



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

**PROCEDURA N. 82/2025 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**LOTTO UNICO**



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: -----

Esecutato: -----

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/09/2025**

Identificazione beni: Beni in Torrebelvicino (VI), via Righellati n. 2-3  
Dati Catastali: NCEU, foglio 5, p.lla 725, sub. 1 (b.c.n.c.) sub. 2 (A3) e sub. 3 (C6) – NCT, foglio 5, p.lle 183, 560, 600  
per il diritto di piena proprietà per la quota complessiva di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)  
Mail: geomannaparise@gmail.com – tel: 338 6531684  
*Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13*

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 – Vicenza  
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **82/2025**, promossa da: ----- contro -----

**Giudice:** Dott. Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 02/09/2025

**Esperto stimatore:** Geom. Anna Parise

**Diritto pignorato** (pag. 7): piena proprietà per la quota complessiva di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 7): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 8): Unità a destinazione abitativa con autorimessa e terreni agricoli

**Ubicazione** (pag. 8): Comune di Torrebelvicino, via Righellati n. 2-3

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 14):

- C.F. – Comune di Torrebelvicino, foglio 5, particella 725, sub. 2 – cat. A/3 cl. 2 – vani 15 – s.c. mq. 439 – r.c. 697,22 euro – via Righellati n. 3
- C.F. – Comune di Torrebelvicino, foglio 5, particella 725, sub. 3 – cat. C/6 cl. 1 – mq. 18 – s.c. mq. 18 – r.c. 21,38 euro – via Righellati n. 2
- C.F. – Comune di Torrebelvicino, foglio 5, particella 725, sub. 1 – b.c.n.c. – via Righellati
- C.T. – Comune di Torrebelvicino, foglio 5, particella 183 – prato di cl. 2 – mq. 1.350 – r.d. 5,58 euro – r.a. 3,49 euro
- C.T. – Comune di Torrebelvicino, foglio 5, particella 560 – prato di cl. 2 – mq. 1.044 – r.d. 4,31 euro – r.a. 2,70 euro
- C.T. – Comune di Torrebelvicino, foglio 5, particella 600 – bosco ceduo di cl. 2 – mq. 2.865 – r.d. 4,44 euro – r.a. 0,74 euro

**Metri quadri** (pag. 9): superficie commerciale SEL abitazione mq. 444,75 (da scheda catastale) – superficie terreni totali 5.259 mq. (da visure catastali)

**Stato di manutenzione** (pag. 10): scarso

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 20): immobile non accessibile per condizioni precarie, non è stato eseguito l'accesso né il rilievo dell'immobile; irregolarità eventuali da verificare.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 25): 33.410,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 25): comparabile A: 15/03/2021, 14.000 €; comparabile B: 15/12/2020, 40.976 €; comparabile C: 07/02/2024, 9.000 €; D: 15/10/2022, 33.000 €; comparabile E: 15/12/2024, 10.000 €; comparabile F: 15/06/2022, 22.000 €;



comparabile G: 15/12/2023, 46.782 €.; comparabile H: 15/06/2023, 15.500 €.; comparabile I: 15/04/2022, 50.000 €.; comparabile J: 15/05/2022, 75.000 €.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 30): 25.300,00 €

**Valore debito:** somma complessiva di euro 153.303,95 oltre successivi interessi, spese ed occorrendo, come da atto di pignoramento.

**Occupazione** (pag. 14): Al momento del sopralluogo, non occupato da persone, presenti beni mobili e rifiuti speciali da smaltire.

**Titolo di occupazione** (pag. 14): proprietà

**Oneri** (pag. 23): si rimanda al capitolo 8). Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

**APE** (pag. 14): gli immobili sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Classe Energetica G.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 32): Immobile al momento del sopralluogo non accessibile. Presenti rifiuti speciali da smaltire.

**Lotti** (pag. 32): LOTTO UNICO

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore** (pag. 22): vedi capitolo 7.4



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	7
3.1	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.2	Formazione dei lotti .....	7
3.3	Confini N-E-S-O .....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica .....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	14
5.	ASPETTI CATASTALI .....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	15
5.2	Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto .....	16
5.3	Giudizio di conformità catastale.....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....	20
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	20
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	21
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
7.4	Perimetro del "mandato" .....	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	23
8.1	Oneri e vincoli.....	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 26/04/2025).....	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
9.	SUOLO DEMANIALE .....	25
10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO .....	25



---

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	25
11.2	Eventuali procedimenti in corso .....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	25
12.1	Metodo di valutazione .....	25
12.2	Stima del valore di mercato .....	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	30
12.4	Giudizio di vendibilità' .....	31
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	31
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	31
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato .....	31
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	32
15.	LOTTI .....	32
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	32
17.	ELENCO ALLEGATI .....	33



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice Dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 29/03/2025, prestando giuramento in data 07/04/2025.

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

- in data 22/04/2025 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 24/04/2025 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Torrebelticino, sono stati ottenuti i certificati anagrafici per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 12/05/2025 ottenuta risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list in data 10/07/2025;
- in data 15/05/2025 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torrebelticino;
- in data 13/05/2025 eseguito sopralluogo sommario di concerto con il custode presso gli immobili oggetto di pignoramento;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo fotografico di massima;

- in data 26/05/2025 è stata ottenuta copia degli Atti attraverso i quali la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- in data 21/06/2025 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torrebelticino, ottenuto in data 24/07/2025;
- in data 11/06/2025 è stata ottenuta la documentazione urbanistico-edilizia agli atti dal comune di Torrebelticino;
- in data 01/07/2025 ha avuto luogo il colloquio con l'UTC del comune di Torrebelticino meritatamente le problematiche rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 05/07/2025 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- in data 24/04/2025 – 30/07/2025 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati, con ogni eventuale accessione, ragione e/o pertinenza, per quanto indicato nell'atto di pignoramento, risultano identificati con:

Comune di Torrebelvicino (VI), Via Righellati n. 3 e censiti al N.C.E.U. del medesimo Comune come segue

Registro fabbricati:

- a) fg. 5, part. 725, sub. 2, cat. A/3 cl. 2, vani 15, r.c. 677,22
- b) fg. 5, part. 725, sub. 3, cat. C/6, cl. 1, mq. 18, r.c. 29,38
- c) bene comune non censibile fg. 5 p.lla 725 sub. 1

Registro terreni:

- d) fg. 5, part. 183, are 13, cent.ha 50
  - e) fg. 5, part. 560, are 10, cent.ha 44
  - f) fg. 5, part. 600, are 28, cent.ha 65
- Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

In piena proprietà per la quota complessiva dell'intero (1/1)

Intestata a:

- ----- (C.F. -----), nato a -----, residente a -----  
----- – piena proprietà per la quota di 1/2
- ----- (C.F. -----), nata a -----, residente a -----  
----- – piena proprietà per la quota di 1/2

#### 3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti con la formazione di un

**LOTTO UNICO.**

Ai fini della presente relazione si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

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

- particella 725: **N** particella 600, **E** lato in aderenza particella 567, **S** lato libero su via Righellati, **O** particella 600-560.



- particella 183: **N** particella 34, **E** particella 560, **S** lato libero su via Righellati, **O** particella 506.
- particella 560: **N** particella 34-600, **E** particella 725, **S** lato libero su via Righellati, **O** particella 183.
- particella 600: **N** particella 38, **E** particella 39, **S** particelle 560-725-587-693, **O** particella 34-560.

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile abitativo e i terreni pignorati si trovano a Torrebelvicino, in Via Righellati n. 2-3; la zona è situata lungo la SP46, a circa 2 chilometri dal centro del Comune di Torrebelvicino, dove si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, scuole, negozi, bar, ecc.

L'unità abitativa pignorata, che gode di un'area esterna esclusiva, al momento del sopralluogo non risulta accessibile, sia per la vegetazione che ha preso il sopravvento sull'immobile, sia per le condizioni precarie che ne rendono l'accesso non sicuro. Non è stato possibile quindi effettuare un rilievo, a causa dello stato fatiscente in cui versa l'immobile in oggetto; tali condizioni dell'immobile sono state già considerate nell'ambito della valutazione, stimando lo stato di manutenzione a livello scarso. Per tali motivi gli eventuali oneri legati alle bonifiche necessarie all'accessibilità dell'immobile rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Le superfici verticali esternamente sono intonacate e tinteggiate ma con chiari segni di deterioramento. I serramenti esterni hanno chiusura con balconi in legno, le finestre del piano terra presentano un doppio serramento con quello esterno in alluminio.

Come si può vedere nella scheda catastale, risulta presente anche un annesso ad uso sgombero, situato ad ovest dell'abitazione; durante il sopralluogo, tuttavia, tale immobile non era visibile a causa della vegetazione presente, ma non si può escludere che l'annesso sia, nel tempo, crollato anche parzialmente. Saranno necessarie ulteriori e successive verifiche, che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

La porzione di autorimessa, invece, ha solaio intermedio e di copertura in legno che al momento del sopralluogo risultano pericolanti; l'area è occupata da numerosi rifiuti, tra cui alcuni a carattere speciale che richiederanno uno smaltimento specifico.

I terreni pignorati, adiacenti all'immobile abitativo, pur essendo censiti al C.T. in parte come seminativi risultano essere, in realtà, tutti a bosco ceduo e con tale destinazione verranno valutati; la zona è impervia e il bosco non è manutentato.

Come riportato nell'atto di acquisto in capo agli esecutati del 23/12/2005 n. 116636 di rep. Notaio Giorgio Gallo e nel precedente del 29/04/1993 n. 134012 di rep. Notaio Mario Pagani, si legge *“La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza, che sul terreno in contratto esiste una presa d'acqua che serve anche la proprietà della signora -----, la quale ha diritto di transito attraverso il terreno stesso soltanto per la manutenzione e la sostituzione, a proprie spese, della presa medesima.”* Si precisa tuttavia che i terreni oggetto di contratto sono più di uno, quindi



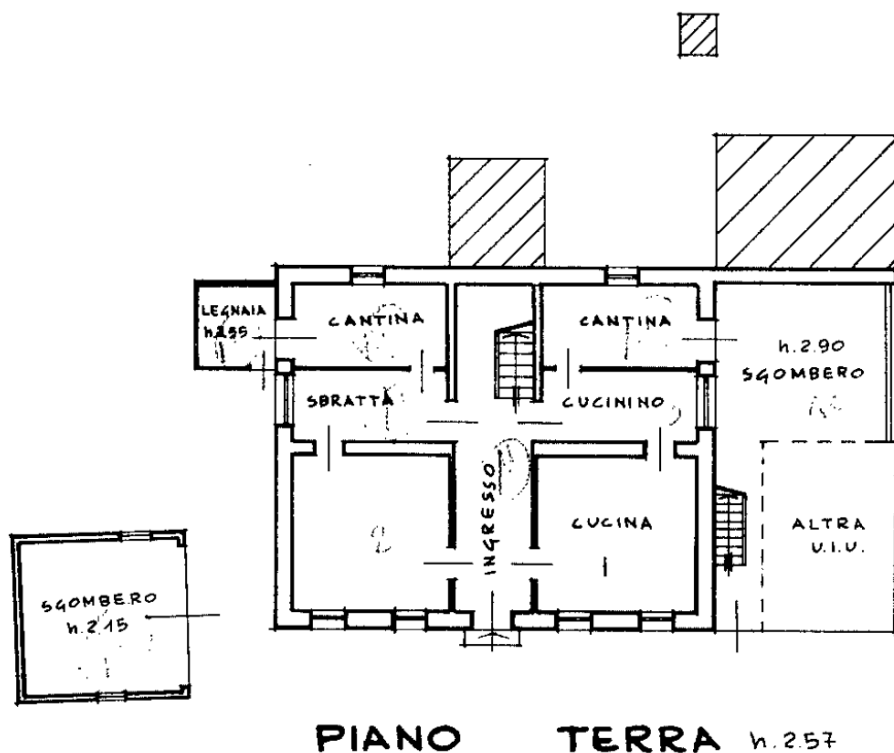


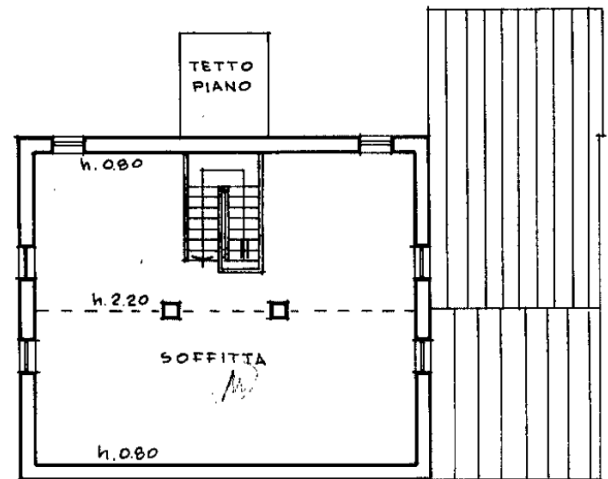
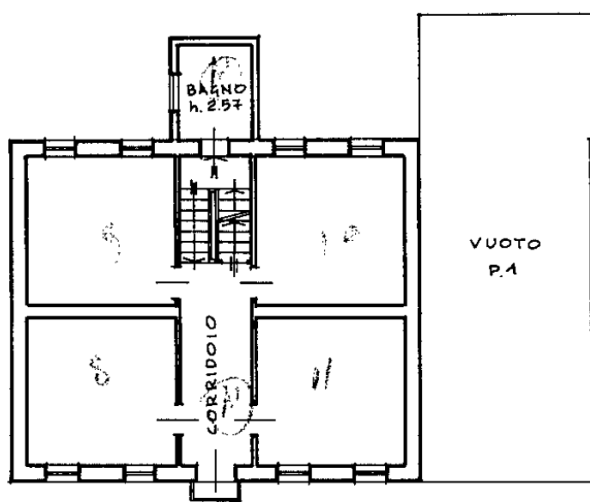
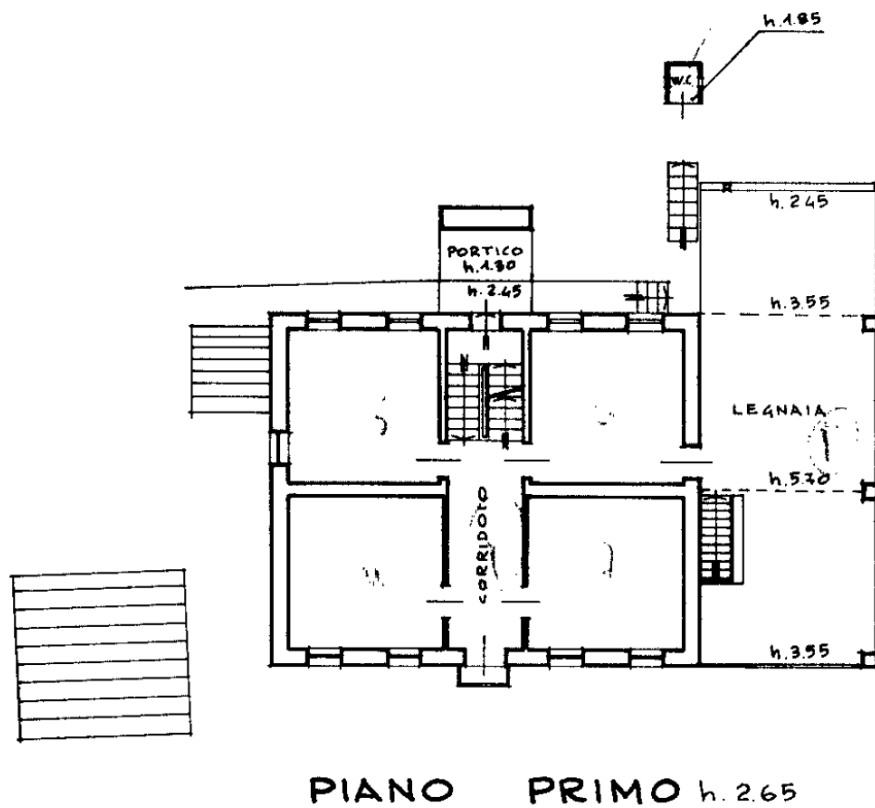
non vi è un chiaro riferimento ad un terreno in particolare per il terreno servente né è specificata l'identificazione catastale della proprietà/terreno dominante. Non risultano servitù trascritte.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- **l'ABITAZIONE**, si sviluppa (con riferimento alla scheda catastale):
  - al piano terra (H=2,57 mt), locale di sgombero esterno, ingresso all'abitazione, cucina e cucinino, soggiorno, sbratta, due cantine, uno sgombero con adiacente l'autorimessa, una legnaia e un wc esterno.
  - al piano primo (H=2,65 mt), quattro stanze, un corridoio, un portico, un terrazzo, una legnaia.
  - al piano secondo (H=2,56 mt), quattro stanze, un corridoio e un bagno.
  - al piano terzo (H=min. 0,80 mt / max 2,20 mt), soffitta.
- Superficie commerciale complessiva (SEL) per L'INTERO IMMOBILE di circa mq. 444,75 mq. INDICATIVI (da scheda catastale)

**Planimetria immobile  
(scheda catastale)**





Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente scarse.

A completamento delle caratteristiche, si evidenzia che il fabbricato appare nel suo impianto originario, senza che sia mai stata eseguita alcuna ristrutturazione, come confermato anche dalla parte debitrice.

Con riguardo agli impianti, non si ha evidenza né della loro presenza, né dell'eventuale loro funzionamento; la parte eseguita, non presente al sopralluogo, ha comunque riferito all'esperto di ricordare che nell'immobile è presente l'impianto elettrico, mentre non ricorda l'esistenza degli impianti di riscaldamento, fognario, ecc.

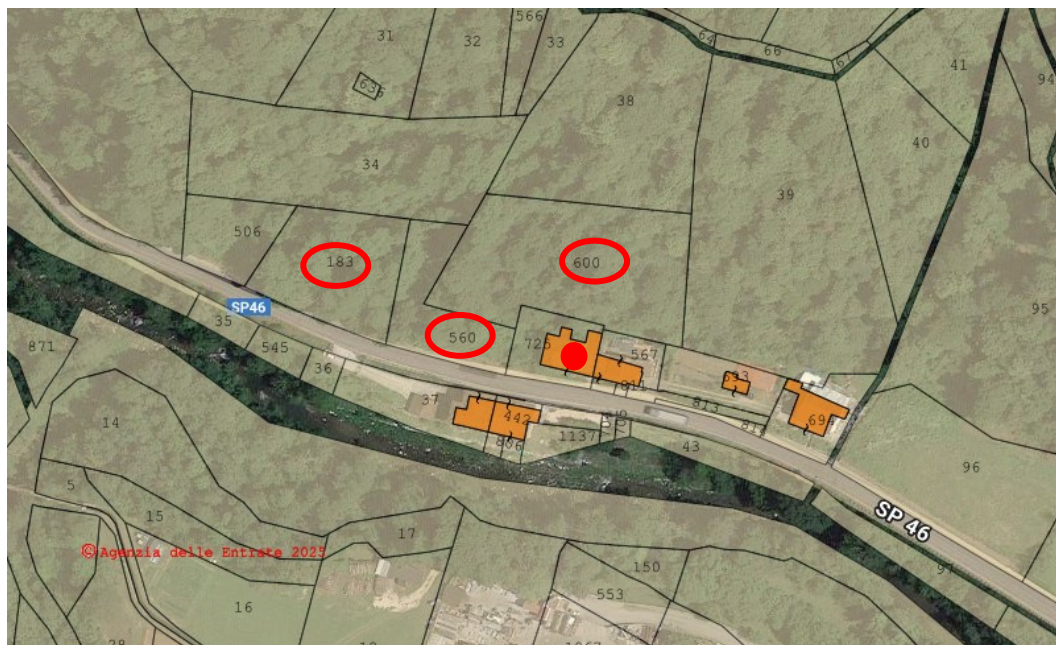
Al sottoscritto esperto non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e si ritiene quindi che gli stessi, se esistenti, dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario.

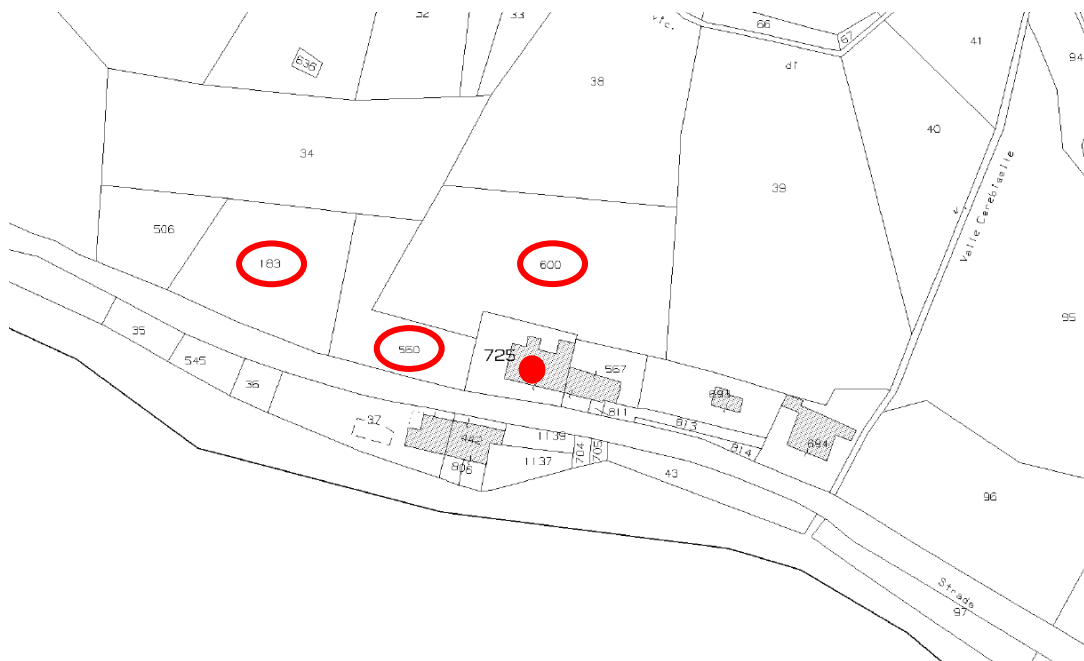
• Per quanto riguarda i **TERRENI**, la valutazione avverrà sulla base delle superfici catastali e sull'effettiva destinazione (Bosco Ceduo). Come si può notare anche dall'ortofoto, infatti, trattasi di terreni scoscesi e prettamente boschivi per lo più in stato di abbandono.

I terreni non sono stati oggetto di rilevazione e di verifica dei confini in quanto non previsto dal perimetro d'incarico; si precisa che i confini non sono materializzati sul posto. I dati da visura catastale sono i seguenti:

- Superficie catastale **particella 600** di mq. 2.865 – Bosco ceduo di cl. 2 – r.d. 4,44 euro
- Superficie catastale **particella 183** di mq. 1.350 – Prato di cl. 2 – r.d. 5,58 euro
- Superficie catastale **particella 560** di mq. 1.044 – Prato di cl. 2 – r.d. 4,31 euro

#### Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



**Estratto mappa catastale****DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

PROSPETTO lato est



PROSPETTO lato ovest







AUTORIMESSA



DEPOSITO



SOLAIO



TERRENI PART. 183-560-600 (DA AEROFOTOGRAMMETRIA)

### 3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso con l'ausilio di tecnico abilitato; il documento in questione, non essendoci riscontro sull'esistenza di impianti da parte del debitore (il quale ha riferito solo dell'esistenza dell'impianto elettrico), è stato redatto come APE SIMULATA, da cui risulta che l'unità abitativa oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, risulta in **Classe Energetica G**.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere nella disponibilità della parte esegutata.

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento.

Si segnala che negli immobili sono presenti oggetti/utensili e materiali a smaltimento speciale (es. copertoni).

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

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo/indennità di occupazione.

## 5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

### COMUNE DI TORREBELVICINO:

#### **Catasto Fabbricati, foglio 5**

- particella 725, sub. 2 – cat. A/3 cl. 2 – vani 15 – s.c. mq. 439 – r.c. 697,22 euro – via Righellati n. 3
- particella 725, sub. 3 – cat. C/6 cl. 1 – mq. 18 – s.c. mq. 18 – r.c. 21,38 euro – via Righellati n. 2
- particella 725, sub. 1 – b.c.n.c. – via Righellati

#### **Catasto Terreni, foglio 5**

- particella 183 – prato di cl. 2 – mq. 1.350 – r.d. 5,58 euro – r.a. 3,49 euro
- particella 560 – prato di cl. 2 – mq. 1.044 – r.d. 4,31 euro – r.a. 2,70 euro
- particella 600 – bosco ceduo di cl. 2 – mq. 2.865 – r.d. 4,44 euro – r.a. 0,74 euro

il tutto intestato a:



- \_\_\_\_\_ nato in \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
- \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ – C.F. \_\_\_\_\_ – proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

## 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

**La particella attuale n. 725** del fg. 5 Comune di Torrebelvicino deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 risulta essere particella 725, Comune di Torrebelvicino – FABB RURALE – mq. 334.
- B) Successivamente, con variazione d'ufficio del 09/11/1989 – 3/SPC 106585/89 (n. 1.1/1989), la stessa risulta essere particella 725, Comune di Torrebelvicino – FABB RURALE – mq. 585 (acquisisce mq. 126 dal mappale 560 (ovvero il 560/b) e mq. 125 dal mappale 600 (ovvero il 600/b) del fg. 5).
- C) Successivamente, a seguito di variazione d'ufficio del 09/11/1989 – 3/SPC 106585/89 (n. 1.2/1989) la stessa risulta essere particella 725, Comune di Torrebelvicino – ENTE URBANO – mq. 585

**La particella attuale n. 183** del fg. 5 Comune di Torrebelvicino deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 risulta essere particella 183, Comune di Torrebelvicino – PRATO di cl. 2 – mq. 1.350 – r.d. L. 10.800.
- B) Successivamente, con variazione del 02/03/1979 (n. 179), la stessa risulta essere particella 183, Comune di Torrebelvicino – PRATO di cl. 2 – mq. 1.350 – r.d. euro 5,58.

**La particella attuale n. 560** del fg. 5 Comune di Torrebelvicino deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 risulta essere particella 560, Comune di Torrebelvicino – PRATO di cl. 2 – mq. 1.170 – r.d. L. 9.360.
- B) Successivamente, con variazione d'ufficio del 09/11/1989 – 3/SPC 106585/89 (n. 1.1/1989), la stessa risulta essere particella 560, Comune di Torrebelvicino – PRATO di cl. 2 – mq. 1.044 – r.d. L. 8.352 (cede mq. 126 al mappale 725 fog. 5).
- C) Successivamente, a seguito di strumento (atto pubblico) del 10/05/1991 (n. 6992.1/1991) la stessa risulta essere particella 560, Comune di Torrebelvicino – PRATO di cl. 2 – mq. 1.044 – r.d. euro 4,31.

**La particella attuale n. 600** del fg. 5 Comune di Torrebelvicino deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 risulta essere particella 600, Comune di Torrebelvicino – BOSCO CEDUO di cl. 2 – mq. 2.990 – r.d. L. 8.970.



- B)** Successivamente, con variazione d'ufficio del 09/11/1989 – 3/SPC 106585/89 (n. 1.1/1989), la stessa risulta essere particella 600, Comune di Torrebelvicino – BOSCO CEDUO di cl. 2 – mq. 2.865 – r.d. L. 8.595 (cede mq. 125 al mappale 725 fog. 5).
- C)** Successivamente, a seguito di istrumento (atto pubblico) del 10/05/1991 (n. 6992.1/1991) la stessa risulta essere particella 600, Comune di Torrebelvicino – BOSCO CEDUO di cl. 2 – mq. 2.865 – r.d. euro 4,44.

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

**Per l'unità sita in Torrebelvicino foglio 5 particella 725 sub. 1**

- A)** U.I. iniziale identificata in Comune di Torrebelvicino fg. 5 particella 725 sub. 1 – B.C.N.C. – per COSTITUZIONE del 15/12/1994 (n. 7494.1/1994) PER COSTITUZIONE DI BCNC;

**Per l'unità sita in Torrebelvicino foglio 5 particella 725 sub. 2**

- A)** U.I. iniziale identificata in Comune di Torrebelvicino fg. 5 particella 725 sub. 2 – categoria A/3 cl. 2 – vani 16 – r.c. L. 1.440.000 – per COSTITUZIONE del 15/12/1994 (n. 7494/1994) PER REVISIONE ATTRIBUZIONE RENDITA;
- B)** A seguito di variazione del 03/10/1996 la stessa risulta essere censita in Comune di Torrebelvicino fg. 5 particella 725 sub. 2 – categoria A/3 cl. 2 – vani 15 – r.c. euro 697,22 per DEFINIZIONE CLASSAMENTO (n. 222/1990);
- C)** A seguito di variazione per INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 la stessa risulta essere censita in Comune di Torrebelvicino fg. 5 particella 725 sub. 2 – categoria A/3 cl. 2 – vani 15 – s.c. mq. 439 – r.c. euro 697,22.

**Per l'unità sita in Vicenza foglio 5 particella 725 sub. 3**

- A)** U.I. iniziale identificata in Comune di Torrebelvicino fg. 5 particella 725 sub. 3 – categoria C/6 cl. 1 – mq. 18 – r.c. euro 21,38 – per COSTITUZIONE del 15/12/1994 (n. 7494/1994) PER REVISIONE ATTRIBUZIONE RENDITA;
- B)** A seguito di variazione per INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 la stessa risulta essere censita in Comune di Torrebelvicino fg. 5 particella 725 sub. 3 – categoria C/6 cl. 1 – mq. 18 – s.c. mq. 18 – r.c. euro 21,38.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 725.

## **5.2 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto**

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.



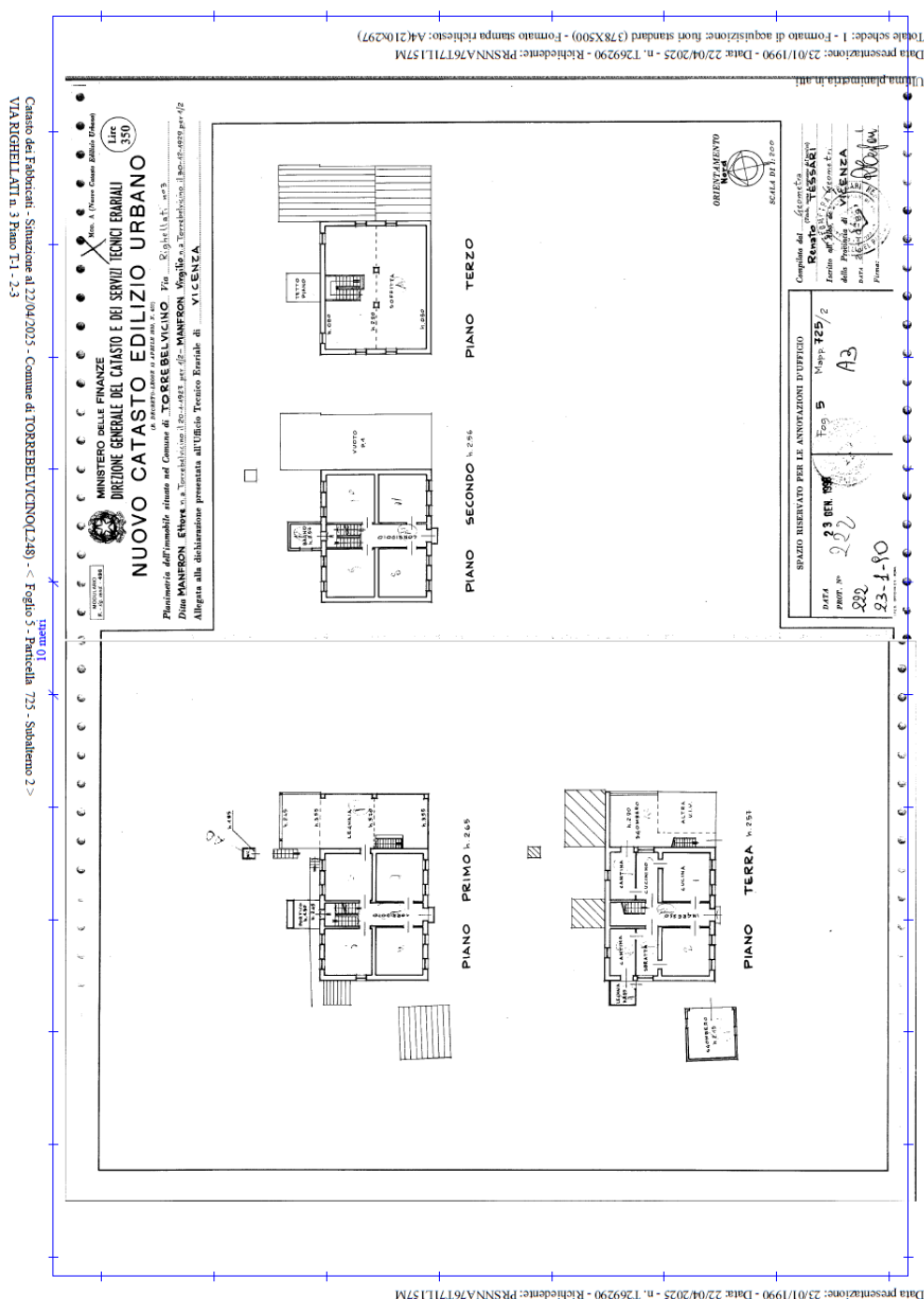


### 5.3 Giudizio di conformità catastale

Si ricorda che l'esperto, a causa delle condizioni in cui versa l'immobile pignorato, non ha potuto effettuare il rilievo; andrà quindi verificato lo stato attuale dell'immobile a carico dell'aggiudicatario, per tramite di un tecnico incaricato.

Non è stato quindi possibile confrontare lo stato attuale dell'immobile con la scheda catastale, quest'ultima presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza e reperita tramite il servizio Sister. Si rileva tuttavia che visionata la richiesta di Permesso di Costruire prot. 2872/2006 fornito dal Comune di Torrebelticino, lo stato attuale riportato nelle tavole progettuali corrisponde sostanzialmente alla scheda catastale.

## Planimetria catastale dei beni pignorati – ABITAZIONE



**Planimetria catastale dei beni pignorati – AUTORIMESSA**

Nota catastale: 23/01/1990 - Data: 22/04/2023 - n. 128/2023 - Raccogliendo: PRONNA/81/113/04

MODULARO  
F. fog. mod. 487

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1938, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TORREBELVICINO** via **Righellati** cliv. **2**

ALTRA U.I.U.  
ALTRA U.I.U.  
ALTRA U.I.U.  
GARAGE  
h. 2,90

**PIANO TERRA**

ORIENTAMENTO  
Nord

SCALA DI 1:200

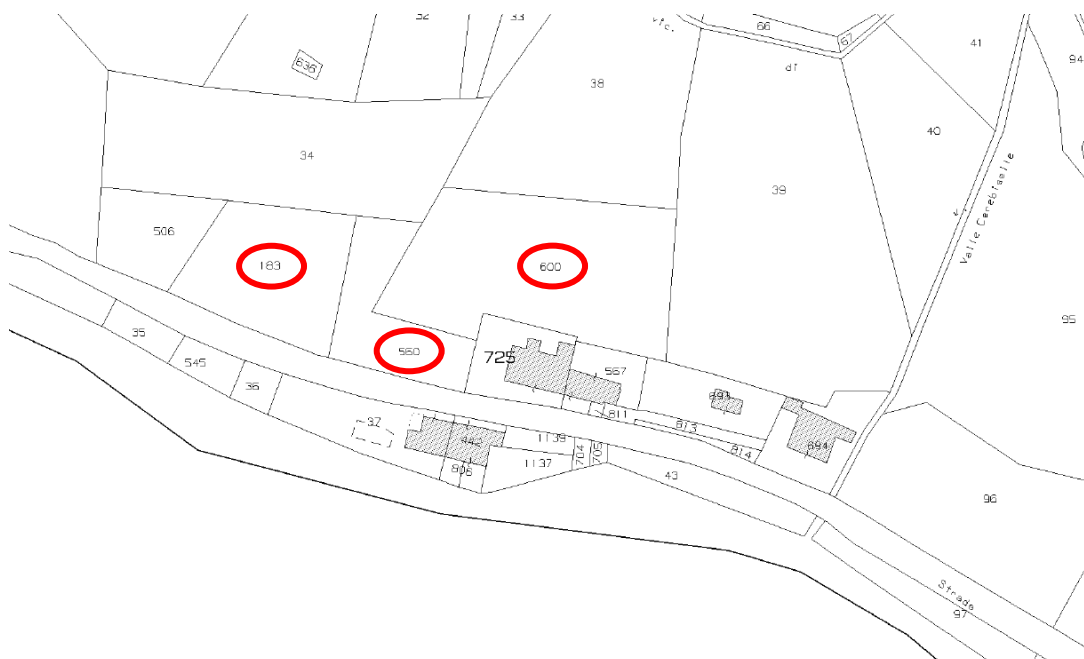
Dichiarazione di N.C. ☒ Compilata dal **geometra**  
**TESSARI Renato**  
data 26-10-89 Firma **RO.MA**

23 GEN 1990

23-1

Con riguardo ai terreni agricoli, si precisa che non sono stati verificati i confini. Tali verifiche rimangono a carico dell'aggiudicatario, per tramite di un tecnico incaricato di sua fiducia, a sue spese.

Si rileva che per le particelle 183 e 560 non vi è corrispondenza tra destinazione catastale ed effettiva; infatti pur essendo a destinazione catastale "Prato" sono a tutti gli effetti "Bosco ceduo" e con tale destinazione d'uso verranno valutati; come già specificato, le superfici considerate saranno quelle catastali.



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

Soggetto: .....

Titolo: COMPRAVENDITA del 23/12/2005 n. 116636/5852 di Rep. Notaio Gallo Giorgio, trascritto a Schio il 13/01/2006 ai nn. 517/346 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Torrelbelvicino Fg. 5 particella 725 sub. 1, 2, 3 e C.T. in Comune di Torrelbelvicino Fg. 5 particelle 183, 560, 600.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Soggetto: .....

Titolo: COMPRAVENDITA del 29/04/1993 n. 134012 di Rep. Notaio Mario Pagani, trascritto a Schio il 19/05/1993 ai nn. 3336/2640 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Torrelbelvicino Fg. 5 particella 725 sub. 1, 2, 3 e C.T. in Comune di Torrelbelvicino Fg. 5 particelle 183, 560, 600.

B) Soggetto: .....

Titolo: vedi punto 6

Oggetto: vedi punto 6



## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

#### Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione ottenuta a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Torrebelvicino e sentito l'UTC, si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento sia stato edificato in epoca anteriore al 1967.

Nelle pratiche presenti agli atti, la ditta proprietaria autocertifica l'epoca di edificazione di un bagno nell'anno 1966 (lo stesso riferimento viene utilizzato in relazione tecnica per il corpo di fabbrica a fianco dell'abitazione), ma presso gli archivi del Comune non è stata reperita la relativa Autorizzazione Edilizia.

#### Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Torrebelvicino (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha fornito all'esperto i seguenti titoli:

- Pratica edilizia n. 1884 del 1985 – lavori di sistemazione della copertura del locale uso garage
- Richiesta di Permesso di Costruire prot n. 2872 del 2006 – ristrutturazione di un fabbricato ad uso residenziale – titolo non rilasciato, pratica non andata a buon fine per decorrenza dei termini

#### Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Torrebelvicino, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali.

Nel CDU si certifica che gli immobili contraddistinti in Catasto – Sezione Unica - nel Comune di Torrebelvicino, rispetto al Piano degli Interventi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N. 3 del 17/01/2013, e secondo la Variante N. 1, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 8 del 10/04/2014, e la Variante N. 2, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale N. 36 del 04/10/2017 e la Variante N.3 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 12/01/2023:

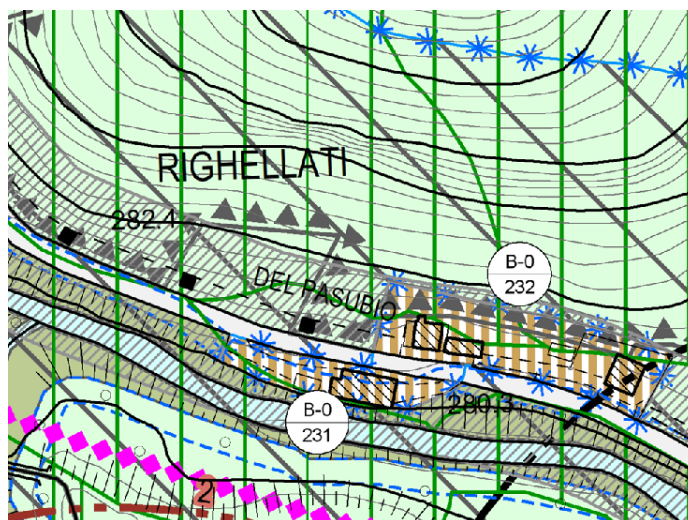
- Fg. 5 Mappale 600 è classificato parte in zona E e parte in zona B/0
- Fg. 5 Mappali 183-560- sono classificato in zona E
- Fg. 5 Mappale 725 è classificato in zona B/0

Inoltre, si certifica che:

- I mappali 183-560-600 sono sottoposti a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 -
- I mappali 183-600-725 sono sottoposti a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 zone boscate
- I mappali 560 e 600 sono sottoposti a vincolo idrogeologico e sono in vincolo di rispetto stradale



## Estratto P.I. zone e vincoli



Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 non si è potuto procedere alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

Si precisa che:

- sono state reperite e quindi fornite due pratiche edilizie ma la più recente, la pratica relativa la richiesta di Permesso di Costruire 2872/2006 del 04/04/2006, non è andata a buon fine per decorrenza dei termini, così come riferito all'UTC del Comune di Torrebeldicino.

- come anticipato, la pratica autorizzativa del 1966, citata più volte nell'ambito della pratica per richiesta del Permesso di Costruire 2872/2006 del 04/04/2006, non è stata reperita presso gli archivi del Comune di Torrebeldicino;

- il fabbricato si presenta in stato di manutenzione scarso, considerata anche la presenza di rifiuti speciali da smaltire; tali rifiuti sono chiaramente visibili nella porzione ad uso autorimessa, ma non si esclude che ve ne siano altri anche all'interno dell'unità abitativa. Inoltre, la vegetazione ha preso il sopravvento sull'immobile; l'annesso ad ovest dell'abitazione non è visibile né è stato possibile accedere alla porzione retrostante il fabbricato.

- non è stato quindi possibile rilevare il fabbricato, non è stata rilevata l'area esterna né sono stati identificati i confini di proprietà. Per i terreni, sono stati presi a riferimento i dati riportati nelle visure catastali mentre per l'abitazione si è fatto riferimento alla scheda planimetrica catastale.

Per tali motivi, ogni considerazione da parte dell'esperto non può essere considerata esaustiva ai fini della verifica delle difformità e rimane quindi a carico dell'aggiudicatario la necessità di effettuare ulteriori accertamenti.

Si evidenzia tuttavia che in relazione al PdC sopra citato, la planimetria dello stato attuale corrisponde in sostanza alla scheda catastale e, nella relazione tecnica depositata con la pratica del permesso di Costruire, dal tecnico progettista non vengono evidenziati abusi.

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

Sentito l'UTC, si precisa che a carico dell'aggiudicatario sarà necessario verificare le possibilità di intervento e dovrà essere fatto un rilievo dell'immobile per definire l'esistente "stato di fatto", con eventuale reperimento di pratiche atte a giustificare l'esistenza delle porzioni in precedenza attribuite a licenza edilizia del 1966; l'esperto, in considerazione delle attività tecniche necessarie, stima l'importo dell'onorario per le prestazioni legate ad una verifica preliminare, in via indicativa e ai soli fini estimativi, in **euro 1.500,00 oltre accessori e spese.**

L'attività tecnica sopra descritta (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto nel corso della procedura.

Ogni altro rischio legato alla regolarizzazione del bene, con l'eventuale necessità di intervento e/o ripristini, non è ad oggi economicamente valutabile, per cui si ritiene compreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.

### 7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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



della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

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

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

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.



- **DIRITTI DI TERZI** nell'atto di acquisto in capo agli esecutati del 23/12/2005 n. 116636 di rep. Notaio Giorgio Gallo, così come specificato anche nel precedente del 29/04/1993 n. 134012 di rep. Notaio Mario Pagani, si legge *"La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza, che sul terreno in contratto esiste una presa d'acqua che serve anche la proprietà della signora -----, la quale ha diritto di transito attraverso il terreno stesso soltanto per la manutenzione e la sostituzione, a proprie spese, della presa medesima."* Si precisa tuttavia che i terreni oggetto di contratto sono più di uno, quindi non vi è un chiaro riferimento ad un terreno in particolare per il terreno servente né è specificata l'identificazione catastale della proprietà/terreno dominante. Non risultano servitù trascritte.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 30/07/2025)

### TRASCRIZIONI

**A) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 05/03/2025 ai n.ri 2150/1671 di RG/RP, a favore di "-----", contro "-----", a seguito di Atto Giudiziario in data 18/02/2025, n. Rep. 788 del Tribunale di Vicenza, colpite per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia

### ISCRIZIONI

**A) Ipoteca volontaria** iscritta in Schio in data 13/01/2006 ai n.ri 518/100 di RG/RP, a favore della "-----", contro "-----", a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 23/12/2005, n. 116637/5853 di repertorio Notaio Gallo Giorgio, **capitale euro 150.000, oltre a interessi di euro 120.000 per un totale di euro 270.000, durata 25 anni** colpite la quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia.

**B) Ipoteca legale** iscritta in Schio in data 20/10/2009 ai n.ri 10600/1944 di RG/RP, a favore della "-----", contro "-----", a seguito di atto amministrativo in data 09/10/2009, n. 113250/124 di repertorio Equitalia Nomos SpA, **capitale euro 11.207,07, per un totale di euro 22.414,14** colpite la quota complessiva di proprietà di 1/2 delle unità oggetto di perizia identificate al C.F. in Torrebelvicino, foglio 5, particella 725, sub. 2-3.

**C) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta in Schio in data 29/05/2017 ai n.ri 5240/721 di RG/RP, a favore della "-----", contro "-----", a seguito di altro atto - ruolo in data 24/05/2017, n. 1559/12417 di repertorio Equitalia Servizi di Riscossione SpA, **capitale euro 116.943,36 per un totale di euro 233.886,72** colpite la quota complessiva di proprietà di 1/2 delle unità oggetto di perizia identificate al C.F. in Torrebelvicino, foglio 5, particella 725, sub. 2-3

**D) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta in Schio in data 19/09/2024 ai n.ri 9264/1125 di RG/RP, a favore della "-----", contro "-----", a seguito di altro atto/ruolo in data 18/09/2024, n. 4527/12424 di repertorio Agenzia delle Entrate-Riscossione, **capitale euro 33.316,01 per un totale di euro 66.632,02** colpite la quota complessiva di proprietà di 1/2 delle unità oggetto di perizia identificate al C.F. in Torrebelvicino, foglio 5, particella 725 sub. 2-3 e al C.T. in Torrebelvicino, foglio 5, particelle 183, 560, 600.





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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

## **10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non sono noti pesi o oneri di altro tipo.

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

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

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non risulta essere costituito in condominio e non risultano spese di gestione pendenti.

### **11.2 Eventuali procedimenti in corso**

Non sono noti procedimenti in corso.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

#### Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.



Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della 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

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### **VALUTAZIONE IMMOBILE ABITATIVO**

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Per la valutazione dell'immobile abitativo, le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

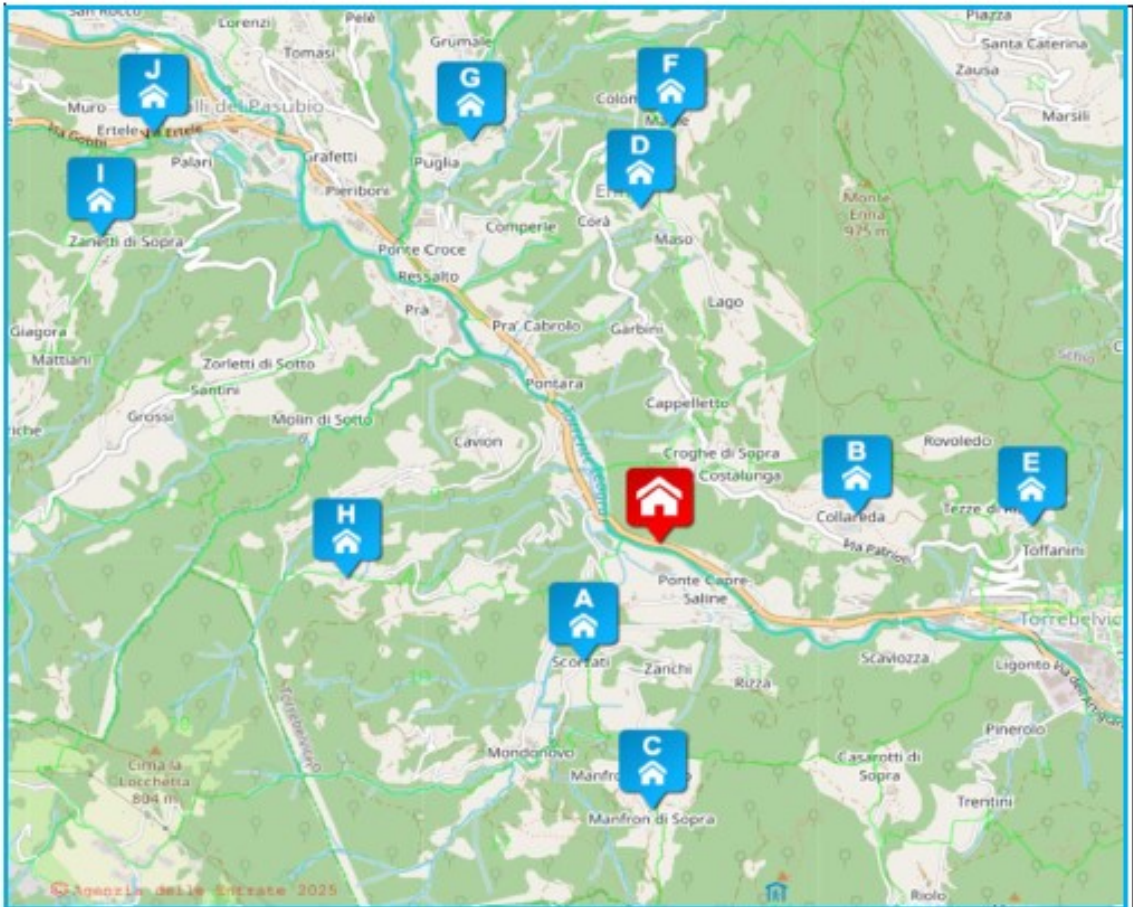
- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;





- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa)

	Data	Prezzo Rivalutato	Sup. Cat.Tot.	Prezzo medio €/mq		Data di stima 20/07/2025
A	15/03/2021	€ 14.000,00	199,00	=	€ 70,35	Prezzo scarso
B	15/12/2020	€ 40.976,00	129,30	=	€ 316,91	€ 70,35
C	15/10/2022	€ 33.000,00	171,00	=	€ 192,98	Prezzo insufficiente
D	15/12/2024	€ 10.000,00	137,00	=	€ 72,99	€ 143,29
E	15/06/2022	€ 22.000,00	80,50	=	€ 273,29	Prezzo ORDINARIO
F	15/12/2023	€ 46.782,00	204,30	=	€ 228,99	€ 216,23
G	15/06/2023	€ 15.500,00	128,00	=	€ 121,09	Prezzo buono
H	15/04/2022	€ 50.000,00	184,00	=	€ 271,74	€ 356,46
I	15/05/2022	€ 5.000,00	60,00	=	€ 83,33	Prezzo ottimo
J	15/05/2022	€ 75.000,00	151,00	=	€ 496,69	€ 496,69



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) RESIDENZIALE						
Comune di :	TORREBELVICINO		Ubicazione	Via Righellati		n°2
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1 - 2 - 3		
	Edificato ANTE anno 1967 MAI ristrutturato					
Tipologia	Abitazione distribuita ai piani terra, primo, secondo e terzo, costituita da (scheda catastale): al piano terra, soggiorno, cucina, cucinino, due cantine, locali di sgombero e area di pertinenza esterna, altezza piano H=2,57 mt. con locale di sgombero e un bagno estemi. Al piano primo, disimpegno, quattro camere, un terrazzo, una legnaia, altezza piano H=2,65 mt. Al piano secondo, quattro camere, un corridoio, un bagno, altezza piano H=2,56 mt. Al piano terzo, soffitta, altezza piano Hmin=0,50 mt. Hmax=2,20. Al piano terra, autorimessa H=2,90 mt.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	TORREBELVICINO	5	725	Sub. 2 cat. A/3	Sub. 3 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 ordinario 4 buono 5 ottimo					1
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	317,37	100%	317,37	Quantitativa
	Poggioli-terrazza	POG	8,70	35%	3,05	Quantitativa
	Cantina	CAN	26,30	25%	6,58	Quantitativa
	Soffitta	SOF	110,21	40%	44,08	Quantitativa
	Legnaia	LEG	71,30	25%	17,83	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	19,98	50%	9,99	Quantitativa
	Magazzino-sgombero	MAG	52,50	25%	13,13	Quantitativa
	Giardino/scoperto 10%	PAR	317,37	10%	31,74	Quantitativa
	Giardino/scoperto 2%	GIA	50,15	2%	1,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. AP3	APE			G	Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale				444,75	Mq.	
Valutazione	La valutazione viene effettuata con la comparazione con comparabili in diverso stato di manutenzione, di questi essendo noto il prezzo reale e la data di compravendita, si possono determinare i prezzi medi unitari €/m² per ogni stato di manutenzione. Poiché il fabbricato in oggetto si trova in stato scarso di conservazione e di accessibilità, si applica il relativo prezzo medio (Prezzo scarso €/m² Comparabili).					
			€/mq	sup. comm.	Valore	
	Valore di Mercato		€ 70,35	444,75	€ 31.289,23	
Data di Valutazione	20/07/2025					
n: bagni dotazione	2					





Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario relativamente all'**ABITAZIONE** alla data del 20/07/2025 risulta essere pari a € 31.289,23, pari a € **31.300,00 arrotondati (trentunomilatrecento/00 euro arrotondati)**, pari a **70,35 €/m<sup>2</sup>**.

### **VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI**

Ai fini della valutazione dei **TERRENI AGRICOLI**, sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il valutatore deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

### **L'incostituzionalità dei VAM**

Con la sentenza del 10 giugno 2011 n.181 in commento la Corte Costituzionale, proseguendo nell'opera di adeguamento del diritto interno alle prescrizioni della CEDU, già intrapresa con le sentenze nn. 348 e 349 del 2007, dichiara incostituzionale l'art. 5-bis, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992 n.333, criterio per l'indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio. La Consulta prende ancora una volta le mosse dai principi espressi dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo secondo cui il Protocollo n. 1 della Convenzione EDU impone che il ristoro dovuto al proprietario debba, di regola, coincidere con l'intero valore del bene espropriato salvo i casi in cui la procedura espropriativa sia diretta a realizzare obiettivi generali di riforma economica o di giusta... \_OMISSIS\_ ...RLF. Tali principi, a detta della Consulta, valgono tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili. In entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se ne rispecchia tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il cd. VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato. Invero, non è solo il tipo di coltura praticato che, secondo la Corte costituzionale, può valere a determinare il valore di mercato del terreno agricolo, a ciò concorrendo anche altre caratteristiche concrete quali la sua esposizione, fertilità, forma, giacitura, irrigazione, accessibilità, ampiezza, localizzazione.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate non sono state reperite compravendite recenti di terreni simili, sono state utilizzate le fonti opportune (OVA- Osservatorio dei Valori Agricoli – Ed. Exeo) e applicati gli aggiustamenti necessari, ottenendo come risultato finale:



**VALORE BOSCO CEDUO**

**EXEO** business  pubblicazioni digitali professionali



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024  
COMUNE DI TORREBELVICINO (VI)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
BOSCO CEDUO	3000	8000

**ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE**  
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

<b>Bosco ceduo</b>	
Accesso	BUONO
Ubicazione	NORMALE
Età	TRA 1/3 E 2/3 DALL'IMPIANTO
Condizione	DEGRADATO
Qualità_ess	ORDINARIA
<b>€ 4.007/ha</b>	

## VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di Torrebelvicino ha una superficie di kmq 21,02 si trova a una altitudine media di m. 260 ed è abitato da 6.065 persone e dista circa 30 km dal capoluogo di Provincia. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura e sull'industria manifatturiera. Confina con i comuni di Recoaro Terme, Schio, Valdagno e Valli del Pasubio. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo).

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
<b>Bosco Ceduo</b>	LB40A	3.000,00 €	8.000,00 €
<b>Accesso:</b> facilmente accessibile con i mezzi agricoli, con strada comunale o interpodereale;		Buono	1,00
<b>Ubicazione:</b> ubicato nel raggio da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
<b>Età:</b> compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;		Tra 1/3 e 2/3	0,925
<b>Condizione:</b> la mancanza delle corrette tecniche agrarie è pesantemente influente sulla produzione netta ritraibile, abbattendola di almeno il 40%;		Degradato	0,60
<b>Qualità essenze:</b> la composizione del soprassuolo è mista, media fra essenze ricercate e essenze di scarso pregio;		Ordinaria	0,95
	Valore a Ettaro (ha)		4.007,10 €
	Valore a campo vicentino (CV)		1.547,77 €
	Valore/m <sup>2</sup>		0,40 €
	Superficie		5259,00
Valore mercato area AGRICOLA a Bosco Ceduo	=		2.107,33 €

Valore Totale Terreni	2.107,33 €
-----------------------	------------

la sottoscritta ritiene che per i **TERRENI AGRICOLI** pignorati il più probabile valore di mercato medio ordinario alla data del 20/07/2025 risulti essere pari a:

**€ 2.110,00 (euro duemilacentodieci/00 euro arrotondati), pari a 0,40 €/m²**

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO**

Quindi, il **valore complessivo** degli immobili – per i quali viene proposta la vendita in LOTTO UNICO – risulta essere pari a **€ 33.410,00 (euro trentatremilaquattrocentodieci/00 euro arrotondati)**, al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, 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 valutativo scelto, cioè di alcune specifiche caratteristiche non ordinarie dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: ricompresi nell'abbattimento ai fini della definizione del valore base d'asta
- spese tecniche per verifiche generali edilizio-urbanistiche: € 1.500,00
- altri costi/oneri: ricompresi nell'abbattimento ai fini della definizione del valore base d'asta

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 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, e a seguito di quanto riportato in relazione, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore complessivo dei beni.

- la riduzione, proposta, del 20% sul valore di mercato, che corrisponde a

€ 6.682,50

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** corrisponde a € 25.228,00 arrotondati a **€ 25.300,00 (diconsi euro venticinquemilatrecento/00).**

## 12.4 Giudizio di vendibilità'

In considerazione delle problematiche rilevate, per il bene oggetto della presente perizia l'esperto ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità appena sufficiente.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Torrelbelvicino (VI) al Fg. 5 al C.F. particella 725 sub. 1-2-3 e al C.T. particelle 183, 560, 600, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive dei beni comuni non censibili e delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.

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

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Valli del Pasubio, ottenendo i seguenti risultati:

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La signora ----- attualmente risulta residente a -----



Il signor ----- attualmente risulta residente a -----

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

I debitori risultano coniugati in regime di separazione dei beni dal 06/05/2000.

E' presente annotazione del 10/04/2007: Con provvedimento del Tribunale di Vicenza in data 27/03/2007 n. 99/2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

#### **15. LOTTI**

La presente perizia ha trattato i beni in **LOTTO UNICO**.

#### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta non accessibile. E' stata rilevata la presenza di rifiuti speciali da smaltire.

Montecchio Precalcino, lì 30/07/2025

Il Tecnico Incaricato  
Geometra Anna Parise  
(firmato digitalmente)





---

**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Titoli a favore dei soggetti esegutati e altri
2. Documentazione fotografica
3. Titoli edilizi con allegati
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Documentazione catastale
6. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
7. Visure ipotecarie
8. Tabelle di stima abitazione
9. Tabelle di stima terreni agricoli
10. Certificati anagrafici
11. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
12. Ricevuta invio perizie agli esegutati ed ai creditori

