



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 194/2025 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.sa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **XXXX**

Esecutati: **XXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27/01/2026**

Identificazione beni: Beni in Sarego (VI), Via Grotte, 47 - Dati Catastali:
CF, fg 12, map 349,
CT, Fg 12 mapp. 79, 80, 135, 212 – Fg 6 mapp. 151 e 152
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan** – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza
Mail: studio@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

<i>Procedura - Esecuzione imm. n.</i>	194/2025
<i>promossa da:</i>	XXXX
<i>contro:</i>	XXXX
<i>Udienza ex art. 569 c.p.c.:</i>	27/01/2026
<i>Giudice:</i>	dott.sa Sonia Pantano
<i>Esperto stimatore:</i>	arch. Nicola Tracanzan
<i>Diritto pignorato</i> (pag. 8)	L'intera piena proprietà
<i>Eventuali comproprietari non eseguiti</i> (pag. 8)	nessuno
<i>Tipologia bene pignorato</i> (pag. 10)	Abitazione unifamiliare con annessi terreni agricoli
<i>Ubicazione</i> (pag. 7)	Via Grotte, 47 – SAREGO (VI)
<i>Dati Catastali attuali</i> (pag. 8)	CF, fg 12, map 349, CT, Fg 12 mapp. 79, 80, 135, 212 – Fg 6 mapp. 151 e 152
<i>Metri quadrati abitazione</i> (pag. 15)	351 mq
<i>Stato di manutenzione</i> (pag. 10)	buono
<i>Differenze rispetto al pignoramento</i> (pag. 16)	nessuna
<i>Diffformità urbanistiche</i>	nessuna
<i>Diffformità edilizie</i>	Regolarizzabili anche con demolizione
<i>Diffformità catastali</i>	Regolarizzabili
<i>Oneri e sanzioni</i> (pag. 17-21)	3.300 €
<i>Valore lordo di mercato OMV</i> (pag. 24)	457.000 €
<i>Date e valori comparabili reperiti</i> (pag.22-23)	Vedi relazione
<i>Valore di vendita forzata proposto</i> (pag. 25)	388.000 €
<i>Valore debito</i>	251.609,40 €
<i>Occupazione</i> (pag. 15)	Nella disponibilità del proprietario
<i>Titolo di occupazione</i> (pag. 16)	proprietà
<i>APE</i> (pag. 15)	
<i>Criticità</i> (pag. 26)	nessuna
<i>Lotti</i> (pag. 26)	unico



Sommario

1.	SCHEMA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	14
4.1	Possesso	14
4.2	Titolo di occupazione	15
5.	ASPETTI CATASTALI	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.3	Giudizio di conformità catastale	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	16
7.1	Urbanistica, titoli edilizi e agibilità.....	16
7.2	Abusi/difformità riscontrati	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	19
7.4	Perimetro del “mandato”	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	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
9.	SUOLO DEMANIALE.....	21
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	21
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
12.1	Metodo di valutazione	21



12.2	Stima del valore di mercato del fabbricato	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'	24
12.6	Conclusioni valutative	25
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	25
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	25
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	25
15.	LOTTE	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI	25
17.	ELENCO ALLEGATI.....	26

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

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

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

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



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 31/07/2025 dalla dott.sa S. Pantano al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 19/12/2025.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 06/08/25*) in data **31/07/2025**
- Giuramento in forma telematica in data **07/08/2025**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **06/10/2025**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati in data **27/08/2025**
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali in data **28/08/2025**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **08/10/2025**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego in data **13/10/2025** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il **07/10/2025 e 13/11/2025** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **22/10/2025**
- Invio della relazione peritale alle parti in data **18.12.2025**



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Abitazione unifamiliare disposta su 2 livelli fuori terra con garage e terreni agricoli circostanti. Il contesto è rurale in una zona di pregio paesaggistico. Il fabbricato è isolato e posto su un poggio soleggiato, circondato da uliveti. Vi si accede da due distinti passi carrai: uno posto su via Grotte, l'altro su via Monte Gallo. Il bene dista circa 3,5 km dal centro di Sarego, 5 Km dal centro di Lonigo e 11 km dalla stazione ferroviaria e dal casello dell'autostrada A4 di Montebello. La zona non è servita da mezzi pubblici.

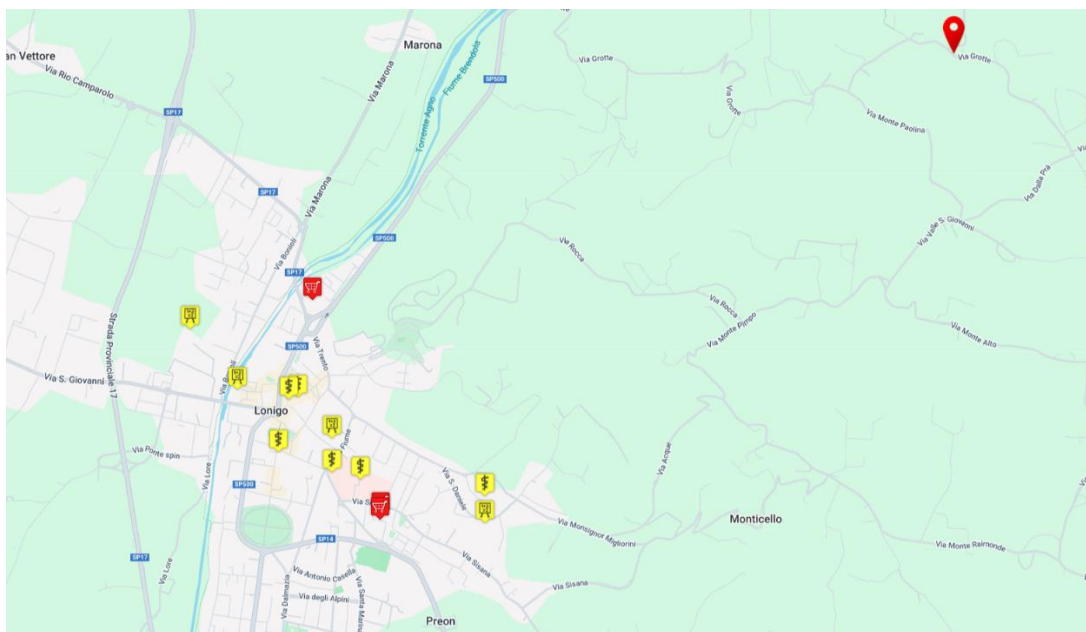
La zona è tranquilla con poco traffico e senza parcheggi pubblici.



Vista da Google Maps



Tutti i servizi alla residenza sono collocati nel centro di Sarego e Lonigo.



Punti di interesse nel raggio 5 km

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto: Piena proprietà dell'intero. Il bene pignorato corrisponde al bene posseduto dall'esecutato.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a: XXXX con sede a Sarego, P. IVA 02423000245 per l'intera piena proprietà

Comune di Sarego,

Catasto Fabbricati, Sezione urbana –, Foglio 12, map. 349, cat. A/7, classe U, cons. 9 vani, sup. cat. 311 mq; Rendita € 813,42.

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha. are. ca)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
12	79	Bosco ceduo	3	0.03.57	0,46	0,07
12	80	Vigneto	U	0.49.44	63,83	37,02
12	135	Incolto produttivo	U	0.08.98	0,23	0,05
12	212	Vigneto	U	0.26.43	34,12	19,79
12	349	Ente urbano	—	0.07.36		
6	151	Bosco ceduo	2	0.12.40	1,60	0,26
6	152	Bosco ceduo	3	0.40.90	5,28	0,84
				1.49.08		





Estratto mappa catastale.



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

3.3 Confini N-E-S-O

Fg 12 map. 349: pubblica via; map.80; mapp.212 su due lati

Fg 12 map. 79: pubblica via; map.212; mapp.135

Fg 12 map. 80: mapp. 329 e 79; mapp. 82 e 83; pubblica via; map. 212; mapp. 349

Fg 12 map. 135: pubblica via; map. 79; mapp. 212; pubblica via

Fg 12 map. 212: mapp. 79 e pubblica via; mapp. 349 e 80; pubblica via; map. 135

Fg 6 map. 151: mapp. 215; mapp. 152; mapp. 148

Fg 6 map. 152: mapp. 215; pubblica via su due lati; mapp. 151



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un fabbricato rurale di vecchia costruzione, già presente nella mappa catastale d'impianto, recentemente ristrutturato, posto tra le colline, in una posizione isolata ma soleggiata e panoramica.

Si accede all'abitazione dal piano terra dove si trova un ampio ingresso comunicante a destra con una sala da pranzo e a sinistra con la cucina. Sempre dall'ingresso, scendendo alcuni gradini si entra nella cantina seminterrata, mentre dalla cucina si ha accesso ad un locale di disbrigo accessibile anche dall'esterno.

Dall'ingresso, salendo alcuni gradini, si sale in uno studio posto sopra la cantina. Contiguo alla sala da pranzo si trova un antibagno ed un servizio igienico.

Dalla sala da pranzo si sale alla zona notte, distribuita da un corridoio centrale sul quale si affacciano tre ampie camere, un bagno e un sottotetto.

Solaio e tetto hanno travi in legno a vista, i pavimenti della zona giorno e della cantina sono in ceramica, mentre quelli della zona notte sono in legno.

Tutte le finiture sono semplici ma in ottimo stato di conservazione. Sono presenti tracce di infiltrazione di acqua da una finestra del primo piano.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e scuri in legno alla vicentina.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a gas GPL con serbatoio interrato in giardino. Impianti elettrico, idrico e di scarico sono funzionanti. Lo scarico delle acque nere avviene in vasche a decantazione poste all'interno della proprietà.

L'altezza dei locali al piano terra è pari a 280 cm sotto tavolato

Le altezze del piano primo sono variabili a causa del soffitto in andamento di falda e variano da un minimo di 200 cm ad un massimo di 480 cm sotto trave.

Le altezze del ripostiglio al piano primo variano da un minimo di 207 cm a un massimo di 341 cm

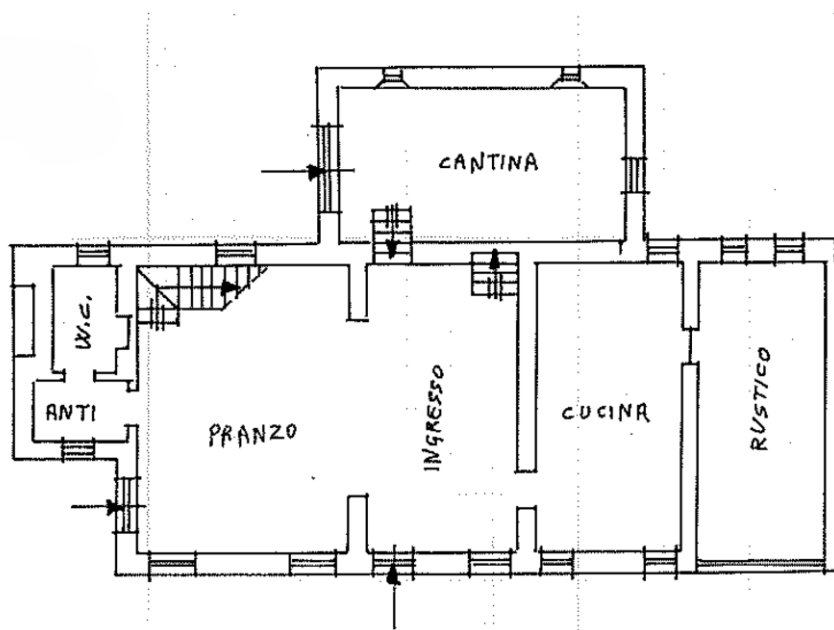
Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Buono	Buono
<i>Impalcati</i>	Legno e tavolato	Buono	Buono
<i>Copertura</i>	A falde, in legno	Buono	Buono
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	Buono	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Buono	Buono
<i>Rivestimenti interni</i>	Intonaco tinteggiato e piastrelle nei bagni	Buono	Buono
<i>Pavimenti zona giorno</i>	Piastrelle di ceramica	Buono	Buono
<i>Pavimenti zona notte</i>	Tavolato in legno	Buono	Buono
<i>Pavimenti bagni</i>	Piastrelle di ceramica	Buono	Buono
<i>Pavimenti interrato</i>	Piastrelle di ceramica	Buono	Buono
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetrocamera con balconi in legno a protezione	Buono	Buono
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Buono	Buono
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno	Buono	Buono
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Buono	Buono

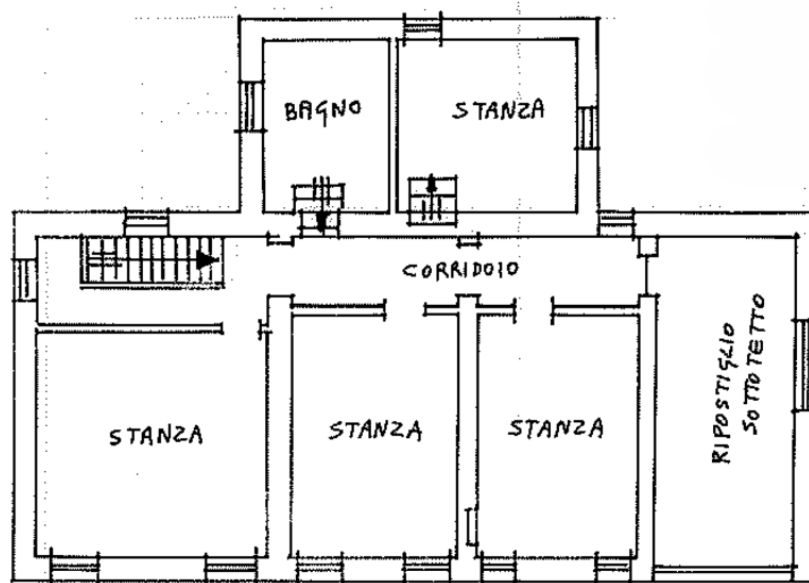


<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gas con radiatori e produzione di ACS	Buono	Buono
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Serbatoio GPL in giardino Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Buono	Buono
<i>Impianto fognatura</i>	Non collegato alla rete comunale. Vasche a decantazione e dispersione	Sufficiente	Sufficiente

Si ritiene che gli impianti esistenti, pur non presentando evidenti problematiche, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.



piano terra



piano primo





ingresso e soggiorno

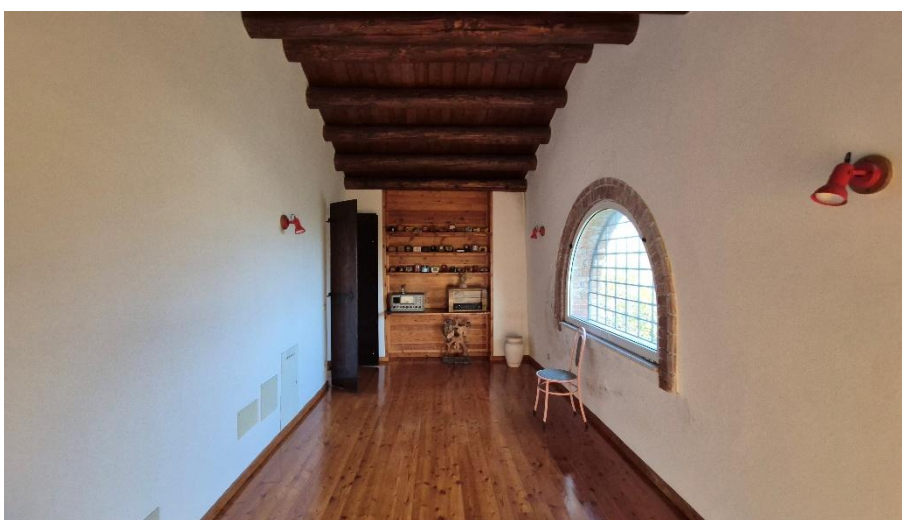




cucina



camera



ripostiglio





map. 135



map. 80





mapp. 151 e 152

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza del fabbricato oggetto di stima è stata desunta dal rilievo sommario eseguito ed è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

La consistenza delle diverse colture è stata ricavata dalla foto aerea satellitare e dalle visure catastali.

	sup. lorda	coefficiente	sup. commerciale	
Abitazione	248,00	1,00	248,00	
Locali accessori	52,00	0,50	26,00	
Area di pertinenza	450,00	0,10	45,00	
	1.600,00	0,02	32,00	
		totale	351,00	<i>mq</i>
Uliveto	6.600,00	<i>mq</i>		
Prato	6.108,00	<i>mq</i>		

3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in Classe G con un consumo complessivo stimato di 211.72 Kwh/mq anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è nella disponibilità della proprietà; non è stabilmente abitato.



4.2 Titolo di occupazione

Proprietà

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Data situazione UI	Foglio	Particella	Dati derivanti da
22/01/2024	12	349	VARIAZIONE del 22/01/2024 – Pratica n. VI0007957 in atti dal 22/01/2024 – Aggiornamento planimetrico (n. 7957.1/2024)
19/01/2024	12	349	VARIAZIONE del 14/01/1997 – Pratica n. VI0007804 in atti dal 19/01/2024 – Rasterizzazione planimetria (n. B00029.1/1997)
14/01/1997	12	349	COSTITUZIONE del 14/01/1997 in atti dal 15/01/1997 (n. B00029/1997)
18/09/2003	12	80	TABELLA DI VARIAZIONE del 28/01/1991 – Pratica n. 277022 – in atti dal 18/09/2003 (n. 2104.1/1991)
	12	80	Impianto meccanografico del 31/12/1973
18/09/2003	12	212	TABELLA DI VARIAZIONE del 28/01/1991 – Pratica n. 277022 – in atti dal 18/09/2003 (n. 2104.1/1991)
	12	212	Impianto meccanografico del 31/12/1973
18/09/2003	6	152	TABELLA DI VARIAZIONE del 28/01/1991 – Pratica n. 277022 – in atti dal 18/09/2003 (n. 2104.1/1991)
	6	152	Impianto meccanografico del 31/12/1973

Intestatari catastali storici

Intestatario	Dati anagrafici	Diritti e oneri reali	Proprietario dal	Fino al
XXXX	nato a Zevio (VR) il 26/09/1965	Proprietà 1000/1000	14/01/1997	22/12/2000
XXXX	nato a Verona (VR) il 03/04/1932	Usufrutto 500/1000	14/01/1997	22/12/2000
XXXX	sede in Sarego (VI)	Proprietà 1/1	22/12/2000	– (in corso)

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna

5.3 Giudizio di conformità catastale

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato nella planimetria catastale scaricata dal sito dell’Agenzia del Territorio in data 06/10/2025 e



presentata in data 02/09/1996, che si allega, in quanto sono diverse le altezze interne dei locali.

piano	altezza catastale	altezza reale	
Piano terra	265	280	sotto tavolato
Piano primo	265	290	H media sotto tavolato

L'onere per la regolarizzazione catastale, che dovrà essere a carico dell'Aggiudicatario, è stimato in 1.000,00 €

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

Atto di compravendita a firma del Notaio B. Itri in data 22/12/2000 rep.76011 rac 9098, trascritto a Vicenza in data 12/01/2001 ai nn. RG 1030 RP 681

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Urbanistica, titoli edilizi e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona Agricola" dal vigente strumento urbanistico del Comune di Sarego ed è normata dall'art. 12 delle N.T.O.

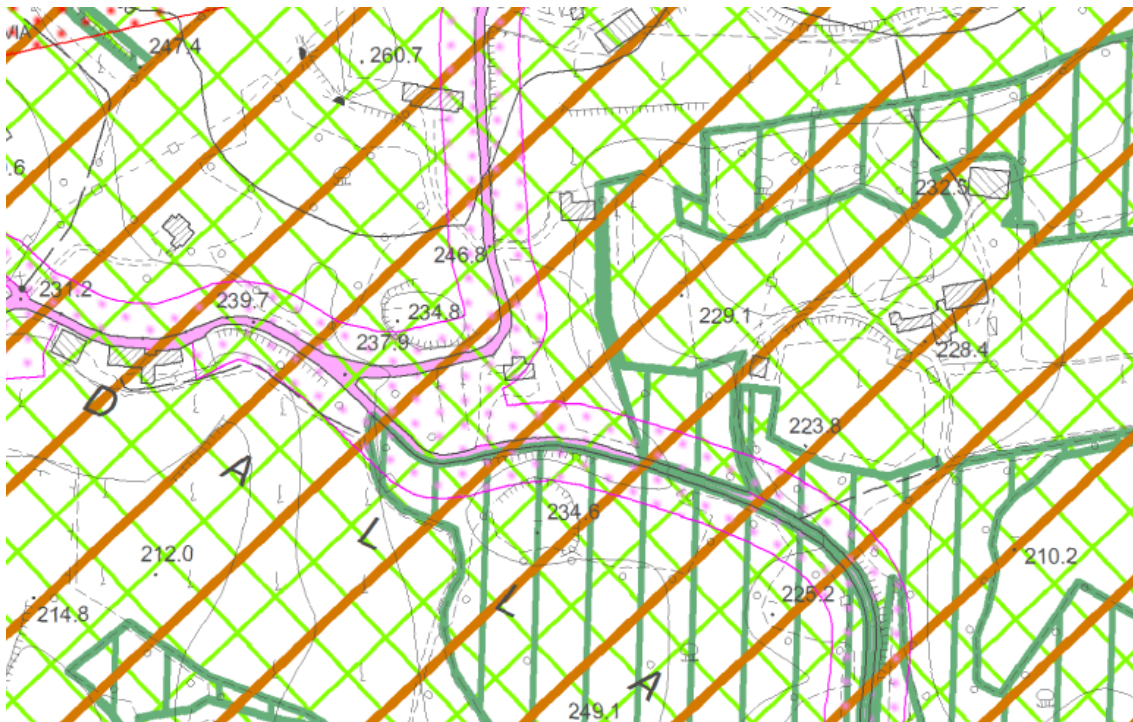


Estratto Piano Interventi

Inoltre, l'immobile è classificato come *“edificio rurale non più funzionale, soggetto a cambiamento di destinazione d'uso in residenziale”*. L'art. 55.8 delle NTA del PRG, a cui rimanda il Piano degli Interventi vigente, stabilisce che possono ottenere il cambio di destinazione d'uso annessi rustici non più funzionali al fondo fino ad una superficie complessiva non superiore a 800 mc (abitazione preesistente + annessi)



Buona parte delle aree è soggetta a vincolo di rispetto stradale. Tutta la proprietà è soggetta a vincolo ambientale “Sito di interesse comunitario Colli Berici” e a vincolo idrogeologico – forestale.



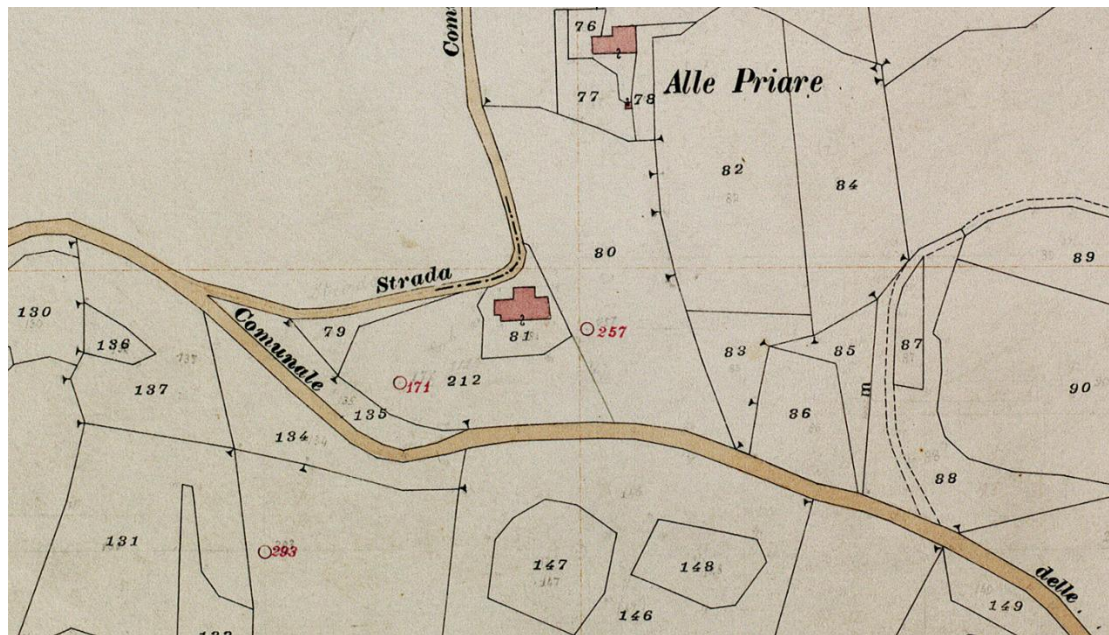
A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Sarego in data 24/09/2025, l'Ufficio Edilizia Privata ha risposto a mezzo pec che **“non è stato reperita alcuna documentazione in merito all'immobile oggetto di richiesta”**.

Nell'atto di acquisto, il precedente proprietario dichiara di aver depositato in data 26/09/1996 al Comune di Sarego DIA relativa a lavori eseguiti sul fabbricato.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

L'immobile attuale è indicato con la medesima sagoma nella mappa d'impianto del Catasto terreni risalente a ben prima del 1967.





Presso l'Agenzia del Territorio sono state depositate in data 02/09/1996 piante dell'edificio che corrispondono sostanzialmente allo stato attuale. (vedi allegati)

Data la documentazione disponibile si ritiene che lo stato attuale dell'immobile sia legittimo ai sensi del DPR 380/01 salvo verificare, viste le limitazioni poste dall'art. 55.80 delle NTA, se siano da considerare a destinazione residenziale la cantina il corpo di fabbrica posto a est.

E' inoltre presente un piccolo fabbricato (2,50 x 2,50) in lamiera desinato a deposito attrezzi. Non risultando sulle mappe e non disponendo di autorizzazione edilizia dovrà esser demolito.



Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i documenti messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti; non si può garantire che vi siano altri titoli non consegnati.
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,

- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La regolarizzazione del fabbricato può avvenire solo dopo la demolizione dell'accessorio posto a nord.

E' inoltre necessario provvedere alla redazione dell'Attestato di stato legittimo ai sensi del DPR 380/01. Tale documento dovrà essere prodotto da Tecnico abilitato a cura e spese dell'Aggiudicatario.

Oneri stimati per la sanatoria:

demolizione del deposito attrezzi	800,00 €
Attestazione dello stato legittimo	1.500,00 €

Gli importi devono intendersi come indicativi.

L'Aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria, dovrà presentare la domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

- Regularizzazione edilizia
- Regularizzazione catastale

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

Titolo del Procedente:

Iscrizione nascente da mutuo fondiario a firma del Notaio B. Itri in data 17/12/2012 rep. 133642 racc. 27060, iscritta a Vicenza in data 28/12/2012 ai nn RG 23441 RG 3329 a favore di **XXXX scpa** e contro **XXXX**. Durata 10 anni e 1 mese; capitale 150.000,00 €, ipoteca 270.000,00 €



Iscrizione nascente da mutuo fondiario a firma del Notaio B. Itri in data 29/05/2014 rep. 135.394 racc. 28.713, iscritta a Vicenza in data 03/06/2014 ai nn RG 8701 RG 1220 a favore di **XXXX** **scpa** e contro **XXXX**. Durata 10 anni; capitale 125.000,00 €, ipoteca 225.000,00 €

Verbale pignoramento immobili:

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 26/05/2025 rep. 3132, trascritto a Vicenza in data 13/06/2025 ai nn. RG 13082 RP 9599 a favore di **XXXX** e contro **XXXX**.

Altre Iscrizioni: Nessuna

Altri pignoramenti: Nessuno

Altre trascrizioni: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9. SUOLO DEMANIALE

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione disponibile, l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

Nessuna

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Sarego segna a partire dal 2023, una impennata dei prezzi in linea alla media della Provincia.





A Ottobre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.192 al metro quadro**, con un **aumento del 1,97% rispetto a Ottobre 2024** (1.169 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sarego ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2024, con un valore di **€ 1.245 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.096 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è in linea a quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.300 €/mq, il secondo a 1.192 €/mq.

La zona in cui è collocato l'immobile è tranquilla ma è lontana dai servizi, questo fattore, oltre alla presenza dei terreni agricoli, rende il bene non ordinario.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: SAREGO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO%20A%20PREVALENTE%20VOCAZIONE%20AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	L			

Spazio disponibile per annotazioni

Le ricerche compiute presso la Conservatoria dei Registri immobiliari sugli atti di compravendita stipulati negli ultimi 3 anni di analoghi immobili siti nelle zone contermini, sia in comune di Sarego che di Lonigo, non hanno dato alcun risultato.

In sostanza non vi è un vero e proprio mercato per questa tipologia di immobili.

CRITERI VALUTATIVI

La stima è volta determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima del fabbricato è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione offerte di vendita di immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

La stima dei terreni agricoli è redatta con il medesimo metodo, ma in questo caso è stato possibile reperire due atti di compravendita di terreni agricoli posti nello stesso contesto. Inoltre, si è fatto riferimento anche ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Vicenza e a interviste ad operatori locali del settore immobiliare.

12.2 Stima del valore di mercato del fabbricato

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

Relativamente al fabbricato, considerate le offerte di vendita presenti oggi sui portali nazionali di intermediazione immobiliare, i prezzi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Immobiliare.it e i prezzi OMI, si stima un valore unitario pari a

1.100,00 €/mq

Relativamente ai terreni agricoli, considerate le offerte di vendita presenti oggi sui portali nazionali di intermediazione immobiliare, gli atti di compravendita reperiti, i valori riportati nelle Tabelle VAM 2025 della Provincia di Vicenza e le interviste compiute, si stima un valore unitario pari a

Prato 25.000 €/Ha

Oliveto 90.000 €/Ha

Per cui il valore del compendio immobiliare risulta così determinato:

Abitazione	351,00	1.100,00	386.100,00
Oliveto	6.600,00	9,00	59.400,00
Prati	6.108,00	2,50	15.270,00
			460.770,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo comparativo.



Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate. Di seguito vengono stimati gli oneri che gravano sull'immobile.

Variazione catastale	1.000,00
Demolizione ricovero attrezzi	800,00
Attestazione stato legittimo	1.500,00
	3.300,00

Tutti gli oneri sopra indicati hanno carattere indicativo; dovrà essere cura dell'Aggiudicatario eseguire le opportune valutazioni.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Va anche considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le 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; 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
- c) L'ottenimento dell'agibilità è subordinato alla dimostrazione della rispondenza dell'impianto fognario esistente alle norme attuali dell'Ente gestore. Non potendo verificare lo stato della rete fognaria in questa sede, ogni eventuale onere derivante dal suo adeguamento deve ritenersi ricompreso nella riduzione sottoesposta.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del valore di mercato pari a € **69.000,00**.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Atto di compravendita a firma del Notaio B. Itri in data 22/12/2000 con prezzo dichiarato pari a 900.000.000 L

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile risulta scarsamente vendibile data la sua posizione e le sue caratteristiche.



12.6 Conclusioni valutative

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 19/12/2025 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

388.000,00 €

(trecentoottaottomila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero.

Ritengo non sia conveniente per la Procedura suddividere la vendita in due lotti, fabbricato e terreni agricoli, sia in considerazione degli oneri derivanti (frazionamento, doppia asta, ecc) sia perché i fondi agricoli sono di dimensioni molto ridotte.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La sede legale della società risulta essere:

Piazza Umberto I, 42 – Sarego (VI)

15. LOTTI

Unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna



Vicenza, li 08/12/2025

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



17. **ELENCO ALLEGATI**

- Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Documentazione fotografica
- Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
- Atto di provenienza
- Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
- E-mail del Comune relativa ai Titoli edilizi
- Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai procedenti

