



TRIBUNALE DI VICENZA

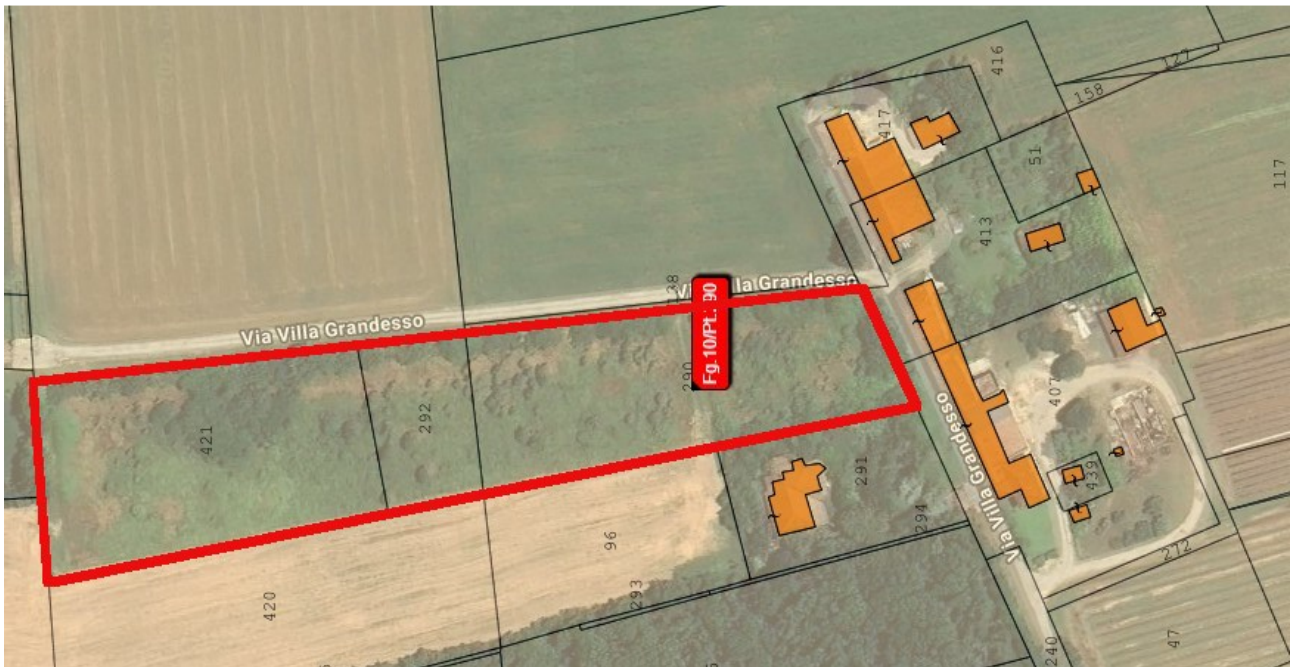
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 31 / 2025

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 2 / 2



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO**

Creditori procedenti: ***, ***

Esecutato: *** (eredità giacente RG 1802/2024 VG)

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/02/2026**

Identificazione beni: Sossano 36040 (VI) Via Villa Grandesso

Dati Catastali: NCEU, Foglio **10**, mm.nn. **290, 292, 421** (terreni seminativo)

Diritto di: Pignorata piena proprietà per la quota di **1/1**

Esperto stimatore: **Arch. Stefano Barbi** – Vicenza, (VI) Via Volturmo, 47
e-mail: info@architettobarbi.it – tel: 0444 149.6295

Custode Giudiziario: **I.V.G. - Longare (VI) Via Volto 63**
e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953.552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **031/2025**

Promossa da *** cf. ***, *** cf. ***

contro *** (**eredità giacente RG 1802/2024 VG**)

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17.02.2026

Esperto stimatore: arch. Stefano Barbi

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota 1/1.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno.

Tipologia bene pignorato: terreni agricoli a *seminativo*

Ubicazione: Sossano 36040 (VI) Via Villa Grandesso

Dati catastali attuali dei beni:

- 1) Terreno: C.F. Foglio 10, Mappale 290, Qualità **Seminativo** Classe 4 Superficie catastale 4.865 mq R.D.25,06 R.A.18,84
- 2) Terreno: C.F. Foglio 10, Mappale 292, Qualità **Seminativo** Classe 3 Superficie catastale 1.360 mq R.D.9,34 R.A.5,97
- 3) Terreno: C.F. Foglio 10, Mappale 421, Qualità **Seminativo** Classe 3 Superficie catastale 5.074 mq R.D.34,85 R.A.22,27

Superfici: catastali: m.n.290 mq **4.865**; m.n.292 mq **1.360**; m.n.421 mq **5.074**

Stato di manutenzione: incolto

Differenze rispetto al pignoramento: nullo.

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: non sono presenti difformità edilizie e catastali (il titolo edilizio del 1977 riporta un edificio realizzato su limitrofo m.n.291): € **00.000=**.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 36): € 60.428,75

Date/valori comparabili reperiti: riferimento alla tabella V.A.M. Valori Agricoli Medi anno 2025 Regione Agraria 9

Valore di vendita forzata proposto (38): base d'asta dei beni arrotondato € **51.000=**;

Valore debito: come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: istanza di Avv *** cf.*** e Geom *** cf.*** per l'importo di precetto, notificato il 28.10.2024, di € 26.126,27 e valore della controversia (N.I.R.) di € **26.126,27**

Occupazione: libero da persone e/o cose e in stato di terreno incolto.

Titolo di occupazione: 1. atto di donazione del 03.04.1978 (mm.nn.290-292); 2. successione testamentaria 10.06.1997 (mm.nn.421-413); 3. reintegra di quota di legittima 04.03.1998; 4. cessione di quote 26.06.2000; 5. cessione di quote 14.11.2000; 6. ricongiungimento di usufrutto 14.02.2007; 7. divisione giudiziale 04.05.2010.

Oneri: non sono presenti oneri giuridici gravanti sui beni e spese arretrate.

APE: non richiesto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 39): vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI;

Lotti: Lotto2 di 2 (TERRENI AGRICOLI);

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

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
	Quesito.....	6
2.1	OPERAZIONI PERITALI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3	Confini N-E-S-O (<i>salvo i più precisi ed aggiornati</i>)	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni (Lotto 2).....	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	12
4.1	Stato di Possesso.....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5.	ASPETTI CATASTALI	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	12
5.2	Intestatari catastali storici	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	18
7.4	Verifica destinazione Urbanistica	18
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	20
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario	20
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	20
8.3	Altre Trascrizioni.....	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	21

11.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione	22
12.2	Stima del valore di mercato	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	29
12.5	Giudizio di vendibilità'	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15.	LOTTE	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Quesito

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.”

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n. 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data 14.03.2025 (deposito Cancelleria e ricezione pec 19.03.2025) dal **G.E. Dott.sa M.A. Rosato** per procedere alla stima degli immobili (fabbricati e terreni) siti in **via Villa Grandesso 6 a Sossano (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **19.03.2025**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **03.04.2025** si è inoltrata istanza pec (con successivo modulo) di **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e rilascio CDU circa le certificazioni urbanistiche relative ai beni in oggetto; **24.04.2025** riscontro invio CDU; 18.06.2025 riscontro da UTC che *“rispetto ai fabbricati esistenti sui lotti di riferimento (particella n.413) non risulta alcuna pratica edilizia”*
- in data **16.09.2025** si riscontra pec da Cancelleria con **posticipo udienza** al 16.02.2026
- in data **05.11.2025** si è provveduto inoltrare al Curatore eredità giacente dell'esecutato Avv *** e p.c. ai creditori procedenti comunicazione data sopralluogo al 13.11.2025 per svolgimento operazioni peritali
- in data **05.11.2025** si è inoltrata istanza integrativa pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Sossano per rilascio di **CDU** per quanto al terreno in via Villa Grandesso n.6 di cui al Foglio 10 **Particella 413**, alla tav.2.3 del PRC/PI Quarto PI del 2022 (PI_Tav2_QuartoPI_plot.gws) ricompresa in zona A1-6. (protocollo e invio CDU integrativo **01.12.2025**)
- in data **13.11.2025** si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo** constatando l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

- in data **16.12.2025** si è avuto contatto telefonico per chiarimenti con arch Sette dell'UTC e successiva ricezione link per *download* tavole di pianificazione urbanistica 3-4 di zonizzazione 2000.
- già presente in atti copia **titoli di provenienza**
- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile verificare la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di stima sono in Via Villa Grandesso, a nord est di Colloredo, località a Sud del nucleo abitato del Comune di Sossano. Sono costituiti, complessivamente, da (a sud di Via Villa Grandesso): **abitazione** sviluppata su tre piani fuori terra; **depositi** quali porzione (a.u.i.) di annessi rustici in parte a doppia altezza (fienile); **deposito** isolato, immobili tutti inclusi e costituenti porzioni di un nucleo rurale storico, con aree cortilive di pertinenza comune e da (a nord di Via Villa Grandesso) **terreni agricoli** a seminativo



Caratteristiche zona:	Er Terreni Agricoli e A1/6 Nucleo Rurale di antica origine, Periferica a traffico locale non di transito con assenza di parcheggi pubblici.
Servizi della zona:	Nel raggio di 250m, assenza di servizi e negozi al dettaglio.
Caratteristiche zone limitrofe:	Agricola ER di riordino (artt.30 e 31.2.2 NTA), località Colloredo; centro (Municipio) di Sossano a 2,8km.
Collegamenti pubblici:	Palina Autobus SVT a 300m (fermata linea n.E31-E35 Via Colloredo) Autostrada (A31 Agugliaro 7,2km)

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I soggetti e i loro diritti reali sui beni oggetto di stima in confronto ai diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto in atti;

Intestatari:

- 1) *de cuius* *** nato a **** per il diritto di **piena proprietà** per la quota 1/1 in persona del CURATORE EREDITÀ GIACENTE RG 1802/2024 VG Avv *** ** di Vicenza

Individuazione catastale:

Abitazione PT-1-2: Foglio 10 Particella 413 Sub.07 Cat A/3-3 piano T-1-2 Consistenza 9 Vani, Superficie catastale tot. 261 mq (escluse aree scoperte 237 mq) Rendita 581,01 euro;

Depositi PT-1: Foglio 10 Particella 413 Sub.10 Cat C/2-2 piano T-1 Consistenza 118 mq, Superficie catastale tot. 143 mq, Rendita 134,07 euro;

Deposito PT: Foglio 10 Particella 413 Sub.12 Cat C/2-2 piano T Consistenza 50 mq, Superficie catastale tot. 121 mq, Rendita 56,81 euro

Terreni Foglio 10 Particella 290 semin.04 Superficie 4.865 mq (Deduz F15;E19) R.D. 25,06 R.A.18,84
 Foglio 10 Particella 292 semin.03 Superficie 1.360 mq (Deduz F19;F15) R.D. 9,34 R.A. 5,97
 Foglio 10 Particella 421 semin.03 Superficie 5.074 mq (Deduz F19;F15) R.D. 34,85 R.A. 22,27

Beni accessibili da Via Villa Grandesso a sud e dalla capezzagna di cui metà carreggiata è ricompresa ad est

Si è valutato il compendio immobiliare in **DUE lotti** in quanto le unità immobiliari a nord di Via Villa Grandesso (i terreni) e a sud della medesima via (i fabbricati porzioni del nucleo rurale) sono funzionalmente distinte e indipendenti tra loro. Si ritiene che la stima disgiunta consenta di individuare in maniera più opportuna il valore degli immobili e migliorare l'appetibilità nel mercato.



Lotto_1



Lotto_2

3.3 Confini N-E-S-O (salvo i più precisi ed aggiornati)

Lotto 1 (foglio 10)

- A. Abitazione m.n.413 Sub.7:** m.n.290 (stessa proprietà su fosso di confine), m.n.413 sub.8 (a.u.i. fabbricato e scoperto), m.n.413 sub.6 (corte), m.n.413 sub.12 (terreno stessa proprietà), m.n.48 (a.u.i. fabbricato e scoperto)
- B. Depositi m.n.413 Sub.10:** m.n.157 (a.u.i. terreni), n.157 (a.u.i. fabbricato e scoperto), m.n.413 sub.11 (a.u.i. terreni), m.n.413 sub.6 (corte), m.n.413 sub.9 (a.u.i. fabbricato e capezzagna)
- C. Deposito m.n.413 Sub.12:** m.n.413 sub.7 (terreno stessa proprietà), m.n.413 sub.6 (corte), m.n.413 sub.11 (a.u.i. terreni), m.n.117 (a.u.i. terreni), m.n.48 (a.u.i. terreni)

Lotto 2 (foglio 10)

Terreno m.n.290: m.n.292 (terreno stessa proprietà), m.n.138 (a.u.i. strada), m.n.417 (a.u.i. scoperto), m.n.413, m.n.407 (a.u.i.), m.n.291 (a.u.i. terreno edificato), m.n.96 (a.u.i. terreno). m.n.420 (a.u.i. terreno)

Terreno m.n.292: m.n.421 (terreno stessa proprietà), m.n.98 (a.u.i. terreno), m.n.138 (a.u.i. strada), m.n.290 (terreno stessa proprietà), m.n.96 (a.u.i. terreno), m.n.96 (a.u.i. terreno). m.n.420 (a.u.i. terreno)

Terreno m.n.421: m.n.186 (a.u.i. terreno), m.n.373 (a.u.i. terreno), m.n.98 (a.u.i. terreno), m.n.292 (terreno stessa proprietà), m.n.420 (terreno stessa proprietà)

e, nel complesso del compendio Terreni mm.nn. 290-292-421: m.n.186 (a.u.i. terreno), m.n.373 (a.u.i. terreno), m.n.98 (a.u.i. terreno), m.n.138 (a.u.i. strada), m.n.417 (a.u.i. scoperto), m.n.413 (scoperto), m.n.407 (a.u.i. scoperto), m.n.291 (a.u.i. terreno edificato), m.n.96 (a.u.i. terreno). m.n.420 (a.u.i. terreno)

3.4 Descrizione dettagliata dei beni (Lotto 2)

In prossimità del termine della pubblica Via Villa Grandesso si trovano gli appezzamenti di terreno agricolo.



I **terreni** oggetto di stima sono ubicati a sud del Comune di Sossano, in prossimità del margine nord-est della località di Colloredo, in ambito pianeggiante, e risultano accessibili dalla Strada Provinciale SP4, asse di collegamento con il centro abitato di Sossano, posto a circa 3 km.

I mappali nn. 290, 292 e 421 risultano delimitati:

- a sud, da un fosso che costituisce confine con il m.n. 413 (ricompreso nel Lotto_1 della presente procedura), sul quale insiste l'asta viaria asfaltata di Via Villa Grandesso;

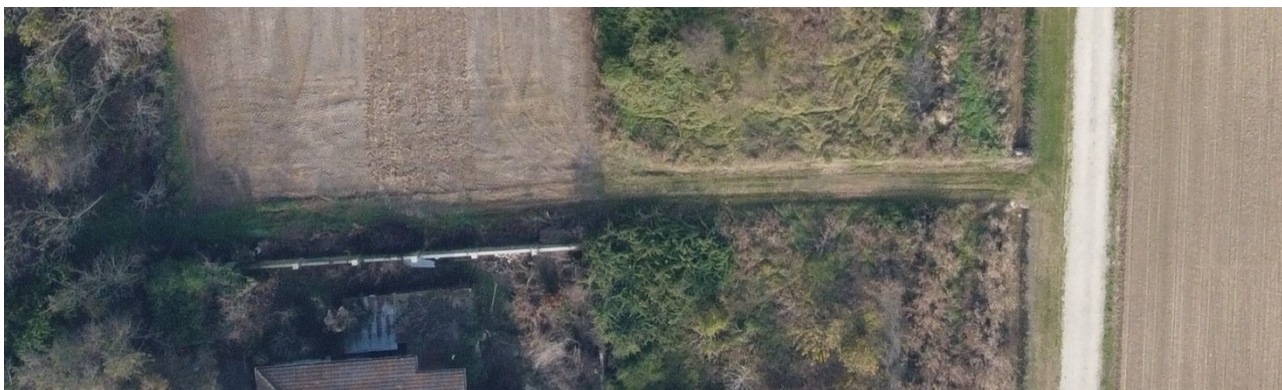
- a est, da “*confine tra il fondo contrassegnato catastalmente con la particella n.149 (ora n.421) del Foglio 10 (...) ed il fondo identificato con la particella n.98 (di terzi) corre nella mezzeria della capezzagna in terra battuta, insistente per metà sui fondi di cui ai mappali n.ri 290-292 e 149 (ora n.421) e per metà sui fondi individuati dai mappali n.ri 138 e 98*” [Sentenza n.1747/16 nn.4379/16 Rep. e 3257/05 R.G., fatta salva la puntuale individuazione dei confini con eventuale riconfinamento;
- a nord e a ovest, da terreni agricoli di proprietà di terzi.

Sotto il profilo morfologico, i terreni presentano orografia pianeggiante, acclività nulla e quota media pari a circa 17 m s.l.m.m.; il perimetro complessivo è di forma regolare. La superficie catastale complessiva è pari a **11.299 mq.**

Dal punto di vista catastale, i terreni risultano censiti in qualità seminativo; alla data del sopralluogo si presentano in stato di abbandono e incolto, con presenza diffusa di vegetazione spontanea e arbustiva. Lo stato manutentivo dello scoperto evidenzia una marcata incuria.

L'esposizione è ottimale, non risentendo di coni d'ombra, e non si rileva la presenza di elettrodotti di media o alta tensione. La fertilità agronomica appare buona. L'approvvigionamento idrico è esclusivamente legato alle precipitazioni meteoriche, con deflusso affidato alla naturale acclività del terreno, in assenza di baulature o fossi perimetrali di regimentazione.

Risultano costituite le servitù di passaggio come da Sentenza n.1747/16 nn.4379/16 Rep. e 3257/05 R.G.; di fatto, si rileva la presenza di tracce di passaggio veicolare sul m.n. 290 a favore del fondo identificato al m.n. 96, di proprietà di terzi.



Le condizioni climatiche sono da ritenersi buone; non risultano colture in atto al momento del sopralluogo.

Il contesto territoriale contermina è pianeggiante e caratterizzato da un'antropizzazione limitata, concentrata prevalentemente nell'agglomerato della frazione di Colloredo, con presenza di insediamenti puntuali e assenza di significative zone industriali, produttive, artigianali o commerciali.

Sotto il profilo urbanistico, i terreni ricadono integralmente in zona territoriale omogenea AGRICOLA ER – mappali nr. 290-292-421; risultano altresì *ricompresi all'interno della zona sismica 3* (art. 33 - 2.8). Il mappale n. 290 (parte) *ricade in area di viabilità / fascia di rispetto* (art. 34.2.1). I mappali nr. 290-292-421 sono inoltre interessati da “*formazioni arboree lineari*” (art. 35.3.2.2), come da Certificato di Destinazione Urbanistica n.09/2025 del 24.04.2025, prot. n. 3630.

[per una puntuale descrizione fotografica si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie dei terreni è stata considerata in base a quanto risulta dalle visure catastali:

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risulta **libero**.

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

Si precisa che per l'immobile pignorato **non risultano contratti locativi in atti**

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Situazione delle unità immobiliari da Impianto meccanografico del 31.03.1974 ad oggi

Terreni: Foglio 10, Mappali nn. **290-292**, Qualità Seminativo

- FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 378).
- Atto del 03/04/1978 Pubblico ufficiale ITALO DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 26665 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 1439 registrato in data 10/04/1978 - Voltura n.343578 in atti dal 14/01/1986)
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/05/2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 826 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 11329.3/2014 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/09/2014
- TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0126377 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 40364.1/2007) VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. VI0352392 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 59090.1/2007) RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (DECORRENZA 1.01.2006). QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Terreno: Foglio 10, Mappale n. **421**, Qualità Seminativo

- TESTAMENTO OLOGRAFO del 17/10/1997 Pubblico ufficiale ANDRIOLO OSCHER Sede NOVENTA VICENTINA (VI) Repertorio n. 113530 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 3048 registrato in data 27/10/1997 - SUCCESSIONE TESTATA Voltura n. 6161.1/1998 - Pratica n. 346548 in atti dal 09/08/2001
- Atto del 04/03/1998 Pubblico ufficiale ANDRIOLO OSCHER Sede NOVENTA VICENTINA (VI) Repertorio n. 114775 - PU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 824 registrato in data 19/03/1998 - Prot. n.7250/1998 RIDUZIONE TESTAMENTARIA Trascrizione n. 18092/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 04/12/2000
- Atto del 04/03/1998 Pubblico ufficiale ANDRIOLO OSCHER Sede NOVENTA VICENTINA (VI) Repertorio n. 114775 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 824 registrato in data 19/03/1998 - RIDUZ. A DISPOSIZ. TEST. Voltura n. 7250.1/1998 - Pratica n. 438962 in atti dal 01/10/2001

- Atto del 14/11/2000 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 171903 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 18092.1/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 04/12/2000
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/02/2007 - RIUNIONE USUFRUTTO DI *** Voltura n. 12296.1/2007 - Pratica n. VI0333581 in atti dal 13/08/2007
- FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 378)
- TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0126377 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 40364.1/2007) VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- TABELLA DI VARIAZIONE del 30/08/2007 Pratica n. VI0352392 in atti dal 30/08/2007 RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO - DATI AGEA 2006 (n. 59090.1/2007) RETTIFICA IN AUTOTUTELA D'UFFICIO DELLA VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 n. 262 (DECORRENZA 1.01.2006). QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 04/05/2010 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 826 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 11329.3/2014 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/09/2014
- Atto del 04/03/1998 Pubblico ufficiale ANDRIOLO OSCHER Sede NOVENTA VICENTINA (VI) Repertorio n. 114775 - PU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 824 registrato in data 19/03/1998 - Prot. n.7250/1998 RIDUZIONE TESTAMENTARIA Trascrizione n. 18092/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 04/12/2000
- Atto del 14/11/2000 Pubblico ufficiale GIAN PAOLO BOSCHETTI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 171903 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 18092.1/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 04/12/2000
- FRAZIONAMENTO del 25/03/2011 Pratica n. VI0154915 in atti dal 25/03/2011 presentato il 25/03/2011 (n. 154915.1/2011)

5.2 Intestatari catastali storici

1. *** nato a **** (1) Proprietà 24/24 ad oggi (sentenza divisione)
2. *** nato a **** (1) Proprietà 15/24 fino al 01/09/2014 (riunione usufrutto)

*** nato a **** (1) Proprietà 9/24 fino al 01/09/2014 (riunione usufrutto)
3. *** nato a **** (1) p.p 9/24 e 6/24 n.p. fino al 14/02/2007 (cessione di quote)

*** nata a ***usufrutto 6/24 fino al 14/02/2007 (cessione di quote)

*** nato a **** (1) Proprietà 9/24 fino al 14/02/2007 (cessione di quote)

4. *** nato a **** (1) Proprietà 9/24 fino al 26/06/2000 (reintegra di legittima)

*** nato a **** (1) Proprietà 9/24 fino al 26/06/2000 (reintegra di legittima)

*** nata a *** Proprietà 6/24 fino al 26/06/2000 (reintegra di legittima)

5. *** nato a **** (1) Proprietà 12/24 fino al 04/03/1998 (successione testamentaria)

*** nato a **** (1) Proprietà 12/24 fino al 04/03/1998 (successione testamentaria)

6. ***** nato a ***** C Proprietà 1/1 fino al 10/06/1997 (morte)

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di trasferimento della proprietà, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Catasto **terreni**:

Tramite il confronto tra stato reale dei luoghi con rilievo a vista e le planimetrie catastali, non risultano difformità rispetto a quanto dichiarato, **salvo riconfinamento**.

Pertanto:

per la regolarizzazione dei beni in oggetto si ritiene non sia necessaria la presentazione di pratiche catastali

Costi di regolarizzazione catastale:	ca. € 0,00
--------------------------------------	------------

Si evidenzia che eventuali regolarizzazioni catastali dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovranno essere eseguite da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che, comunque, non si procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Figura 1. Estratto di Mappa (stralcio mappali nn.290-292-421)

SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI E MAPPA CATASTALE

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto rilevato a vista, salvo riconfinamento

SOVRAPPOSIZIONE CONFINI SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Le verifiche dei confini non sono state effettuate per assenza di materializzazione di parte degli stessi e per la eventuale necessità di procedere con un eventuale riconfinamento, attività non prevista dalla procedura e afferente costi qui non ipotizzati.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli****Situazione degli intestati dal 10/06/1997 ad oggi (m.n.290-292-421)**

continuità delle intestazioni e i passaggi di proprietà riferiti ai mappali nn.290-292-421 – Comune di Sossano (VI), Fg. 10, come risultano dalla Certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, co. 2, c.p.c. (con relativi richiami agli atti indicati)

1) Quadro attuale (esito finale della continuità)

Per effetto della sentenza di divisione dell'Autorità Giudiziaria (rep. 826, pubblicata il 04/05/2010, come richiamata nella certificazione notarile), i terreni censiti al Catasto Terreni mm.nn. 290-292-421 risultano attribuito in proprietà esclusiva a ***

2) Elenco cronologico dei passaggi di proprietà con dettaglio quote**A) Provenienza per successione (1997–1998)**

Evento: morte di **** (de cuius) e successione testamentaria (pubblicazione testamento e successiva trascrizione della successione).

Effetto sulle quote: i beni (comprensivi della consistenza fondiaria da cui derivano gli attuali mappali 290, 292 e 421) pervengono ai figli:

***: 1/2 in piena proprietà (12/24)

***: 1/2 in piena proprietà (12/24)

B) Reintegra di legittima a favore della coniuge (04/03/1998)

Atto: atto di reintegra di quota di legittima (notaio Andriolo Oscher).

Effetto sulle quote (assetto dichiarato nell'atto):

*** (coniuge superstite): 6/24

***: 9/24

***: 9/24

C) Cessione di quote tra coeredi (26/06/2000)

Atto: atto di cessione di quote (notaio Andriolo Oscher).

Effetto sulle quote (come riportato in certificazione): a seguito della cessione, *** risulta titolare di:

9/24 in piena proprietà, + 6/24 in nuda proprietà

con riserva di usufrutto sulla medesima quota (6/24) in capo a ***.

La restante quota rimane in capo a:

***: 9/24 in piena proprietà

In termini sostanziali, dopo tale atto l'assetto dominicale risulta articolato in piena proprietà, nuda proprietà e usufrutto, destinato a consolidarsi alla cessazione dell'usufrutto.

D) Riunione usufrutto per morte dell'usufruttuaria (14/02/2007 – voltura 22/06/2007)

Evento: decesso di *** e conseguente ricongiungimento/riunione dell'usufrutto.

Effetto sulle quote (assetto riportato):

***: 15/24 in piena proprietà

***: 9/24 in piena proprietà

E) Divisione giudiziale tra i comproprietari (sentenza/atto A.G. – rep. 826 – pubblicazione 04/05/2010)

Titolo: sentenza/atto dell'Autorità Giudiziaria di divisione.

Premessa quote ante-divisione (richiamate):

***: 15/24

***: 9/24

Effetto dispositivo sui mappali: attribuzione a *** della piena ed esclusiva proprietà dei terreni censiti al:

Fg. 10 – m.n. 290, m.n.292, m.n.421

3) Nota tecnico-catastale

La certificazione notarile sostitutiva attesta la continuità delle intestazioni e la coerenza catastale dei mappali 290, 292 e 421, derivanti dalla medesima originaria consistenza fondiaria oggetto di successione, reintegra di legittima, successiva cessione di quote, riunione di usufrutto e infine divisione giudiziale, senza soluzione di continuità nelle trascrizioni.

Si rende la continuità delle intestazioni in forma sintetica:

(Omissis)

Alla data odierna i terreni censiti al Fg. 10 mappali 290, 292 e 421 risultano intestati in piena ed esclusiva proprietà del *de cuius* *** nato a **** per il diritto di **piena proprietà** per la quota 1/1 in persona del CURATORE EREDITÀ GIACENTE RG 1802/2024 VG Avv *** *** di Vicenza, in forza di sentenza di divisione dell'Autorità Giudiziaria, rep. 826, come richiamata nella certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, co. 2, c.p.c.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

In data 03.04.2025 si è inviata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sossano e, con riscontro del 18.06.2025, l'ufficio edilizia privata rendeva noto che *“in merito alla richiesta di Accesso agli atti da Lei trasmessa si comunica che, rispetto ai fabbricati esistenti sui lotti di riferimento non risulta alcuna pratica edilizia”*. Altresì *“Si sottolinea però che dai nostri archivi sono emerse pratiche remote riferite ad un fabbricato di abitazione, previsto inizialmente a cavallo del lotto FG. 10 Mapp. 290, ma in realtà realizzato sul lotto vicino. In relazione alla stessa abitazione risulta trasmessa anche una pratica per la relativa recinzione”*. Le pratiche citate sono state verificate non afferenti agli attuali beni staggiti.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

7.2 Abusi/difformità riscontrati

I terreni risultano sostanzialmente conformi alla perimetrazione catastale e non presentano alcun genere di edificazione sia stabile che provvisoria.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione dei beni in oggetto non si ritiene necessaria la presentazione di alcuna pratica edilizia in sanatoria. La spesa afferente a teli adempimenti è, quindi, stimata in:

Costi di regolarizzazione:	ca. € 0,00
----------------------------	------------

Si evidenzia, comunque, che le eventuali regolarizzazioni dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovranno essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.

7.4 Verifica destinazione Urbanistica

Riferimenti urbanistici sono

P.A.T. del Comune di Sossano, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3 del 12.03.2009 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 Aprile 2004 n. 11, approvato in Conferenza dei Servizi il 21.02.2013 e successivamente ratificato dalla Provincia di Vicenza con Delibera del Commissario Straordinario n. 56 del 20.03.2013

variante n.1 al P.A.T. in adeguamento alla L.R. 14/2017 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Sossano n. 21 del 05.04.2019 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 23.12.2019

Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Sossano approvato con deliberazione del Consiglio dell'Unione Comuni Basso Vicentino n. 42 del 13.11.2014

prima variante al Piano degli Interventi del Comune di Sossano approvata con deliberazione del Consiglio dell'Unione Comuni Basso Vicentino n. 39 del 27.11.2017

seconda variante al Piano degli Interventi denominata “terzo Piano degli Interventi” adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Sossano n. 22 del 05.04.2019 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 23.12.2019

variante al Piano degli Interventi denominata “Quarto Piano degli Interventi” adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Sossano n. 30 del 06.08.2021 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 07.04.2022

variante al Piano degli Interventi denominata “Quinto Piano degli Interventi” adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Sossano n. 39 del 03.11.2022 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 17.03.2023

Il CDU n.09/2025 del 24.04.2025 per quanto ai terreno in prossimità Via Villa Grandesso n.6 di cui al Foglio 10 **Particella 290-292-421**, alla tav.2.3 del PRC/PI Quarto PI del 2022 **certifica** che l'area censita in catasto in Comune di Sossano al foglio 10° - mappali nr. 290-292-421, secondo il vigente P.I. ricade in “ZONA AGRICOLA ER - di riordino” (art. nr. 30 e 31.2.2). Inoltre:

- i mappali nr. 290-292-421, sono ricompresi all'interno della zona sismica 3 (art.33 - 2.8);
- il mappale n. 290(parte), ricade all'interno di viabilità / fascia di rispetto (art. 34.2.1);
- i mappali nr. 290-292-421, sono interessati da “formazioni arboree lineari” (art. 35.3.2.2).

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche.



AVVERTENZE nullo

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)**8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario**

	8.1.1	Procedimenti giudiziari civili:	<i>Nessuna</i>
	8.1.2	Procedure espropriative per pubblica utilità:	<i>Nessuna</i>
	8.1.3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:	<i>Nessuna</i>
	8.1.4	Convenzioni matrimoniali:	<i>Nessuna</i>
	8.1.5	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	<i>Nessuna</i>
	8.1.6	Esistenza di regolamento condominiale e trascrizione dello stesso	<i>Nessuna</i>
	8.1.7	Atti impositivi di servitù	<i>Nessuna</i>
	8.1.8	Provvedimenti di sequestro penale	<i>Nessuna</i>
	8.1.9	Domande giudiziali	<i>Nessuna</i>
	8.1.10	Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	<i>Nessuna</i>
	8.1.11	Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente	<i>Nessuna</i>
	8.1.12	Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ	<i>Nessuna</i>
	8.1.13	Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile	<i>Nessuna</i>
	8.1.14	Convenzione edilizie	<i>Nessuna</i>
	8.1.15	Convenzioni urbanistiche	<i>Nessuna</i>
	8.1.16	Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	<i>Nessuna</i>
	8.1.17	Prelazione agraria	<i>Nessuna</i>
	8.1.18	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	<i>Nessuna</i>
	8.1.19	Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo	<i>Nessuna</i>
	8.1.20	Costi per opere di rimessa in pristino, demolizione, bonifica da amianto o da siti inquinati	<i>da definire per parziale crollo del tetto</i>
	8.1.21	Trascrizioni pregiudizievoli	<i>Nessuna</i>
	8.1.22	Iscrizioni pregiudizievoli	<i>Nessuna</i>

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

	8.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
		ISCRIZIONE del 28/11/2013 - Registro Particolare 2954 Registro Generale 20058 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI LONIGO Repertorio 186/2013 del 12/11/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *** cf. *** contr *** cf. *** Importo 2.964,30 euro; capitale 1.714,30 euro; spese 1.000,00 euro; Interessi 250,00 euro
		ISCRIZIONE del 18/12/2013 - Registro Particolare 3172 Registro Generale 21302 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI LONIGO Repertorio 298/2013 del 17/12/2013

		IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *** cf. *** contr *** cf. *** Importo 4.884,75 euro; capitale 2.984,75 euro; spese 1.500,00 euro; Interessi 400,00 euro
		ISCRIZIONE del 07/10/2016 - Registro Particolare 3244 Registro Generale 18379 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2702 del 01/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *** cf.*** contro *** cf. *** Importo 18.651,78 euro; capitale 16.321,78 euro; spese 2.300,00 euro
		ISCRIZIONE del 07/10/2016 - Registro Particolare 3245 Registro Generale 18380 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2702 del 01/08/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di *** cf. *** contr *** cf. *** Importo 6.450,00 euro; capitale 6.450,00 euro; spese - euro
	8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
		TRASCRIZIONE del 12/02/2025 - Registro Particolare 2064 Registro Generale 2850 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181 del 14/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *** cf.*** e di *** cf. *** contro *** cf. ***

8.3 Altre Trascrizioni

		TRASCRIZIONE del 25/09/2014 - Registro Particolare 11329 Registro Generale 15016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA Repertorio 826/10 del 04/05/2010 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE a favore di *** cf. *** e *** cf. *** contro *** cf. *** e ***
--	--	--

*** - nato a ***** e deceduto in *****, si rappresenta in persona del curatore dell'eredità giacente rg 1802/2024 vg avv. *** **

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, di conseguenza non è presente provvedimento di declassamento o pratiche in corso per lo stesso.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; pertanto, non è presente l'affrancazione da tali pesi (ovvero, se il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà o di natura concessoria in virtù di istituti richiamati)

11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nulla.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

criteri estimativi adottati

Ai fini della determinazione del valore di stima del compendio in esame, la valutazione è stata condotta secondo il metodo comparativo di mercato per valori agricoli, assumendo quale parametro economico di riferimento il Valore Agricolo Medio (V.A.M.) ufficiale, in coerenza con quanto previsto dalla prassi estimativa e dalla normativa vigente in materia di esecuzioni immobiliari.

In particolare, per i terreni agricoli oggetto di stima, è stato assunto il V.A.M. della Provincia di Vicenza – anno 2025, come desunto dalle tabelle predisposte dall'Agenzia del Territorio di Vicenza, riferite alla Regione Agraria n. 9 (nove-Sossano), ritenuto congruo e rappresentativo del mercato agricolo locale alla data di riferimento della procedura.

Il valore unitario così individuato (espresso in euro/ettaro) è stato successivamente corretto mediante l'applicazione di coefficienti moltiplicativi, finalizzati a tener conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo, secondo un modello analitico-parametrico articolato per fattori omogenei, come dettagliato nella tabella di calcolo sotto riportata

I fattori di apprezzamento/deprezzamento considerati riguardano, in particolare:

<i>Fertilità</i>	del suolo, valutata in relazione alla produttività agronomica effettiva;
<i>Esposizione e giacitura</i>	con riferimento alle condizioni morfologiche e microclimatiche;
<i>Ubicazione</i>	del fondo rispetto al contesto territoriale e infrastrutturale;
<i>Accessibilità</i>	intesa come facilità di raggiungimento e presenza di viabilità adeguata;
<i>Forma e ampiezza</i>	del fondo, valutate in funzione della razionalità colturale;
<i>Appetibilità urbanistica</i>	considerata in termini di potenziale trasformazione o limitazioni derivanti dalla pianificazione vigente.

Per ciascun fattore è stato attribuito un coefficiente base, modulato attraverso un coefficiente ponderale, al fine di determinare il relativo valore parametrico e la conseguente incidenza percentuale sul valore complessivo del bene. La combinazione dei singoli parametri ha condotto alla determinazione di un coefficiente moltiplicatore complessivo, applicato al V.A.M. di riferimento.

Nel caso specifico, il coefficiente moltiplicatore complessivo risulta inferiore all'unità, in ragione:

dell'assenza di certificazione biologica dell'azienda agricola;
dell'assenza di impianti fissi di irrigazione a drenaggio sotterraneo;
delle condizioni di appetibilità urbanistica valutate come ordinarie o limitate.

Si precisa inoltre che il valore agricolo unitario assunto è stato riferito alla qualità reale del terreno, come accertata in sede di sopralluogo e analisi tecnica, anche laddove siano emerse difformità rispetto ai dati di classamento catastale risultanti dalle visure, ritenendo prevalente la situazione di fatto ai fini estimativi.

Il procedimento descritto consente di pervenire a un valore di stima attendibile, motivato e verificabile, coerente con i criteri di ordinarietà del mercato

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

12.2 Stima del valore di mercato

Quanto sopra considerato, si ritiene che per i beni pignorati, di cui si può confermare la destinazione attuale quale quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato** alla data di redazione del presente Rapporto di Valutazione, risulti essere pari a:

€ 69.771 (sessantanovemilasettecentosettantuno euro) da cui un valore unitario pari a **€/mq 6,18**

alla quale stima vengono, quindi, applicati gli opportuni adeguamenti, come più oltre specificatamente riportato, al fine di individuare il “*prezzo base d’asta del lotto*”.

TABELLA SINOTTICA

Sinottica	Lotto	002					
Foglio	Mappale	Qualità	€/mq	MQ	Valore €	quota	QUOTA VAL.€
10	290	seminativo 4	6,18	4.865	30.041	1/1	30.041
10	292	seminativo 3	6,18	1.360	8.398	1/1	8.398
10	421	seminativo 3	6,18	5.074	31.332	1/1	31.332
					69.771		69.771

così come risultante dalle tabelle esplicative della valutazione stimativa a seguire:

Scheda Mappale n.290

Valore di stima	euro/ha	85.500	VAM	Regione Agraria		9
	Superficie	4.865	mq	Foglio	10	Sossano
	valore base	41.596	€	Mappale	290	seminativo 4
Fattore	Opzione	Apprezamento	Coeff Base	Coeff ponderale del fattore	Valore parametrico	Incidenza del parametro sul valore totale
descriz	f=si	descriz	n.	n.	DxE	%
Fertilità		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Esposizione	1	Ottima	1,1	2	2,20	16,92%
		Sufficiente	1,0			
		Scarsa	0,9			
Ubicazione		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Appetibilità Urbanistica		Probabile	3,5	3	-4,50	-34,62%
		Possibile	2,0			
		Normale (2)	1,0			
		Scarsa (3)	0,0			
	1	Nulla (4)	-1,5			
Giacitura	1	Buona	1,1	1	1,10	8,46%
		Adeguate	1,0			
		Mediocre	0,9			
Ampiezza Fondo		Piccolo	1,1	1	1,00	7,69%
	1	Medio	1,0			
		Grande	0,9			
Accessibilità		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Forma	1	Regolare	1,2	2	2,40	18,46%
		Normale	1,0			
		Irregolare	0,8			
Valore di stima	euro/ha	61.750	VAM	Coeff. Moltiplicatore		0,72
	Superficie	4.865				
	valore corretto	30.041				

Scheda Mappale n.292

Valore di stima	euro/ha	85.500	VAM	Regione Agraria		9
	Superficie	1.360	mq	Foglio	10	Sossano
	valore base	11.628	€	Mappale	292	seminativo 3
Fattore	Opzione	Apprezzamento	Coeff Base	Coeff ponderale del fattore	Valore parametrico	Incidenza del parametro sul valore totale
descriz	f=si	descriz	n.	n.	DxE	%
Fertilità		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Esposizione	1	Ottima	1,1	2	2,20	16,92%
		Sufficiente	1,0			
		Scarsa	0,9			
Ubicazione		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Appetibilità Urbanistica		Probabile	3,5	3	-4,50	-34,62%
		Possibile	2,0			
		Normale (2)	1,0			
		Scarsa (3)	0,0			
	1	Nulla (4)	-1,5			
Giacitura	1	Buona	1,1	1	1,10	8,46%
		Adeguate	1,0			
		Mediocre	0,9			
Ampiezza Fondo		Piccolo	1,1	1	1,00	7,69%
	1	Medio	1,0			
		Grande	0,9			
Accessibilità		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Forma	1	Regolare	1,2	2	2,40	18,46%
		Normale	1,0			
		Irregolare	0,8			
Valore di stima	euro/ha	61.750	VAM	Coeff. Moltiplicatore		0,72
	Superficie	1.360				
	valore corretto	8.398				

Scheda Mappale n.421

Valore di stima	euro/ha	85.500	VAM	Regione Agraria		9
	Superficie	5.074	mq	Foglio	10	Sossano
	valore base	43.383	€	Mappale	421	seminativo 3
Fattore	Opzione	Apprezzamento	Coeff Base	Coeff ponderale del fattore	Valore parametrico	Incidenza del parametro sul valore totale
descriz	f=si	descriz	n.	n.	DxE	%
Fertilità		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Esposizione	1	Ottima	1,1	2	2,20	16,92%
		Sufficiente	1,0			
		Scarsa	0,9			
Ubicazione		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Appetibilità Urbanistica		Probabile	3,5	3	-4,50	-34,62%
		Possibile	2,0			
		Normale (2)	1,0			
		Scarsa (3)	0,0			
	1	Nulla (4)	-1,5			
Giacitura	1	Buona	1,1	1	1,10	8,46%
		Adeguate	1,0			
		Mediocre	0,9			
Ampiezza Fondo		Piccolo	1,1	1	1,00	7,69%
	1	Medio	1,0			
		Grande	0,9			
Accessibilità		Ottima	1,4	3	3,60	27,69%
	1	Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Forma	1	Regolare	1,2	2	2,40	18,46%
		Normale	1,0			
		Irregolare	0,8			
Valore di stima	euro/ha	61.750	VAM	Coeff. Moltiplicatore		0,72
	Superficie	5.074				
	valore corretto	31.332				

Valutazione CORPI

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato per un importo pari a € **6,18** Pertanto:

A.	Terreno Agricolo Seminativo Classe 4			
	<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			
	Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:			
	Destinazione	Su catastale	Valore unitario	valore complessivo
	mappale n.290	4.865,00	€ 6,18	€ 30.041,38
	impianti	0,00	€ 0,00	€ 0,00
	- Valore corpo:	4.865,00		€ 30.041,38
	- Valore accessori/impianti:			€ 0,00
	- Valore complessivo intero:			€ 30.041,38
	- Quota:	1/1		
	- Valore complessivo diritto e quota:			€ 30.041,38
B.	Terreno Agricolo Seminativo Classe 3			
	<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			
	Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:			
	Destinazione	Su catastale	Valore unitario	valore complessivo
	mappale n.292	1.360,00	€ 6,18	€ 8.398,00
	impianti	0,00	€ 0,00	€ 0,00
	- Valore corpo:	1.360,00		€ 8.398,00
	- Valore accessori/impianti:			€ 0,00
	- Valore complessivo intero:			€ 8.398,00
	- Quota:	1/1		
	- Valore complessivo diritto e quota:			€ 8.398,00
C.	Terreno Agricolo Seminativo Classe 3			
	<i>Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):</i>			
	Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:			
	Destinazione	Su catastale	Valore unitario	valore complessivo
	mappale n.421	5.074,00	€ 6,18	€ 31.331,95
	impianti	0,00	€ 0,00	€ 0,00
	- Valore corpo:	5.074,00		€ 31.331,95
	- Valore accessori/impianti:			€ 0,00
	- Valore complessivo intero:			€ 31.331,95
	- Quota:	1/1		
	- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.331,95
Riepilogo:				
ID	Immobile	Superficie catastale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Terreno Agricolo Seminativo 4	4.865	30.041	30.041
B	Terreno Agricolo Seminativo 3	1.360	8.398	8.398
C	Terreno Agricolo Seminativo 3	5.074	31.332	31.332
		11.299		69.771

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Adeguamenti e correzioni alla stima

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il prezzo a base d'asta viene ricalibrato tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita forzata dell'immobile e la vendita al libero mercato, pertanto, viene applicata una riduzione di valore (ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie 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.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.465,70
Riduzione del valore del 5% per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):	0
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo superiore al 10% del valore in diritto e quota	0
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 59.305,63
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 59.305,63

Pertanto:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per

l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e agronomiche che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 002 di 2 arrotondato
--

€ 59.000,00

cinquantanovemila/00 euro

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei terreni e del loro contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende accessori e mezzi di qualsiasi genere presenti sull'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Fonti di informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Commissione Provinciale Per La Determinazione Delle Indennità Di Espropriazione Di Vicenza Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2025; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.IAA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Sossano.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di stima sono pervenuti allo stato attuale dal complesso delle procedure di cui al capito 6 "Ricostruzione degli atti di provenienza", in particolare per sentenza di divisione del Tribunale di Vicenza, rep. 826/2014, trascritta in data 25.11.2014

12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerata la zona a vocazione agricola, urbanisticamente con scarsa e puntuale edificazione (nuclei rurali storici), di discreto valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della SP4 Via Colloredo (300m), prossima al centro della località di Colloredo a ca.2,5km dal centro di Sossano; l'immobile in **sufficiente stato di conservazione**, il pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: **buona**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è di 1/1 di proprietà e gli immobili risultano comodamente divisibili, nel limite di volere considerare separatamente i singoli mappali 290, 292, 421.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore esecutato alla data del pignoramento, *** - nato a **** e deceduto in *****, si rappresenta in persona del curatore dell'eredità giacente rg 1802/2024vg avv. *** *** Viale Riviera Berica 287/R – Vicenza 36100

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

-

15. LOTTI

I beni descritti nella presente perizia costituiscono il lotto 2 di 2 ai fini della procedura esecutiva.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla di particolare ad eccezione di eventuale riconfinamento, attività non prevista e contemplata nell'attuale incarico peritale.

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Relazione lotto 002 creata in data 17.01.2026

Codice documento: E25-031-001-perizia

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni a base VAM
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori

Si precisa che gli allegati elencati e depositati con la presente relazione, costituiscono elemento sostanziale e integrativo.