETÀ GLI IMMOBILI RIPORTATI IN NCT A FOGLIO 10 PARTICELLA 587 E PARTICELLA 588, SOPPRESSI ED UNITI COSTITUISCONO L'ENTE URBANO RIPORTATO IN NCT A FOGLIO 10 PARTICELLA 796 SU CUI SONO STATI COSTITUITI GLI IMMOBILI DI CUI ALLA PROCEDURA, SONO PERVENUTI PER ATTO PUBBLICO NOTARILE DI ATTO TRA VIVI DEL NOTAIO FERIANI GIUSEPPE DEL 12 LUGLIO 1982 REPERTORIO N. 45540/6308 E TRASCRITTO PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI VICENZA IN DATA 26 LUGLIO 1982 AL NUMERO DI REGISTRO GENERALE 7886 E NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE 6702 DA PER I DIRITTI PARI A 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NANTO (VI) DI CUI ALLA PROCEDURA.

6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze trascritte a favore della società in oggetto riguardanti i beni oggetto di pignoramento.

7. ASPETTIE URBANISTICO- EDILIZI

7.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 07)

TITOLI URBANISTICI:

-CONCESSIONE PER OPERE EDILIZIE N. 6 PROT. 676 DEL 14/07/1978 costruzione casa abitazione rurale e annessi rustici;

inizio lavori: 28/07/1978

fine lavori: 30/11/1979

-DIA PROT. 7811 DEL 30/12/2008 modifica di un accesso carraio;

-DIA PROT. 2395 DEL 17/04/2009 variante per la modifica di un accesso carraio;

-ORDINANZA N. 9 PROT. 2385 DEL 23/04/2008 DI SOSPENSIONE DEI LAVORI ESEGUITI NON AUTORIZZATI (richiesta del Comune di Nanto di presentazione di un permesso di costruire in SANATORIA per le opere abusive);

-P.d.C. IN SANATORIA n. 3622 prot. 4730 del 08/08/2008 realizzazione di una tettoia e una cantina interrata abusiva, demolizione e opere interne al fabbricato esistente;
Determinazione del Comune di Nanto in cui si riscontrava difformità tra i documenti presentati e lo stato concessionato. Richiesta di adeguamento.

-P.d.C. IN SANATORIA n. 3636 prot. 4465 del 21/07/2009 VARIANTE e rettifica sanatoria di cui alla PE 3622 taglio dell'alloggio e costruzione di due pergole in legno.

Prescrizioni del P.d.C. in variante del Comune di Nanto: fine lavori entro 3 mesi dal loro inizio; presentazione di abitabilità. **Prescrizioni non ottemperate!**



-SCIA PROT. 6374 DEL 22/11/2012 caminetto esterno nel portico; →**OPERA NON COMPLETATA!**

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

-AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N. 6 DEL 14/01/1979 (data non coincidente con la data di fine lavori che risulta 30.11.1979) quindi probabilmente l'anno dell'agibilità è il 1980.

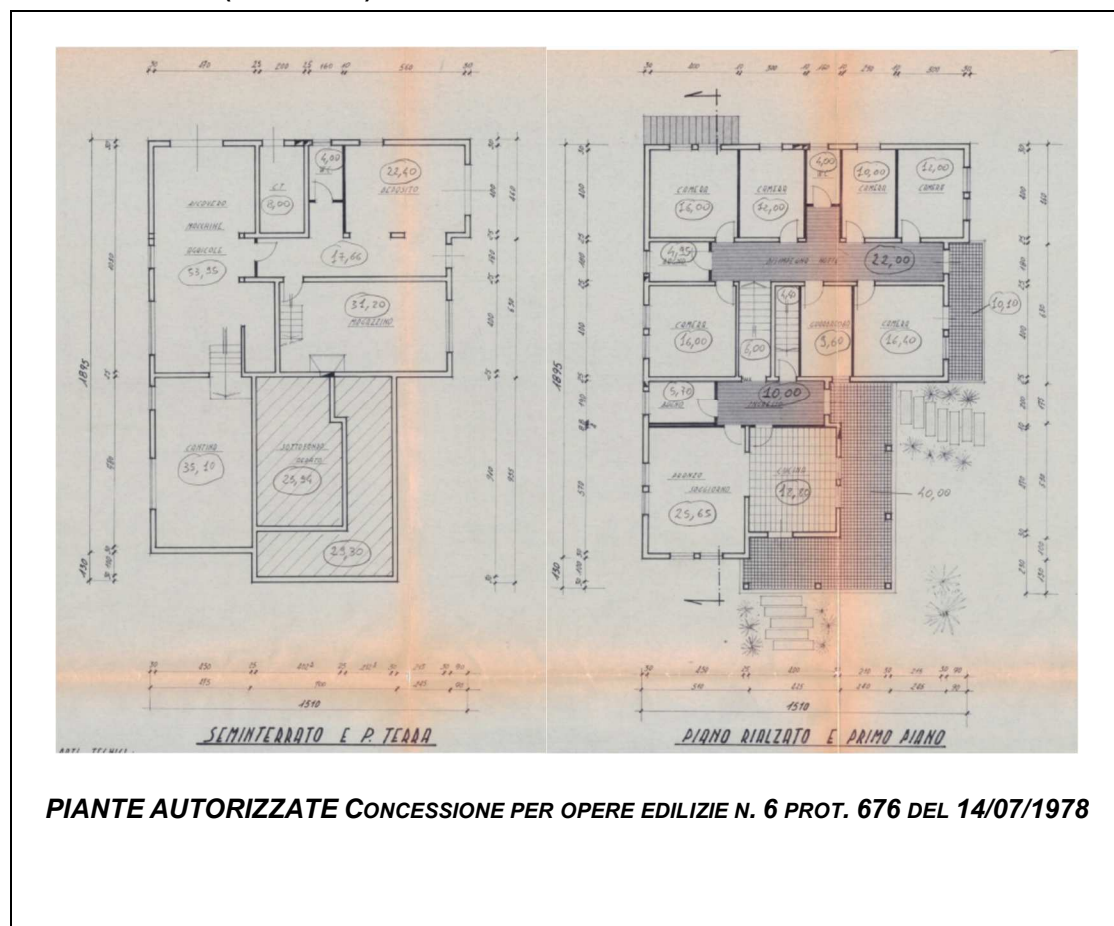
7.2 ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI

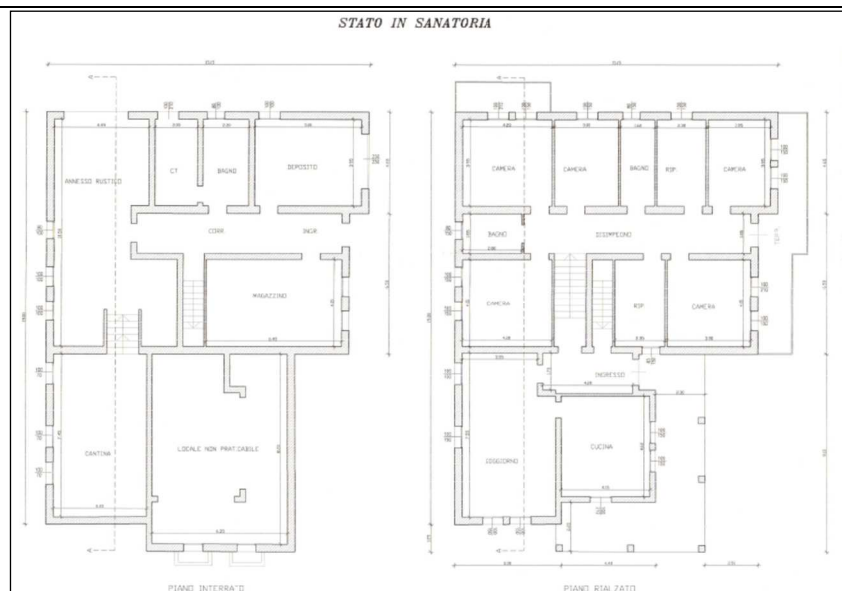
L'unità presenta alcune difformità rispetto i progetti approvati in SANATORIA e lo stato rilevato.

In particolare sono riscontrate:

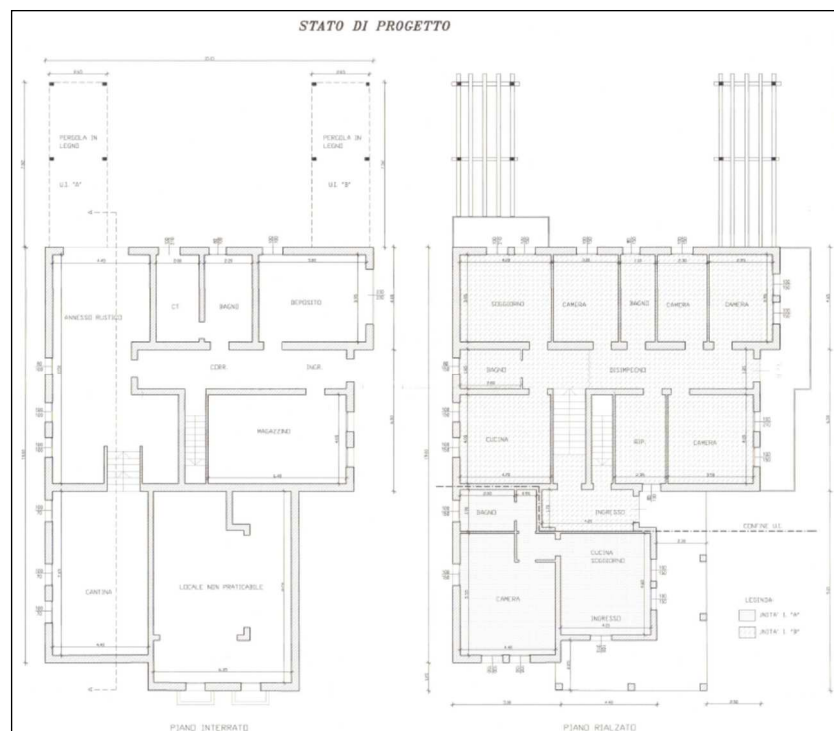
- alcune difformità sulla distribuzione interna dei locali;
- le destinazioni di alcune stanze non corrispondono allo stato concessionato (la taverna è autorizzata come magazzino, il salottino è autorizzato come deposito, l'autorimessa è autorizzata come annesso agricolo per il ricovero dei mezzi agricoli, ...);
- dovranno essere demolite sia la tettoia in legno chiusa, adiacente al fabbricato a est sia la baracca nella corte esclusiva;
- porzione della cantina al piano seminterrato non è autorizzata e dovrà essere tamponata e resa inaccessibile.

Si riportano di seguito i disegni autorizzati:

PIANTE AUTORIZZATE (VEDI ALL.07)



PIANTE AUTORIZZATE P.D.C. IN SANATORIA N. 3622 PROT. 4730 DEL 08/08/2008



PIANTE AUTORIZZATE P.D.C. IN VARIANTE SANATORIA N. 3622 PROT. 4465 DEL 21/07/2009

7.3 VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Le difformità sopra descritte sono **IN PARTE sanabili**.

Da colloqui avuti con l'ufficio tecnico del Comune è stato concordato che: si potrà presentare una pratica edilizia in **sanatoria** riprendendo lo stato autorizzato del **Permesso di costruire in sanatoria del 08/08/2008 e del 21/07/2009** rappresentando la situazione reale.

Della situazione attuale non sono sanabili:

-la tettoia in legno chiusa e la baracca che dovranno essere demolite. Si tiene a sottolineare che la copertura della tettoia è costituita da pannelli in **etenit** e pertanto il loro smaltimento dovrà seguire le procedure previste dalla normativa vigente;



-la porzione di cantina al piano seminterrato non autorizzata dovrà essere chiusa e resa inaccessibile. Inoltre catastalmente dovranno essere ripristinate le destinazioni autorizzate e in particolare dei locali accessori del piano terra (taverna e salottino in magazzino e deposito e dell'autorimessa in annesso rustico/ricovero macchine agricole).

VISTA COPERTURA TETTOIA



VISTA INTERNA TETTOIA



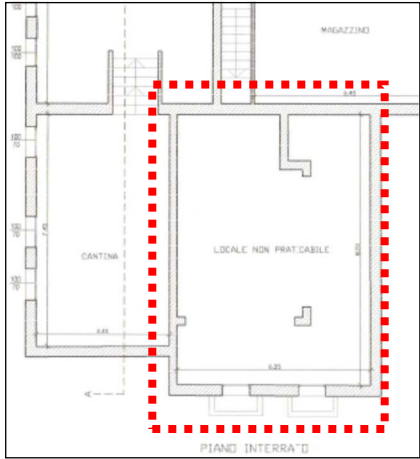
VISTA ESTERNA TETTOIA



VISTA BARACCA DA DEMOLIRE



CANTINA DA RENDERE INACCESSIBILE



VISTA INTERNA CANTINA



Il costo della sanatoria comprensivo di: spese tecniche, sanzione amministrativa, aggiornamento della documentazione catastale, può essere quantificato in circa **€ 5.000,00**.

7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 12):

Fg	Mn	Destinazione
10	796	in zona "E2-b agricola: art 37) aree di primaria importanza per la funzione agricola – produttiva, in relazione ai terreni alle opere irrigue e agli investimenti fondiari", soggetto a: Piano di Area o di settore vigente o adottato, soggetta a vincolo di Rispetto stradale (D.L. 30 aprile 1992, n. 285 art. 16 commi 2 e 3), un fabbricato è soggetto a edifici LR 24/85 art 4 comma 2;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ONERI E VINCOLI

- **PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI RELATIVI AI MEDESIMI BENI PIGNORATI;**
- **PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ;**
- **PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE DELLA CASA CONIUGALE;**
- **PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI;**
- **L'ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LA EVENTUALE TRASCRIZIONE DELLO STESSO;**
- **ATTI IMPOSITIVI DI SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO;**
- **PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE;**
- **DOMANDE GIUDIZIALI;**
- **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;**
- **CONVENZIONI URBANISTICHE;**
- **CONVENZIONI MATRIMONIALI;**



- **PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;**
- **I DIRITTI D'USO, ABITAZIONE, SERVITÙ ED USUFRUTTO TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DEL CREDITORE PROCEDENTE;**
- **IL FONDO PATRIMONIALE E DI NEGOZI DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TERCOD. CIV.;**
- **I CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALI CON CANONE GIUDICATO VILE;**
- **ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;**
Fabbricato soggetto a vincolo di rispetto stradale.
Il vincolo ai sensi della LR 24/85 art. 4 comma 2, inserito nel CDU, è riferito al fabbricato individuato ai sub 4-5-6 NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO ma insistente sullo stesso mappale (vedi elaborato).
- **PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI DI ALTRO TIPO;**
- **ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI;**
L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità edilizie e catastali sopra rilevate.
- **EVENTUALI COSTI PER OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO, O DEMOLIZIONE, O BONIFICA DA AMIANTO O DA SITI INQUINATI;**
- **VIZI DI CARATTERE "EDILIZIO" PER STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ DI ELEMENTI STRUTTURALI, FINITURE ED IMPIANTI;**
- **ONERI CONSEGUENTI AL FATTO CHE LE UNITÀ IN ESAME FANNO PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE**
Si deve evidenziare che 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.

8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 05.07.2025)

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2 sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Brando Paolo del 29 dicembre 2008 repertorio n. 59826/13063 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 13 gennaio 2009 al numero di registro generale 613 e numero di registro particolare 359 da per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

A margine della suddetta trascrizione viene riportata la seguente ANNOTAZIONE:

-Atto giudiziario di risoluzione del Tribunale di Vicenza del 23.04.2018 rep. 3208/2016 e trascritto a Vicenza in data 15.03.2024 ai nn. R.G. 5672 e R.P. 750 contro

con il quale, per grave inadempimento da parte di **nei confronti di**

la quota di 1/2 di nuda proprietà di **è stata reinnestata a favore di**



**SI CHIEDE LA RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DA ONERE DA PARTE DELLA SIG NORA
DEL CONTRATTO IN DATA 29 DICEMBRE 2008 A ROGITO NOT AIO PAOLO BRANDO DI DUEVILLE
N. 59.826 DI REPERTORIO, TRASCRITTO A VIC ENZA IN DATA 13 GENNAIO 2009 AI NN. 613 R.G. E 359 R.P.**

per i diritti pari a
1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Brando Paolo del 29 dicembre 2008 repertorio n. 59826/13063 e trascritto presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 13 gennaio 2009 al numero di registro generale 612 e numero di registro particolare 358 da

per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

per i diritti pari
a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 10 Particella 587 e Particella 588, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 10 Particella 796 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi del Notaio Dianese Paolo del 25 marzo 1994 repertorio n. 61855/11333 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 22 aprile 1994 al numero di registro generale 5735 e numero di registro particolare 4070 da

per i
diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

per i diritti pari
a 1/2 di piena proprietà,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 10 Particella 587 e Particella 588, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 10 Particella 796 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di atto tra vivi del Notaio Feriani Giuseppe del 12 luglio 1982 repertorio n. 45540/6308 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 26 luglio 1982 al numero di registro generale 7886 e numero di registro particolare 6702 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

TRASCRIZIONI A CARICO:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. giud. Unep Presso Tribunale Di Vicenza del 11 agosto 2023 repertorio n. 4081 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 ottobre 2023 al numero generale 21775 e al numero particolare 15862 a favore di

a carico di per i diritti pari a 1/1 di
usufrutto, per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, per i diritti paria 1/2 di nuda
proprietà su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10
Particella 796 Subalterno 2 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura.

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. giud. Unep Presso Tribunale Di Vicenza del 10 dicembre 2024 repertorio n. 7270 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 16 gennaio 2025 al numero generale 907 e al numero particolare 693 a favore di

a carico di per i diritti pari a 1/2 piena
proprietà in regime di separazione dei beni, più diritti di 1/2 di usufrutto in regime di separazione dei beni
relativamente ai seguenti immobili: Comune di Nanto; NCEU Foglio 10; Particella 796 Subalterno 1,
particella 796 Subalterno 2..

ISCRIZIONI A CARICO:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Brando Paolo del 29 dicembre 2008 repertorio n. 59827/13064 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 13



gennaio 2009 al numero generale 614 e al numero particolare 95 a favore di

per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 25 anni, a carico di
 diritti pari a 1/1 di di usufrutto in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 1/2 di nuda
 proprietà in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime
 di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a
 Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Brando Paolo del 21 maggio 2012 repertorio n. 63549/15496 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 giugno 2012 al numero generale 9919 e al numero particolare 1358 a favore di

per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 120.000,00, durata 10 anni, a carico di
 usufrutto in regime di separazione dei beni, per i diritti pari a 1/1 di di
 separazione dei beni, per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di
 beni su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura

Domanda Giudiziale risoluzione per inadempimento di onere atto Tribunale Di Vicenza del 12 aprile 2016 repertorio n. 5201 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 2 dicembre 2016 al numero generale 22239 e al numero particolare 15860 a favore di a carico di
 su riportato in NCEU al Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2, riportato in NCT a Foglio 10 Particella 793 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma del 23 settembre 2022 repertorio n. 3682/12422 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 26 settembre 2022 al numero generale 21593 e al numero particolare 3793 a favore di

per capitale di €32.921,75 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €65.843,50, a carico di
 per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCT a Foglio 10 Particella 793; a carico di
 per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni su riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 10 Particella 796 Subalterno 1 siti nel comune di Nanto (VI) di cui alla procedura

8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONE IPOTECARIA E TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DI CUI SOPRA.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON ricadano** su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non gravati



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

11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

DA QUANTO RILEVATO NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione

Nel caso specifico dalla redazione della Tabella Valutativa era emerso un Valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) che non rientrava nell'intervallo della **Divergenza ammessa**, tra i Valori di Stima dei comparabili adottati. Pertanto si è proceduto alla rielaborazione dei **Prezzi Corretti** applicando il metodo del "SISTEMA DI STIMA" che consiste nell'aggiustamento dei **Prezzi Corretti** in base alle differenti caratteristiche qualitative di ogni immobile, messe a confronto con quelle dall'immobile oggetto di stima (Subject), mediante un insieme di equazioni.

- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di **€ 7.500,00** per sanatoria e correzione della documentazione catastale, una detrazione di **€ 10.000,00** per i lavori di demolizione della tettoia in legno chiusa, con smaltimento della copertura in eternit come da normativa vigente, e della baracca sulla corte esclusiva e una riduzione del **15%** per

- a. eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b. eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c. mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d. 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. possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f. eventuali difformità edilizie non rilevate.

Per i comparabili sono stati analizzati atti di compravendita. (VEDI ALL.13)

12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VEDI ALL. N. 13)

"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore -min valore)/min valore < 5÷10%.



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, 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 11/06/2024 risulta essere pari a:

VALORE DI MERCATO:

LOTTO N. 01 € 401.000,00 (€ QUATTOCENTOUNMILA/00), PARI A 823,24 €/m²

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

In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (**VEDI ALL. N.13**)

12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (**VEDI ALL. N.13**)

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

• Spese per la presentazione del progetto in sanatoria comprensivo di: spese tecniche, oneri, sanzioni amministrative, bolli, ecc.:	€ 6.500,00
• Spese per aggiornamento catastale :	€ 1.000,00
• Spese per demolizione baracche	€ 10.000,00
totale	€ 17.500,00

Al valore totale di mercato, così determinato è stata applicata una riduzione del **15%**, al fine di rendere più appetibile l'acquisto del bene.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- Per eventuali difformità edilizie non rilevate.

VALORE A BASE D'ASTA:

LOTTO N. € 326.000,00 (€ TRECENTOVENTISEIMILA/00), PARI A 669,27 €/m²

12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Nessun trasferimento pregresso.

12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'

Il giudizio di vendibilità dell'immobile può risultare: **SUFFICIENTE** sia per la posizione rispetto al centro del comune sia per il suo grado di conservazione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

GIUDIZIO:

SEPARAZIONE QUOTA

DIVISIONE TOTALE



VALORE QUOTA:

Quota piena proprietà 1/1

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 DATI RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI (VEDI ALL. N. 11)

14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

15. LOTTI

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna trattandosi di una abitazione singola.

16. OSSERVAZIONI FINALI

16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Si evidenzia che l'immobile presenta delle difformità edilizie (VEDI DIFFORMITÀ EDILIZIA) che devono essere sanate.

VICENZA 25.09.2025

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

17. ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	10. APE
2. MAPPA CATASTALE	11. CERTIFICATI
3. ELABORATO PLANIMETRICO	12. CDU
4. SCHEDA CATASTALE	13. COMPARABILI
5. VISURE CATASTALI	14. CORRISPONDENZA
6. SCHEMA GRAFICO	
7. AUTORIZZAZIONI	
8. ESTRATTO PIANO INTERVENTI	
9. ATTO PROVENIENZA	

