



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 125/2024 RGE riunita alla 394/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 002 di 002



Giudice: **Dott.sa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **22/07/2025**

Identificazione beni: Beni in Altavilla Vicentina (VI), Via IV Novembre snc

Dati Catastali: CT, foglio 8, P.lle 114 e 1030 (TERRENO EDIFICABILE)

CT, foglio 8, p.lla 1031 (FASCIA STRADALE)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

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

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

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

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



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 125/2024 riunita alla 394/2024 – LOTTO002, promossa da:

Giudice: Dott.sa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/07/2025

Esperto stimatore: Ing. Francesca Fusa

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

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): BENE A: terreno edificabile con volumetria massima ammessa
BENE B: fascia stradale

Ubicazione (pag. 7): Via IV Novembre snc – Altavilla Vicentina (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): BENE A: CT, foglio 8, P.lle 114 e 1030
BENE B: CT, foglio 8, p.la 1031

Metri quadri (pag. 7): BENE A: P.la 114 circa 800,00 m², P.la 1030 circa 1.022,00 m²
BENE B: P.la 1031 circa 110,00 m²

Stato di manutenzione (pag. 7): BENE A: buono
BENE B: buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 20): non sono presenti irregolarità e/o abusi, costi di massima necessari alla loro regolarizzazione 0,00 € circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): 282.152,48 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 28): comparabile A: 24/12/2014, 89.800 €, 171,05 €/mq
comparabile B: 19/12/2017, 195.000 €, 177,92 €/mq
comparabile C: 11/07/2019, 160.000 €, 103,56 €/mq

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): 239.829,61 €

Valore debito: € 71.647,11 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 15): occupato dal debitore esegutato

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà

Oneri (pag. 25): nessuno

APE (pag. 15): non previsto per la tipologia

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): vedasi osservazioni finali di cui al par. 16 e gli oneri e vincoli di cui al par. 8.

Lotti (pag. 31): lotto 002 di 002



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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	9
3.3	Confini N-E-S-O	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	10
3.5	Certificazione energetica.....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Possesso	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	15
5.	ASPETTI CATASTALE	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	15
5.2	Intestatari catastali storici.....	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	17
5.4	Giudizio di conformità catastale	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	20
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	24
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	25
8.1	Oneri e vincoli	25
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2024).....	26
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	26
9.	SUOLO DEMANIALE	27
10.	USO CIVICO O LIVELLO	27
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	27
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	27
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
12.1	Metodo di valutazione.....	28
12.2	Stima del valore di mercato	28
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	30
12.5	Giudizio di vendibilità'	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	31
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	31
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	31



15.	LOTTI.....	31
16.	OSSERVAZIONI FINALI	31
17.	ELENCO ALLEGATI	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 12/06/2024 Giuramento
- 13/06/2024 richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica esistenza contratti di locazione relativi agli immobili a nome degli esecutati
- 13/06/2024 richiesta all'ufficio anagrafe e stato civile del competente comune di reperimento dei certificati degli esecutati
- 13/06/2024, 03/09/2024 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Catastali al fine di ottenere copia della documentazione catastale degli immobili
- 14/06/2024 richiesta all'Ufficio Urbanistica del comune competente di reperimento del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni
- 17/06/2024 richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 04/07/2024, 09/10/2024 ottenimento copia dei titoli di provenienza e atti compravendita dei beni presso Archivio Notarile di Vicenza e Studio Notarile
- 05/07/2024 Verifica completezza della documentazione depositata e invio check list al custode
- 05/07/2024, 08/07/2024 avviso avvio operazioni peritali e data del sopralluogo alle parti
- 01/08/2024, 06/08/2024 avviso rinvio data del primo sopralluogo alle parti
- 05/08/2024 Deposito in PCT presso la cancelleria della check list redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv.
- 03/09/2024 primo sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 10/09/2024 avviso data del secondo sopralluogo alle parti
- 12/09/2024 ottenimento nota di trascrizione dell'atto di costituzione della servitù presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari Archivio Notarile di Vicenza e presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune competente
- 17/09/2024 secondo sopralluogo presso gli immobili in concerto con il custode e verifica dello stato dei luoghi, esecuzione di rilievo visivo e di rilievo fotografico dei beni con rilievo sommario della consistenza fisica
- 30/09/2024 deposito istanza di proroga delle operazioni peritali in attesa dell'estensione del pignoramento all'FASCIA STRADALE pertinenziale tramite nuova procedura esecutiva
- 15/10/2024 concessione proroga da parte del G.E.
- 05/11/2024 udienza di conferma della sospensione delle operazioni peritali in attesa dell'estensione del pignoramento all'FASCIA STRADALE pertinenziale tramite nuova procedura esecutiva
- 21/01/2025 udienza per riunione della procedura 125-2024 RGE con la procedura 394-2024 RGE e per la prosecuzione delle operazioni peritali



- 27/01/2025 richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del comune competente di reperimento delle pratiche edilizie e informazioni urbanistiche relative ai beni
- 11/02/2025 ottenimento copia dell'atto di costituzione della servitù da parte dell'Ufficio Edilizia Privata del comune competente
- 13/02/2025 accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune competente e colloquio con il tecnico istruttore per ottenimento informazioni urbanistiche relative ai beni
- 14/04/2025 deposito istanza di proroga motivata dell'Esperto dei termini per la consegna della relazione peritale
- 18/04/2025 concessione proroga da parte del G.E.
- 05/07/2024, 12/09/2024, 13/06/2025 verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio - servizi Ipotecari al fine di verificare e aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all'interno del fascicolo della procedura

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

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono suddivisi in due LOTTI per facilitare le operazioni di vendita. Questi beni, di natura immobiliare differente, sono siti in due zone diverse del Comune di Altavilla Vicentina.

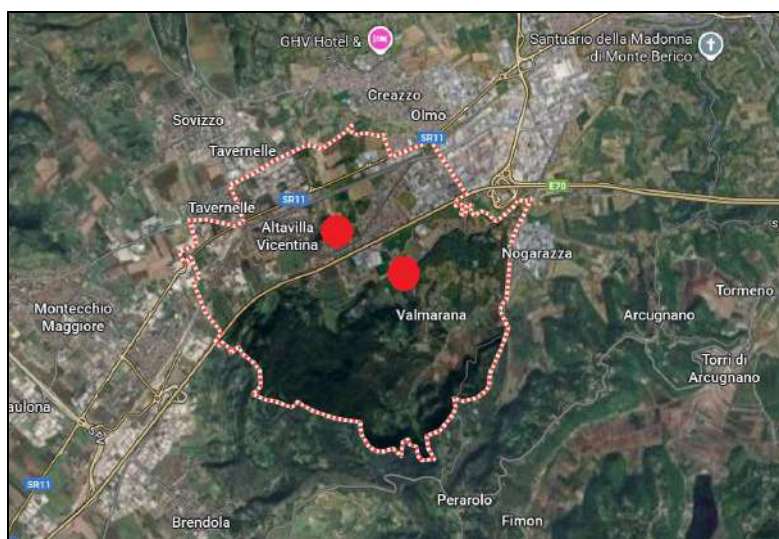


Figura 1 posizione dei due lotti oggetto di perizia



Il LOTTO 002, oggetto della presente perizia di stima, consiste in due appezzamenti di terreno edificabili con volumetria massima ammessa di 600 mc e in un appezzamento di terreno più piccolo destinato a sede stradale ad Altavilla Vicentina.

I beni sono siti in vicinanza all'autostrada A4 tra via IV Novembre e via Monte Grappa prossimi all'area industriale-artigianale sud del Comune.

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

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Altavilla Vicentina e comuni limitrofi di Arcugnano, Brendola, Creazzo, Montecchio Maggiore, Sovizzo e Vicenza. L'area è posta tra i Colli Berici e le prime propaggini delle Prealpi Venete. I principali luoghi d'interesse del comune sono Villa Valmarana Morosini dove vi è la sede della Fondazione CUOA e la zona collinare della "Rocca" con la Chiesa di Sant'Urbano Papa.

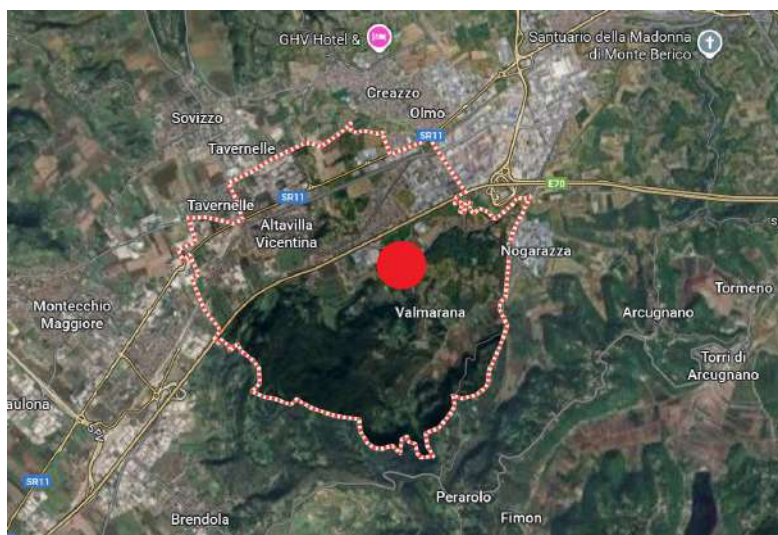


Figura 2 localizzazione zona LOTTO 002



Figura 3 ingrandimento zona LOTTO 002



Il LOTTO 002 oggetto della presente perizia di stima è costituito da n. 3 immobili identificati come BENE A e BENE B.

BENE A

Tipologia immobile: due appezzamenti di terreno edificabili con volumetria massima ammessa di 600 mc

Ubicazione immobile: Via IV Novembre snc, Altavilla Vicentina (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da Via IV Novembre

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: Non si tratta di fondo intercluso, l'accesso avviene da via IV Novembre

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: non presenti

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Non presenti

Millesimi parti comuni: Non presenti

BENE B

Tipologia immobile: un appezzamento di terreno di piccole dimensioni destinato a sede stradale

Ubicazione immobile: Via IV Novembre snc, Altavilla Vicentina (VI)

Accessi: Ingresso pedonale e carraio da Via IV Novembre

Fondo intercluso e/o accessibile attraverso terreni di terzi: Non si tratta di fondo intercluso, l'accesso avviene da via IV Novembre

Presenza di servitù a favore trascritte che garantiscono l'accesso: Non presenti

Pertinenze e/o beni comuni non censibili: non presenti

Accessori: Non presenti

Parti comuni e dotazioni condominiali: Non presenti

Millesimi parti comuni: Non presenti

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

BENE A

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

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

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

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

Età usufruttuario: non presente

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



Identificazione catastale: Catasto Terreni del Comune di Altavilla Vicentina – Foglio 8:

- P.lla 114 - qualità semin arbor - classe 2 - superficie 08 are 00 ca - R.D. € 6,40 R.A. € 3,72
- P.lla 1030 - qualità semin arbor - classe 1 - superficie 10 are 22 ca - R.D. € 9,76 R.A. € 5,28

BENE B

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

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

Proprietà superficiaria e durata temporale: non presente

Comproprietari e relative quote: non presenti

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

Età usufruttuario: non presente

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

Identificazione catastale: Catasto Terreni del Comune di Altavilla Vicentina – Foglio 8 - P.lla 1031 - qualità semin arbor – classe 1 – consistenza 01 are 10 ca – R.D. € 1,05 R.A. € 0,57.

3.3 Confini N-E-S-O

BENE A

- P.lla 114: P.lla 336, P.lla 118, P.lla 1030, P.lla 1111, P.lla 113;
- P.lla 1030: P.lla 118, P.lla 1031, torrente Riello, P.lla 1111, P.lla 114.

BENE B

- P.lla 1031: P.lla 1032, via IV Novembre, torrente Riello, P.lla 1030.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

BENE A

Il bene è costituito da due appezzamenti di terreno edificabili con accesso diretto da via IV Novembre. La P.lla 114 ha una superficie complessiva di circa 800,00 m² e la P.lla 1030 ha una superficie complessiva di circa 1.022,00 m², per i due terreni vi è la prescrizione urbanistica di poter realizzare un volume massimo ammesso di 600 mc.

Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 1.822,00 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
P.lla 114	Sup. reale lorda	800,00 mq	1,00	800,00 mq
P.lla 1030	Sup. reale lorda	1.022,00 mq	1,00	1.022,00 mq
				TOT 1.822,00 mq



Il bene si presenta in uno stato di manutenzione buono ed è coltivato regolarmente a seminativo. Nel corso del sopralluogo non sono state rilevate problematiche.

Il bene è sito in vicinanza all'autostrada A4 tra via IV Novembre e via Monte Grappa, prossimi all'area industriale-artigianale sud del Comune. La zona è periferica a destinazione mista residenziale-agricola provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

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

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,50), strada provinciale (2,60), autostrada A31 (16,00), autostrada A4 (6,00), stazione treno (3,00).

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI ([cfr. allegato n. 11](#)) ed estratto catastale attuale.



Figura 4. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

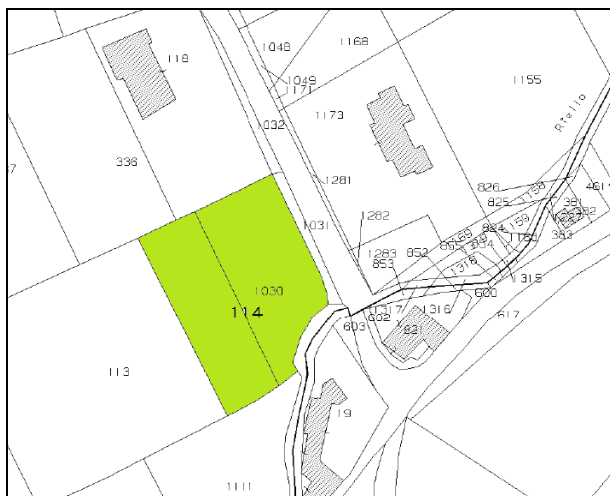


Figura 5. Estratto mappa catastale



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



Figura 6 accesso al LOTTO 002 da via IV Novembre



Figura 7 P.lle 114-1030 terreni edificabili



Figura 8 P.la 1030 presenza di strada privata per servitù di passaggio e posa sottoservizi



BENE B

Il bene è un appezzamento di terreno di piccole dimensioni posto lungo via IV Novembre, di cui è parte della fascia stradale. Complessivamente il bene sviluppa una superficie commerciale di circa 110,00 m² calcolata come dalla seguente tabella in cui i rapporti mercantili sono stati scelti facendo riferimento a quelli in vigore nel mercato locale (riferimento al Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza).

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
P.lla 1031	Sup. reale lorda	110,00 mq	1,00	110,00 mq
				TOT 110,00 mq

Il bene si presenta in uno stato di manutenzione buono e nel corso del sopralluogo non sono state rilevate problematiche.

Il bene è sito in vicinanza all'autostrada A4 tra via IV Novembre e via Monte Grappa, prossimo all'area industriale-artigianale sud del Comune. La zona è periferica a destinazione mista residenziale-agricola provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, inoltre è dotata dei seguenti servizi e collegamenti pubblici.

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

Collegamenti pubblici (km): autobus (1,50), strada provinciale (2,60), autostrada A31 (16,00), autostrada A4 (6,00), stazione treno (3,00).

Al fine dell'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento, si produce sovrapposizione delle ortofoto/foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI ([cfr. allegato n. 11](#)) ed estratto catastale attuale.

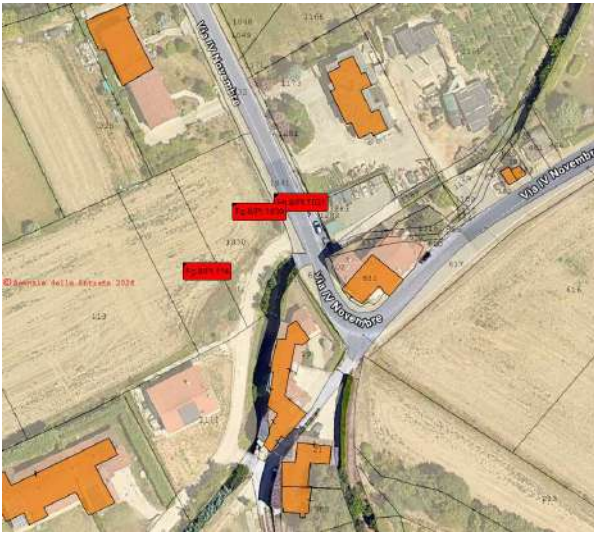


Figura 9. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



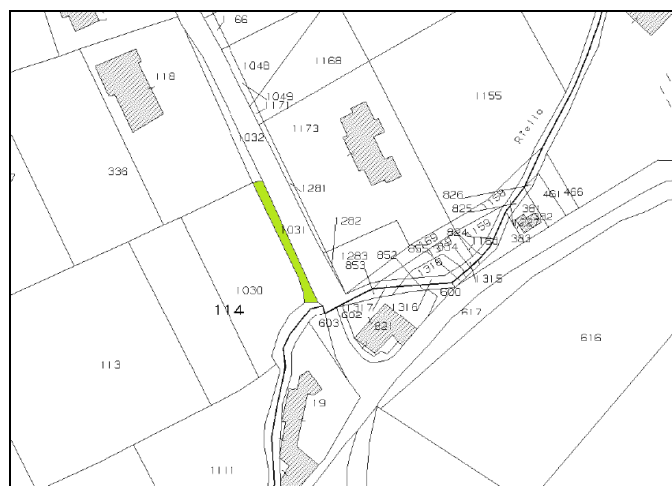


Figura 10. Estratto mappa catastale

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



Figura 11 accesso al LOTTO 002 da via IV Novembre



Figura 12 P.lla 1031 fascia stradale





Figura 13 P.lla 1031 presenza di strada privata per servitù di passaggio e posa sottoservizi

3.5 Certificazione energetica

Non prevista.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni erano occupati dal debitore esecutato

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

Titolo di occupazione dei beni: proprietà.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

BENE A

Catasto Terreni del Comune di Altavilla Vicentina – Foglio 8:

- P.lla 114 - qualità semin arbor - classe 2 - superficie 08 are 00 ca - R.D. € 6,40 R.A. € 3,72
- P.lla 1030 - qualità semin arbor - classe 1 - superficie 10 are 22 ca - R.D. € 9,76 R.A. € 5,28

Per la P.lla 114 non sono state rilevate variazioni catastali storiche significative.

La P.lla 1030 deriva dalla originaria P.lla 117 a seguito di frazionamento del 09/04/1996 in atti dal 09/04/1996 (n.1857.5/1996).



BENE B

Catasto Terreni del Comune di Altavilla Vicentina – Foglio 8 - P.lla 1031 - qualità semin arbor – classe 1 – consistenza 01 are 10 ca – R.D. € 1,05 R.A. € 0,57.

La P.lla 1031 deriva dalla originaria P.lla 117 a seguito di frazionamento del 09/04/1996 in atti dal 09/04/1996 (n.1857.5/1996).

5.2 Intestatari catastali storici

BENE A

Particella 114

Dal 10/09/1997 ad oggi:

-

Proprietà 1/1

Dal 17/12/1986 al 10/09/1997:

-

Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

-

Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

Dall'impianto meccanografico al 17/12/1986:

-

-

-

-

Particella 1030

Dal 10/09/1997 ad oggi:

-

– Proprietà 1/1

Dal 17/12/1986 al 10/09/1997:

-

- Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

-

Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

Dall'impianto meccanografico al 17/12/1986:

-



-

-

-

BENE B

Dal 10/09/1997 ad oggi:

-

Proprietà 1/1

Dal 17/12/1986 al 10/09/1997:

-

- Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

-

Proprietà 1/1 in regime di comunione legale dei beni;

Dall'impianto meccanografico al 17/12/1986:

-

-

-

-

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dati indicati nell'atto di pignoramento:

Piena proprietà per 1/1 del Sig.

Comune di Altavilla Vicentina, Catasto Terreni

Foglio 8, P.lla 114, seminativo, classe 2, 800 mq, RA € 3,72;

Foglio 8, P.lla 1030, semin arbor, classe 1, 1022 mq, RA € 9,76;

Foglio 8, P.lla 1031, semin arbor, classe 1, 110 mq, RA € 0,57.

Dati indicati nella nota trascrizione n. RG 7987 n. RP 5886 del 15/04/2024

- immobile n.2

Catasto Terreni - Comune di Altavilla Vicentina (VI) - Foglio 8 - P.lla 114 - natura terreno – consistenza 8 are.

- immobile n.3

Catasto Terreni - Comune di Altavilla Vicentina (VI) - Foglio 8 - P.lla 1030 - natura terreno – consistenza 10 are 22 centiare.



- immobile n.4

Catasto Terreni - Comune di Altavilla Vicentina (VI) - Foglio 8 - P.lla 1031 - natura terreno – consistenza 1 are 10 centiare.

Per tutte e tre gli immobili per la quota di 1/1 di proprietà di

Dati indicati nel negozio di acquisto donazione del 10/09/1997:

appezzamento di terreno sito in Comune di Altavilla Vicentina (VI) così descritto catastalmente:

Comune di Altavilla Vicentina, Catasto Terreni, Partita 5058, Foglio 8

m.n. 114 di are 8.00 – RDL 12.400 – RAL 7.200;

m.n. 1030 di are 10.22 – RDL 18.907 – RAL 10.220;

m.n. 1031 di are 1.10 – RDL 2.035 – RAL 1.100.

Risultanze catastali:

Catasto Terreni del Comune di Altavilla Vicentina – Foglio 8:

- P.lla 114 - qualità semin arbor - classe 2 - superficie 08 are 00 ca - R.D. € 6,40 R.A. € 3,72
- P.lla 1030 - qualità semin arbor - classe 1 - superficie 10 are 22 ca - R.D. € 9,76 R.A. € 5,28
- P.lla 1031 - qualità semin arbor – classe 1 – consistenza 01 are 10 ca – R.D. € 1,05 R.A. € 0,57

Tutte e tre le particelle intestate a

per la quota di 1/1 di proprietà.

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



5.4 Giudizio di conformità catastale

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

BENE A

Il bene è conforme. A seguito si produce copia della mappa catastale.

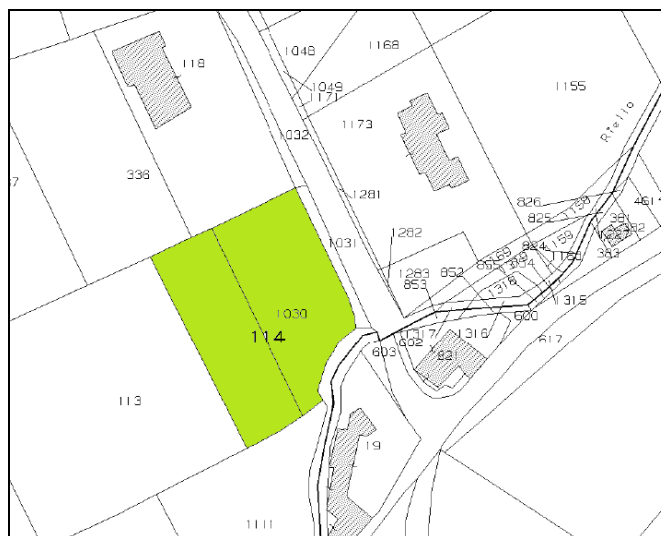


Figura 14. Estratto mappa catastale

BENE B

Il bene è conforme. A seguito si produce copia della mappa catastale.

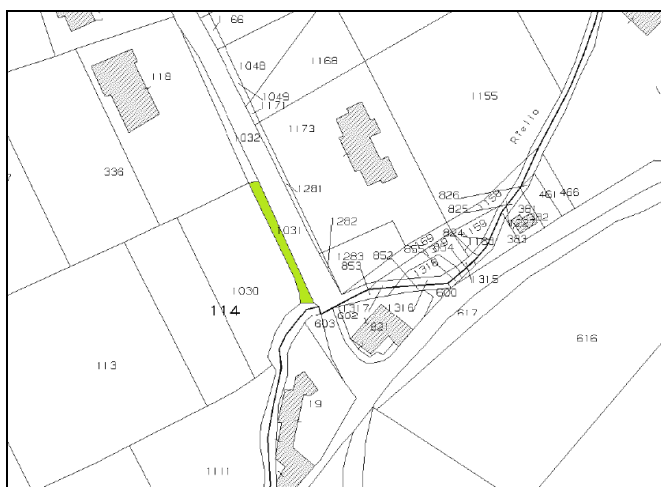


Figura 15. Estratto mappa catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

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

6.1 Elenco proprietari ante ventennio e titoli

dal 10/09/1997 a

oggi (ante ventennio)

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di donazione accettata in data 10/09/1997 Notaio Dott. Enrico Mele di Vicenza (VI) Rep. n. 64419, trascritto a Vicenza (VI) in data 16/09/1997 ai n.ri 14660/10393 da potere di

ciascuno

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Altavilla Vicentina CT Foglio 8 P.lle 1030-1031-114 di cui alla procedura.

dal

17/12/1986 al 10/09/1997 (ante ventennio)

ciascuno per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita in data 17/12/1986 Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza (VI) Rep. n. 67.403, trascritto a Vicenza (VI) in data 02/01/1987 ai n.ri 63/58 da potere

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Altavilla Vicentina CT Foglio 8 P.lle 117-114 di cui alla procedura.



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nel corso dell'esame effettuato dal sottoscritto esperto previo accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite copie dei seguenti titoli edilizi ([cfr. allegato 13](#)):

CONCESSIONE EDILIZIA N. 15/91 DEL 06/03/1991 per la costruzione di una recinzione parzialmente in sanatoria in Via IV Novembre ad Altavilla Vicentina su terreno censito al Fg.8 Plle 117-118 intestata a

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 125/2007 DEL 09/10/2007 per l'esecuzione di lavori di nuovo accesso carraio privato in Via IV Novembre ad Altavilla Vicentina sull'area identificata al catasto Fg.8 Plle 114, 1030, 1031, 1111, 1178 intestata a

PERMESSO DI COSTRUIRE in sanatoria N. 100/2013 DEL 23/09/2014 per sanatoria e accertamento di conformità paesaggistica per opere di manutenzione di un accesso carraio (strada privata di accesso al lotto) in Via IV Novembre ad Altavilla Vicentina sull'area identificata al catasto Fg.8 Plle 114, 1030, 1031, 1111 intestata a

Inquadramento urbanistico ([cfr. allegato 11A e 11B](#)):

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Altavilla Vicentina in data 21/08/2024, nello strumento urbanistico comunale vigente "variante n. 18 al Piano degli Interventi" approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 25/05/2020, i beni vengono così classificati:

Nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi):

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "C1-S" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE – AMBITO DI EDIFICAZIONE DIFFUSA interamente per i mappali n. 114, 1030. La scheda Edificazione diffusa n. 5, allegata alla variante n. 18 al Piano degli Interventi, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25/05/2020, prescrive la possibilità di realizzare un volume massimo pari a 600 mc.
- SEDE STRADALE interamente per il mappale n. 1031.
- Il mappale n. 1031 è interessato da percorsi ciclabili dell'anello delle Risorgive.

Nella Tavola 13.1.2 del Piano degli Interventi "Vincoli e Tutele":

- Fasce di rispetto idraulico parzialmente.
- Fasce di rispetto – idrografia profondità diverse LR 11/04 art. 41 lett. g;
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua.



Nel Piano di Assetto del Territorio approvato, per quanto non già individuato dal Piano degli Interventi:

Nell'elaborato 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale":

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 (art. 10).
- Piani di Area o di Settore vigenti o adottati (art. 14).

Nell'elaborato 2 "Carta delle invarianti":

- Elementi lineari: formazioni lineari vegetali (art. 25) interessano il mappale n. 114.

Nell'elaborato 3 "Carta delle fragilità":

- Area idonea a condizione – Tipologia A-2 (art. 27).
- Corsi d'acqua/Zone di tutela di 100 m. ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 (art. 12).

Nell'elaborato 4 "Carta delle trasformabilità":

- Edificazione diffusa (art. 34).
- Percorsi territoriali (art. 43) interessano il mappale n. 1031.

Nell'elaborato 4a "Carta degli ATO":

- ATO n. 6 – Via IV Novembre, via Monte Grappa, via S. Agostino.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area è disciplinata nell'ambito degli elaborati "Carta delle fragilità", "Sistema insediativo – infrastrutturale", "Sistema ambientale", "Sistema del paesaggio", "Carta geolitologica", "Carta idrogeologica", "Carta geomorfologica" e "Carta del Rischio idraulico".

Nel Piano di Area dei Monti Berici: Nella Tavola 2.1 "Sistema delle fragilità": Area esondabile.



Figura 16 estratto PI zonizzazione



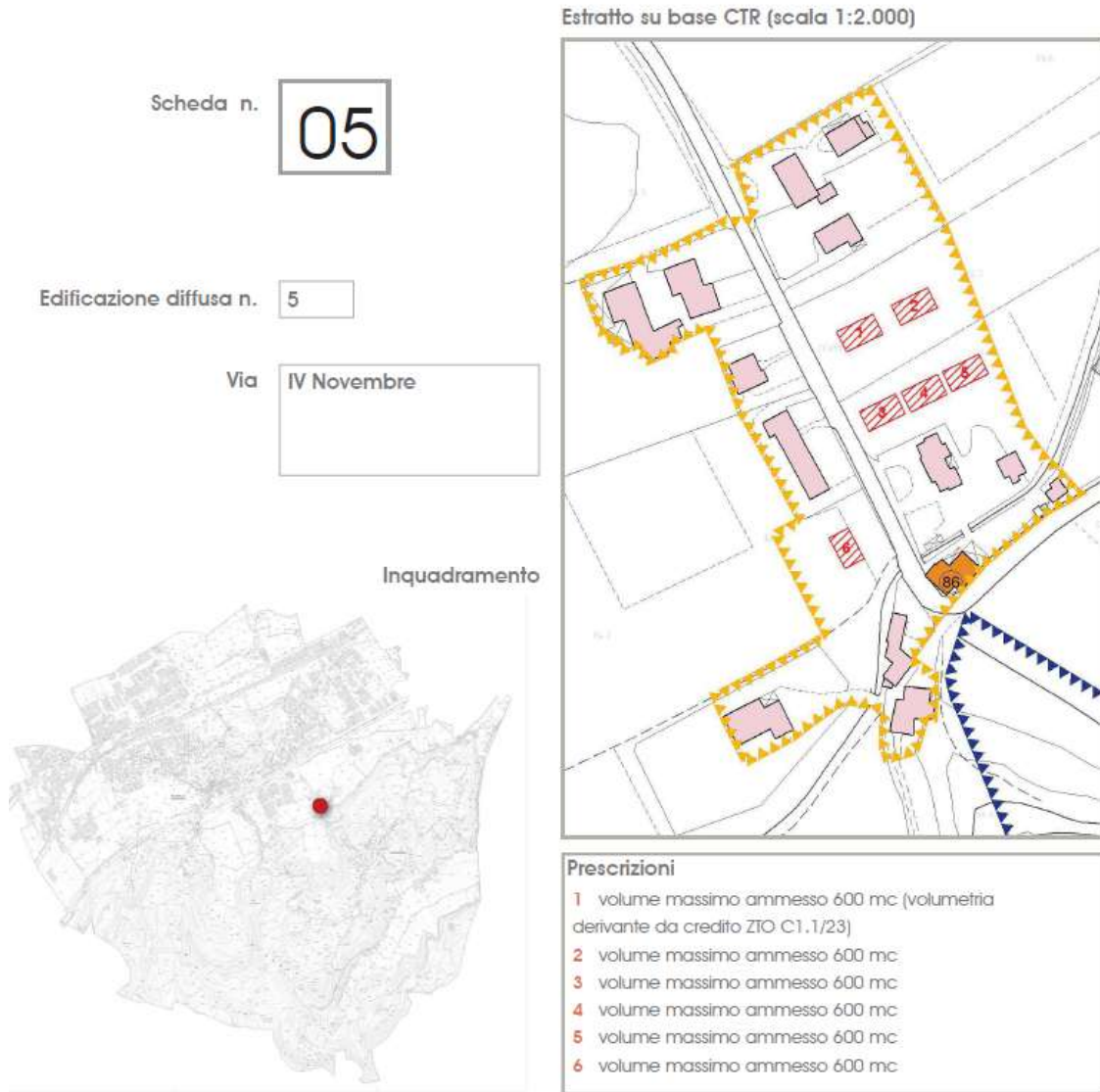


Figura 17 estratto scheda edificazione diffusa

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Per la verifica della conformità edilizia dei beni sono stati presi come riferimento gli ultimi progetti edilizi presentati ([cfr. allegato 13](#)). Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e gli ultimi progetti presentati non sono state rilevate difformità significative, per quanto altro eventualmente non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 e dalle recenti modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 Salva Casa.

BENE A

Il bene è conforme.

BENE B

Il bene è conforme.



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

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

BENE A

Non sono state rilevate difformità.

BENE B

Non sono state rilevate difformità.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

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

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

- a) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: Nessuno
- b) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: Nessuno
- c) convenzioni matrimoniali: Nessuna
- d) procedimenti giudiziali civili relativi ai beni pignorati: Nessuno
- e) provvedimenti di sequestro penale: Nessuno
- f) domande giudiziali: Nessuno
- g) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Nessuno
- h) procedure espropriative per pubblica utilità: Nessuna
- i) convenzioni urbanistiche: Nessuna
- j) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: Nessuno
- k) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: Nessuno
- l) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: Nessuno



- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: Nessuno
- n) **altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:**
- **TRASCRIZIONE n. RG 10187 n. RP 6151 del 12/04/2007: servitù di passaggio a favore del Consorzio Di Bonifica Riviera Berica, fondo servente P.lle 114, 1030, 1031.**
 - **TRASCRIZIONE n. RG 28591 n. RP 16726 del 31/10/2007: servitù di passaggio e diritto per l'introduzione di eventuali reti di servizio a favore della P.lla 1178, fondo servente P.lle 114, 1030, 1031, 1111.**
- o) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: Nessuno
- p) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: Nessuno
- q) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: Nessuno
- r) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Nessuno
- s) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: Nessuno
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: Nessuno
- u) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: Nessuno.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/06/2025)

Si specificano gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia.

TRASCRIZIONE n. RG 7987 n. RP 5886 del 15/04/2024 verbale di pignoramento immobili derivante da atto ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza rep. n. 228 del 26/03/2024 a favore di

contro

per la quota 1/1 di

piena proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Altavilla Vicentina (VI) C.T. Fg. 8 P.lle 1030-1031-114 (LOTTO002) e C.F. Fg. 7 P.lle 114 e 1030 (LOTTO002) oggetto della procedura.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI ([cfr. allegato 12](#)):

TRASCRIZIONE n. RG 10187 n. RP 6151 del 12/04/2007 costituzione di diritti reali a titolo gratuito a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata n. rep 216815/36076 del 26/03/2007 Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di (VI) a favore di



er il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Altavilla Vicentina (VI) C.T. Fg. 8 P.lle 1030-1031
oggetto della procedura ed altri non oggetto della procedura*

N.B.: il signor _____ costituisce a favore del Consorzio Di Bonifica Riviera Berica sugli immobili di sua proprietà, m.n. 114 – 1030 – 1031, servitù di passaggio pedonale e carraio, con mezzi anche meccanici, per consentire le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua Torrente Riello.

TRASCRIZIONE n. RG 28591 n. RP 16726 del 31/10/2007 costituzione di diritti reali a titolo oneroso a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata n. rep 217993/36704 del 22/10/2007 Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di (VI) a favore di

per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO.

*Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Altavilla Vicentina (VI) C.T. Fg. 8 P.lle 1030-1031-114
oggetto della procedura ed altri non oggetto della procedura*

N.B.: il signor _____ concede al signor _____ o suoi eredi ed aventi causa, l'incondizionato diritto di accesso e recesso pedonale e carraio con qualsiasi mezzo dalla via pubblica IV Novembre, oltre al diritto per l'introduzione dalla stessa di eventuali reti tecnologiche, elettriche e telefoniche di servizio, sui m.n. 114, 1030, 1031 e 1111 a favore del m.n. 1178.

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

Si specifica che le iscrizioni e le trascrizioni che saranno cancellate dalla procedura sono le seguenti:
TRASCRIZIONE n. RG 7987 n. RP 5886 del 15/04/2024

9. SUOLO DEMANIALE

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

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

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



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

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

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

Per il lotto in esame è stata effettuata una stima confrontando i comparabili con il subject composto dal BENE A (terreno edificabile).

La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale ed edilizia. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

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

Il valore di mercato del BENE A oggetto di esecuzione (SUBJECT) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili (COMPARABILI), ubicati nei pressi del subject e che siano stati oggetto di recenti compravendite. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori vengono definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore



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

Il BENE B essendo fascia stradale è stato valutato come area a standard. Per tali aree è prassi consolidata attribuire un valore unitario pari a circa 50,00 €/mq in considerazione anche dell'esigua superficie oggetto di stima.

L'elaborazione dei calcoli effettuati dal sottoscritto esperto necessari nella valutazione stimativa adottata e i documenti relativi ai comparabili sono allegati nella documentazione a corredo del presente elaborato ([cfr. allegato da 14 a 17](#)), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili oggetto di esecuzione. A seguito si riporta la tabella riassuntiva della valutazione stimativa adottata.

BENE	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE QUOTA
A	terreno edificabile	1.822,00 mq	151,84 €/mq	€ 276.652,48	1/1	€ 276.652,48
B	fascia stradale	110,00 mq	50,0 €/mq	€ 5.500,00	1/1	€ 5.500,00
						TOT € 282.152,48

Pertanto, a seguito delle indagini di mercato e delle valutazioni stimative effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Detto ciò, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione alla data del 16/06/2025 risulti essere pari a:

€ 282.152,48 (duecentottantaduemilacentocinquantadue/48 €)

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- costi per la regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00



- | | |
|--|--------|
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 0,00 |
| - altri costi/oneri: | € 0,00 |

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

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15% sul valore dei beni corrispondente a € 42.322,87.**

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

€ 239.829,61 (€ duecentotrentanovemilaottocentoventinove/61).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non sono presenti trasferimenti pregressi confrontabili.

12.5 Giudizio di vendibilità

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

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

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



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono suddivisi in due LOTTI per facilitare le operazioni di vendita. Questi beni, di natura immobiliare differente, sono siti in due zone diverse del Comune di Altavilla Vicentina.

Il LOTTO 002, oggetto della presente perizia di stima, consiste in due appezzamenti di terreno edificabili con volumetria massima ammessa di 600 mc e in un appezzamento di terreno più piccolo destinato a sede stradale ad Altavilla Vicentina.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Caldogno, lì 13/06/2025

Il Tecnico Incaricato
(firmato digitalmente)
Ing. Francesca Fusa



ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato peritale
2. Elenco documenti allegati (deposito buste)
3. Elaborato peritale senza dati sensibili
4. Documentazione fotografica
5. Titoli di provenienza
6. Visure catastali storiche
7. Estratto mappa catastale
8. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
9. Stato di occupazione dell'immobile interrogazione Agenzia delle Entrate
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
11. A. Certificato di Destinazione Urbanistica
B. Scheda edificazione diffusa
12. Atti per la costituzione delle servitù
13. Pratiche Edilizie
14. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
15. Comparabile A
16. Comparabile B
17. Comparabile C
18. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli aggiornate
19. Avviso avvio operazioni peritali e sopralluogo alle parti
20. Ricevute invio perizia alle parti
21. Ricevute spese sostenute

