

ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.1 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 08/2026

**GIUDICE DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA
ROSATO**

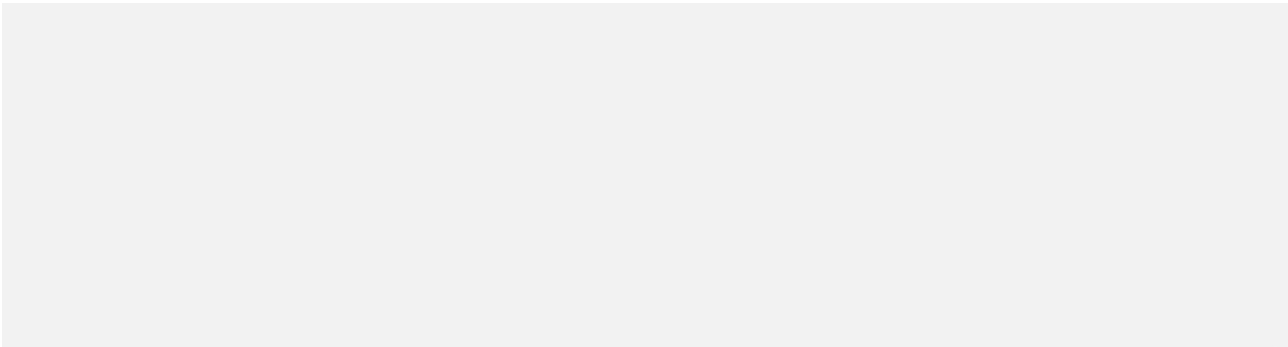
RELAZIONE DI STIMA

DATA STIMA 20.06.2026

LOTTO UNICO

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE (VI)

**CUSTODE GIUDIZIARIO
I.V.G. VICENZA**



**Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: arch. raffaella marrocco
iscritto all'Albo della Provincia di Roma al N. 14386
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza
C.F. MRRRFL70A52Z347J- P.Iva 07423111009
con studio in Lonigo (Vicenza) Via Sisana, 32/N
e-mail: ra.marrocco@awn.it*

**Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO**



INDICE

1. SCHEDA SINTETICA.....	4
2. QUESITO.....	5
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
4. QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI	6
4.1 DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO UNICO - (FABBRICATO RESIDENZIALE, GARAGE E TERRENI).....	6
4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI	6
4.3 VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'	7
5. FORMAZIONE DEI LOTTI	8
5.1 FORMAZIONE E IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO	8
6. QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO UNICO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	9
6.1 UBICAZIONE - LOTTO UNICO	9
6.2 DESCRIZIONE E STATO DEI BENI	10
6.3 IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA	11
6.4 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI	11
6.5 STATO DELL'IMMOBILE	11
6.6 CONSISTENZA FABBRICATO RESIDENZIALE, AREA DI PERTINENZA E GARAGE	12
6.7 CONSISTENZA DEI TERRENI.....	15
6.7 QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI.....	15
6.8 CARATTERISTICHE DELLA ZONA	15
6.9 APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA.....	15
6.10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	17
7. QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....	21
7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI.....	21
7.2 STORIA CATASTALE VENTENNALE.....	28
7.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA'/DOCFA.....	31
7.4 COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	33
7.5 CONFINI	33
8. QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	33
8.1 ELENCO DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	33
8.2. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	36
9. QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA	36
9.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	42
9.1 VERIFICA CONFORMITÀ - STATO RILEVATO E COMPARAZIONE CON STATO APPROVATO ...	44
9.2 RILIEVO PLANIMETRICO DELL'ESISTENTE	44
9.3 DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE	45
9.4 DESTINAZIONE URBANISTICA	45
9.5 VINCOLI URBANISTICI.....	47
10. QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	48
10.1 TITOLO DI OCCUPAZIONE	48
10.2 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	49
11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	49



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.3 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

12. QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	51
13. QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	51
14. QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	51
15. QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI (FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENI)	51
15.1 METODO DI VALUTAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE	51
15.2 VALUTAZIONE IMMOBILE – FABBRICATO RESIDENZIALE	51
15.3 METODO DI VALUTAZIONE TERRENI	53
15.4 RIEPILOGO DATI DI STIMA IN LIBERO MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE (ART. 568 C.P.C.)	54
15.5 PREZZO A BASE D'ASTA.....	54
15.5 VALORE DI MERCATO ORDINARIO.....	55
15.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO.....	56
15.7 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ	56
15.8 POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO	56
15.9 MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ	56
15.10 INIZIATIVE DI VENDITA.....	56
16. QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE....	58
16.1 PROGETTO DIVISIONALE	58
16.2 GIUDIZIO DIVISIONALE	58
17. QUESITO 14 – RESIDENZA - STATO CIVILE - REGIME PATRIMONIALE - RESIDENZA	58
17.1 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.....	58
17.2 INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE.....	58
17.3 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI	59
18. ALLEGATI.....	59



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.4 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

1. SCHEDA SINTETICA

01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 08/2026 R.G.**

02 **Giudice** Dr.ssa Maria Antonietta Rosato

03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 20.07.2026, ore 12:30

04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza

05 **Esperto** arch. Raffaella Marrocco

06 **Lotti** (cfr pag. 6):

Lotto UNICO: Foglio 32 mapp. 1034 sub 3 e 2 - Foglio 32 mapp. 1030 e 1032

07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 7): 1/1 di piena proprietà

08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 8): **Lotto Unico** - Trattasi di un edificio residenziale, garage e terreni agricoli, situato in Strada Cavallara, n. 6 nel Comune di Montecchio Maggiore (VI).

09 **Stato** (cfr pag. 11): Scarso

10 **Ubicazione** (cfr pag. 10): Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Strada Cavallara, 6.

11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 8-20):

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto Fabbricati

Foglio: 32 - Particella: 1034 - Sub: 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie catastale -, Rendita 526,79, piano T-1-2, Strada Cavallara, 6 – Montecchio Maggiore (VI), proprietà 1/1;

Foglio: 32 - Particella: 1034 - Sub: 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 20, superficie catastale 23 mq., Rendita 59,91, piano T, Via Valdimolino snc– Montecchio Maggiore (VI), proprietà 1/1;

Foglio: 32 - Particella: 1030: qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 39 97, Reddito dominicale euro 4,13, agrario euro 10,32, proprietà 1/1

Foglio: 32 - Particella: 1032 qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 04 65, Reddito dominicale euro 0,48, agrario euro 1,20, proprietà 1/1.

12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 29): vi sono irregolarità catastali di diversa distribuzione interna. I costi per il deposito di variazione catastale è di € 1.000,00.

13 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 10-53): 220,85 mq. – 500,00 €/mq.

14 **Valore di libero mercato** – (cfr pag. 53): € 110.500,00 (da detrarre i costi di regolarizzazione catastale e perfezionamento rilascio certificato agibilità).

15 **Valore e data di acquisto** (cfr pag. 7-51): Prezzo € 165.000,00, di cui € 5.000,00 per i terreni pertinenti, acquistato in data 27.04.2016.

16 **Valore ed anno mutuo** (cfr pag. 36-49): Capitale 175.000,00 - Totale: € 315.000,00 - iscrizione del 27/04/2016.

17 **Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq.** (cfr pag. 53-55): € 110.500,00 e 500,00 €/mq parte residenziale, € 23.700,00 terreni agricoli.

18 **Valore offerta minima (-15%) e valore €/m²** (cfr pag. 55): **€ 112.000,00 (fabbricato e terreni).**

19 **Valore medio, minimo e massimo aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 57):

	residenziale	terreni
Valore €/m ² medio su recenti aste immobili abitativi aggiudicate	€/m ² 410,25	€/mq 6,69
Valore unitario minimo €/m ² da recenti aste immobili abitativi	€/m ² 189,48	€/mq 5,74
Valore unitario massimo €/m ² da recenti aste immobili abitativi	€/m ² 500,62	€/mq 7,65

20 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 56): Scarso

21 **Possibili interessati** (cfr pag. 56): Nessuno.

22 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 56): Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

23 **Occupazione** (cfr pag. 49): L'immobile risulta abbandonato;

24 **Titolo di occupazione e data termine** (cfr pag. 49): Non è presente contratto di locazione registrato;

25 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 36-49): Trascrizione Pignoramento del 26/01/2026;

26 **Oneri** (cfr pag. 51) e **Vincoli** (cfr pag. 49): NO

27 **APE** (cfr pag. 15): Classe energetica G 173,13 kWh/m² anno, n. 60021/2026 con scadenza al 22/05/2026

28 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 58-59): L'esecutato

risulta irreperibile e cancellata dall'anagrafe italiana

L'immobile versa in condizioni in pessime condizioni e risulta completamente abbandonato. Inoltre, non è presente il certificato di agibilità, che dovrà essere richiesto con apposita pratica

29 **ALLEGATI** (cfr pag. 59).



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.5 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

2. 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".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 25/02/2026 (notificata il 25/02/2026)

Data Giuramento Telematico: **25/02/2026**

Data di Sopralluogo: **01/04/2026 – 20/04/2026**

Deposito Relazione: **20.06.2026**

Data Udienza: **20.07.2026 h. 12.30**

Operazioni svolte da esperto Estimatore:

- 1) studio documenti di causa;
- 2) acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
- 3) verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
- 4) accesso agli uffici comunali per accesso agli atti;
- 5) richiesta atti a studi notarili e conservatoria ricevuti tramite canali informatici e postali;
- 6) invio inizio operazioni peritali;
- 7) sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
- 8) ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali,
- 9) notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con calcolo del costo di costruzione;
- 10) invio della relazione di stima alle parti per posta elettronica;
- 11) deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.6 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

4. QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

4.1 DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO UNICO - (FABBRICATO RESIDENZIALE, GARAGE E TERRENI)

I beni costituenti il **LOTTO UNICO** sono ubicati in Strada Cavallara n. 6, località Valdimolino, nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), in area collinare a prevalente destinazione rurale, caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e dalla mancanza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

La principale via di comunicazione è la Strada provinciale 35 che collega il fabbricato al comune di Montecchio Maggiore e Sovizzo.

Il fabbricato residenziale è situato in posizione periferica rispetto al centro della località Valdimolino, ove sono presenti i principali servizi pubblici di zona, tra cui la chiesa e la scuola dell'infanzia.

Il fabbricato residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da scale interne e dotato di ingresso indipendente. Sul lato nord dell'abitazione si estendono i terreni agricoli di pertinenza.

La costruzione del fabbricato risale a epoca antecedente al 1967, successivamente sono stati presentati un'Istanza di Concessione Edilizia nel 2014 e un Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 0031438 relativo alla "Sanatoria opere interne fabbricato residenziale unifamiliare". L'immobile risulta privo di Certificato di Agibilità, in quanto non è stata perfezionata la pratica.

Il fabbricato è disposto su n. 3 piani fuori terra, ed è così composto:

- Piano terra – ingresso, cucina/soggiorno, camera da letto e bagno;
- Piano primo – ripostiglio, camera da letto matrimoniale, camera singola, antibagno e bagno;
- Piano secondo – due locali soffitta con altezza min. mt. 1,50-1,60 e altezza massima max mt. 2,30.

In aderenza al fabbricato sono presenti alcuni locali accessori chiusi su tre lati, adibiti a lavanderia (con presenza di lavatoio) e ripostiglio. È inoltre presente una rimessa ad uso garage, costituita da murature laterali con copertura in struttura lignea e lastre ondulate.

A nord del fabbricato si trovano infine i terreni agricoli identificati ai mappali 1030 e 1032, risultati di difficile accesso in occasione del sopralluogo.

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

LOTTO UNICO

Comune di Montecchio Maggiore (VI) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 32:

- **MAPP. 1034 SUB 3** - cat. A/3 cl. 1 consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale: 184, m² Totale: escluse aree scoperte**: 165 m² - Rendita Euro 526,79 - Via Valdimolino, 6 - piano: T-1-2, proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **MAPP. 1034 SUB 2** - cat. C/6 cl. 1 consistenza 20 mq., superficie catastale 23 mq.- Rendita Euro 59,91 - Via Valdimolino, snc - piano: T, proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;

Comune di Montecchio Maggiore (VI) distinto al Catasto Terreni al Foglio 32:

- **MAPP. 1030:** qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 39 97, Reddito dominicale euro 4,13, agrario euro 10,32;



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.7 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

- **MAPP. 1032:** qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 04 65, Reddito domenicale euro 0,48, agrario euro 1,20.

Proprietà:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Gli immobili sono pervenuti con il seguente titolo:

TITOLO: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/04/2016, Repertorio n. 61594 e n. 27407 di Raccolta, Rogante: Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO con sede in VALDAGNO. Registrazione: Registro Particolare 5488 Registro Generale 7610 del 27/04/2016 COMPRAVENDITA.

Contro:

Favore di:

Proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo pagato e data acquisto

Il prezzo pagato era di € 165.000,00 (centosessantacinquemila), di cui euro 5.000 (cinquemila) per i terreni pertinenti, comprendente i seguenti immobili distinti in catasto fabbricati e terreni del Comune di Montecchio Maggiore (VI) al Foglio 32:

- porzioni immobiliari censite nel C.F. al Foglio 32 con i mm.nn. 1034 sub. 1 (abitazione), 1033 (porzione di abitazione) e 1034 sub. 2 (garage), che con denuncia di variazione per fusione Prot. nr. VI0049133 in data 14 febbraio 2013, il subalterno 1 del m.n. 1034 ed il m.n. 1033 sono stati soppressi ed in loro luogo è stato contestualmente costituito il subalterno 3 del m.n. 1034 (abitazione);
- terreni censiti nel C.T. al Foglio 32 con i mm.nn. 1030 di are 39.97 e 1032 di are 04.65; mappale 100 sub 15, Cat. A/3, cl. 2, vani 2, Rendita € 165,27.

4.3 VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
LOTTO UNICO - Catasto di Vicenza - Conservatoria RR.II. di Vicenza											
Dati da visura catastale								Titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Montecchio Maggiore (VI)								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Lotto UNICO – fabbricato residenziale e autorimessa								19/04/2016	27/04/2016	29/12/2025	26/01/2026
n.	FG.	Mappale	sub	natura	vani	diritto	quota	Verifica corrispondenza		Verifica corrispondenza	
01	32	1034	3	A/3	7,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	32	1034	2	C/6	20 mq.	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
Lotto UNICO - Catasto terreni								atto	nota tr.	atto	nota tr.
	FG.	Mappale				diritto	quota	19/04/2016	27/04/2016	29/12/2025	26/01/2026

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO								Pag.8 di 59	
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO								Rev.00 20/06/2026	

01	32	1030	qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 39 97	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
02	32	1032	qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 04 65	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Confronto titolo-visure-pignoramento: L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde ai dati dell'immobile pignorato in considerazione delle precisazioni di cui sopra.

5. FORMAZIONE DEI LOTTI

5.1 FORMAZIONE E IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO

IMMOBILI (FABBRICATO RESIDENZIALE E GARAGE)

Comune di Montecchio Maggiore (VI) distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 32:

- **MAPP. 1034 SUB 3** - cat. A/3 cl. 1 consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale: 184, m² Totale: escluse aree scoperte**: 165 m² - Rendita Euro 526,79 - Via Valdimolino, 6 - piano: T-1-2, proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **MAPP. 1034 SUB 2** - cat. C/6 cl. 1 consistenza 20 mq., superficie catastale 23 mq.- Rendita Euro 59,91 - Via Valdimolino, snc - piano: T, proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

IMMOBILI (TERRENI)

Comune di Montecchio Maggiore (VI) distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 32:

- **MAPP. 1030:** qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 39 97, Reddito domenicale euro 4,13, agrario euro 10,32;

Derivante da: Variazione del 13/12/2012 Pratica n. VI0265223 in atti dal 13/12/2012, presentato il 12/12/2012 (n. 265223.1/2012).

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **MAPP. 1032:** qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 04 65, Reddito domenicale euro 0,48, agrario euro 1,20.

Derivante da: Variazione del 13/12/2012 Pratica n. VI0265223 in atti dal 13/12/2012, presentato il 12/12/2012 (n. 265223.1/2012).

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.9 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

6. QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO UNICO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

6.1 UBICAZIONE - LOTTO UNICO

I beni del **LOTTO UNICO** si compongono di un edificio residenziale di n. 2 piani fuori terra e soffitta, un garage e terreni boschivi, situati nel comune di Montecchio Maggiore (VI) – Strada Cavallara n. 6.

I beni sono situata lungo la Strada Cavallara, che collega Montecchio Maggiore a Trissino. L'Autostrada servita è A04 Montecchio Maggiore a km 13.

Nelle vicinanze sono presenti limitati servizi come chiesa, bar e scuola dell'infanzia.

La zona non è servita dalle linee del servizio bus urbano/extraurbano.

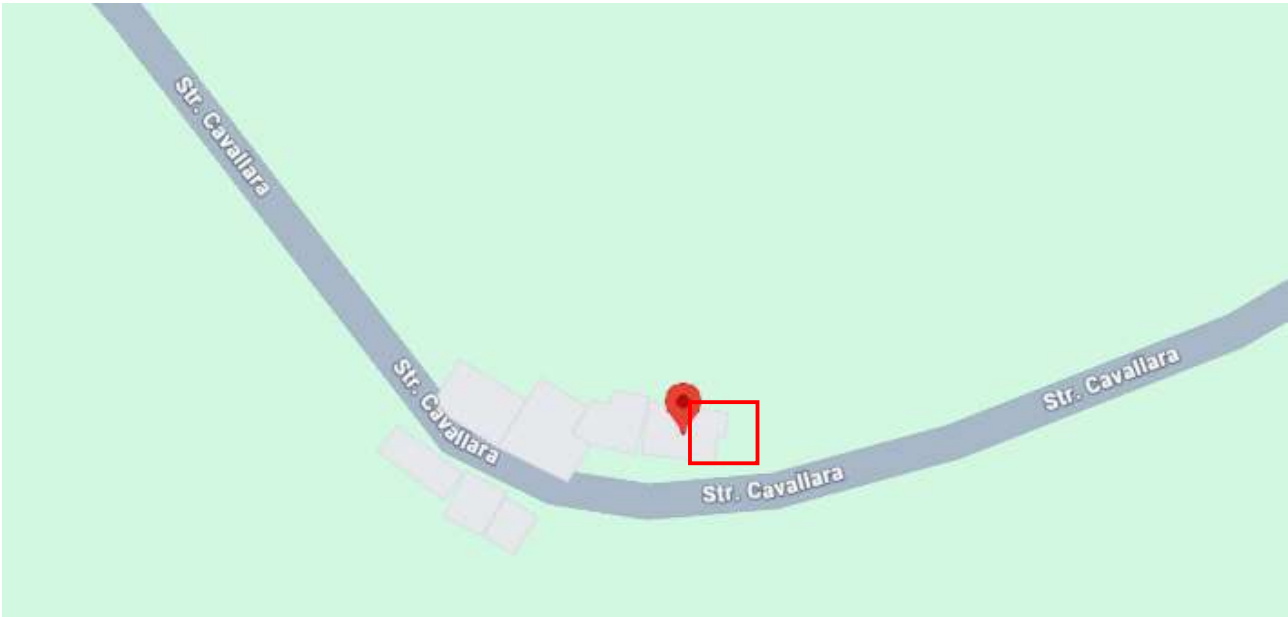


Foto 1 - Vista aerea tratta da google map





Foto 2 - Vista aerea tratta da google map



Foto 3 - Vista aerea tratta da google map

6.2 DESCRIZIONE E STATO DEI BENI

Il **LOTTO UNICO**, situato in Strada Cavallara nr. 6, località Valdimolino a Montecchio Maggiore (VI), in zona collinare e prevalentemente a vocazione rurale, con la presenza nelle vicinanze di edifici dello stesso tipo ed altri. Il fabbricato residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da scale interne, con ingresso indipendente.

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.11 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

Il fabbricato è disposto su n. 3 piani fuori terra, ed è così composto:

- Piano terra – ingresso, cucina/soggiorno, camera da letto e bagno;
- Piano primo – ripostiglio, camera da letto matrimoniale, camera singola, antibagno e bagno;
- Piano secondo – n. 2 locali soffitta (h.min. 1,50-1,60 – h. max 2,30).

Al fabbricato sono affiancati dei locali chiusi su tre lati e adibiti a lavanderia (presenza di un lavatoio) e ripostiglio. Inoltre, è presente un'area di pertinenza con la presenza di una "rimessa garage" composta di murature laterali con una copertura in struttura in legno e lastre ondulate.

Infine, a nord del fabbricato sono situati i terreni agricoli (mapp. 1030 e 1032), di difficile accesso durante il sopralluogo.

I lavori di costruzione del fabbricato sono ante '67, con successiva Istanza di Concessione ad edificare del 2014 e Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 0031438 per la "Sanatoria opere interne fabbricato residenziale unifamiliare", priva di Certificato di Agibilità.

(vedi SCHEDA SINTETICA)

L'edificio è stato realizzato con una struttura in muratura portante, tamponata in muratura e con solai in legno. Le pareti esterne sono rivestite con rivestimento intonaco. La copertura è a falde inclinate.

Le finiture interne sono in scarse condizioni con pavimenti in di Linoleum e gres porcellanata nei bagni. I serramenti esterni sono in alluminio e privo scuretti. Le porte interne sono di tipo tamburate, mentre la porta d'ingresso è in legno non blindata. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate.

6.3 IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

Dotazione completa di impianti idro-sanitario fognante, elettrico in condizioni precarie.

Il riscaldamento dell'appartamento avviene attraverso una stufa posta a piano primo, priva di certificazione. Il piano cottura è di tipo elettrico.

È presente una Dichiarazione di Conformità dell'Impianto alla regola d'arte, rilasciato dall'impresa AB Servizi in data 10/09/2013.

È presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dall'arch. Raffaella Marrocco, avente la data di emissione del 22/05/2026 (validità 10 anni – scadenza 22/05/20236), codice attestato n. 60021/2026, Classe energetica globale: "G".

6.4 NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Al momento del sopralluogo è stato accertato che l'appartamento versa in scarse condizioni, con la necessità di interventi di messa a norma di impianti acqua, elettrico e riscaldamento, oltre a interventi salubri dell'appartamento. Presenza delle perdite dalla copertura.

6.5 STATO DELL'IMMOBILE

Considerato lo stato di conservazione, l'alta vetustà acquisita, lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo del 01/04/2026 e 20/04/2026 può essere considerato **SCARSO**.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



6.6 CONSISTENZA FABBRICATO RESIDENZIALE, AREA DI PERTINENZA E GARAGE

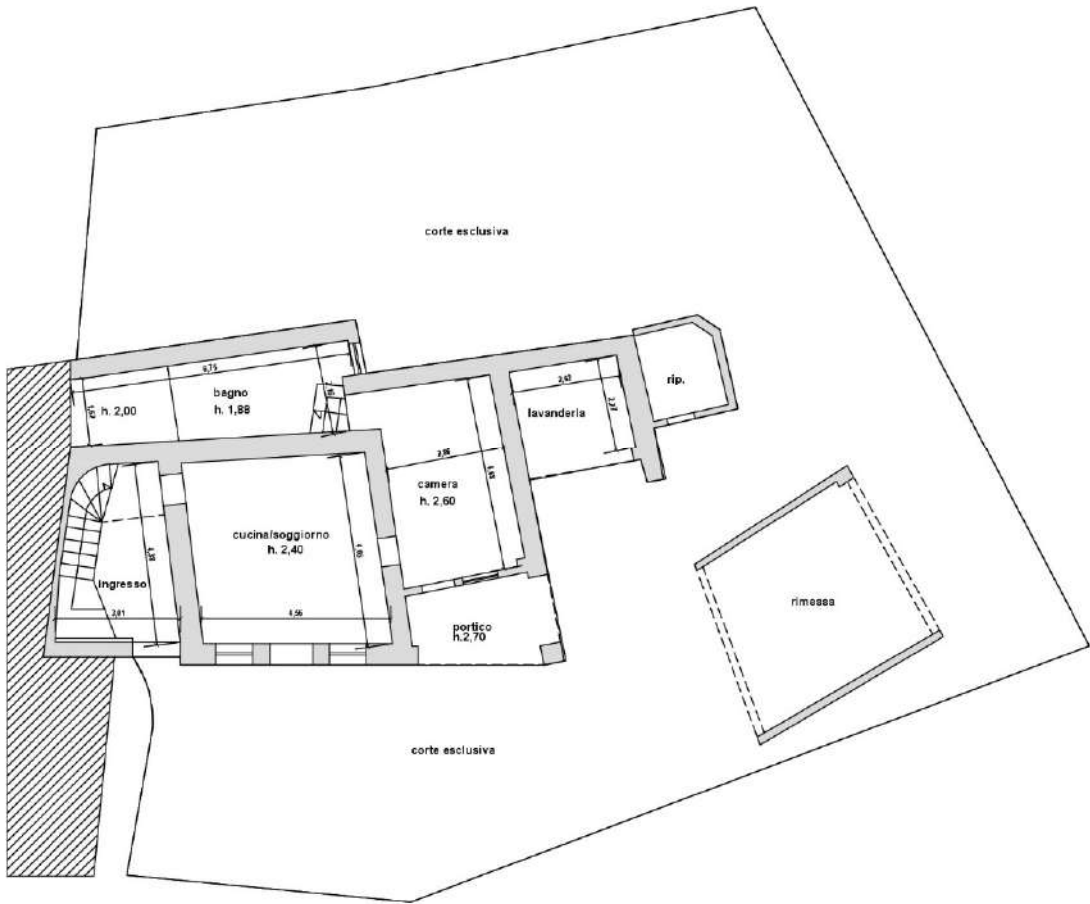
Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138.

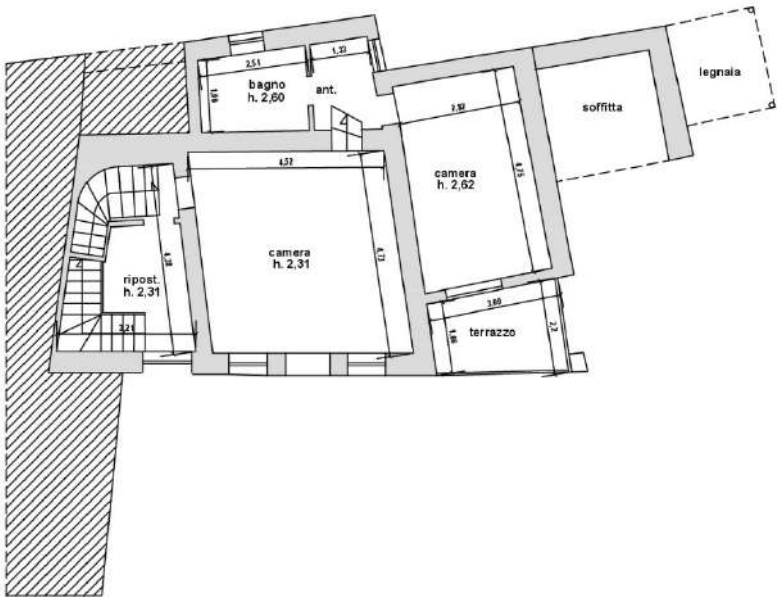
Si precisa che il calcolo delle consistenze dell'immobile sono compiute sulla base del rilievo metrico, avvenuto in data 20/04/2026. Si riporta di seguito il calcolo della superfice lorda commerciale (s.l.c.):

DESCRIZIONE	CONSISTENZA SUPERFICIE (mq.)	INDICE	S.L.C. (mq.)
Piano terra (camera da letto, bagno, soggiorno/cottura, ingresso)	79,80	100%	79,80
Portico	6,95	25%	1,73
Lavanderia esterna	9,81	25% non comunicante	2,45
Ripostiglio esterno	4,85	25% non comunicante	1,21
Piano primo (sbarco scala, camera, antibagno, bagno, camera)	75,22	100%	75,22
Terrazzo	5,96	30% fino a 25 mq.	1,78
Piano soffitta esterno	9,81	25% non comunicante	2,45
Legnaia esterna	4,85	25% non comunicante	1,21
Piano secondo (camera, sbarco scala)	47,00 Altezza minima mt. 1,50 Altezza minima mt. 1,60 Altezza max mt. 2,30	50%	23,50
TOTALE COMMERCIALE RESIDENZIALE			mq. 189,35
Rimessa esterna (nelle condizioni in cui versa è da considerarsi un posto auto coperto)	20,00	30%	6,00
Area esterna corte esclusiva	mq. circa 275,00 -20mq rimessa= mq. 255	10%	25,50
TOTALE COMMERCIALE IMMOBILE			mq. 220,85

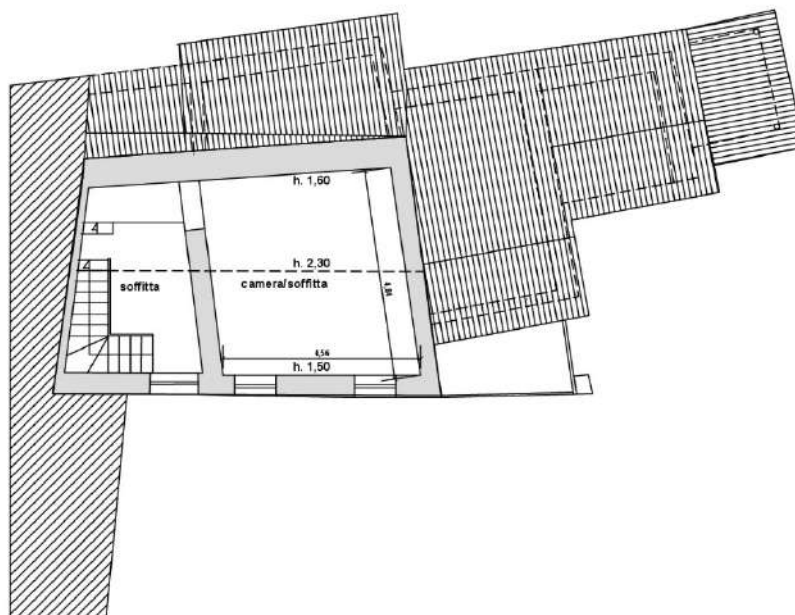




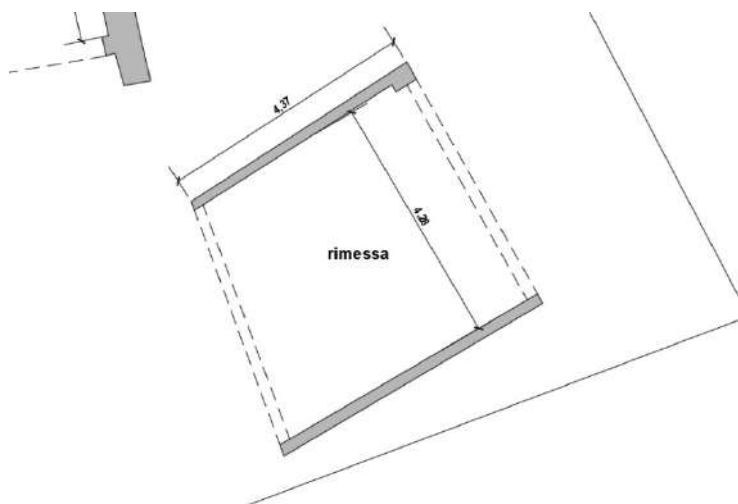
Elab. 1 – Piano terra fabbricato residenziale e posto auto coperto



Elab. 2 – Piano primo



Elab. 3 – Piano secondo



Elab. 4 – Rimessa mezzi



6.7 CONSISTENZA DEI TERRENI

La consistenza dei TERRENI AGRICOLI nel comune di **MONTECCHIO MAGGIORE** è la seguente:

DESCRIZIONE	QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMENICALE REDDITO AGRARIO	QUOTA DI PROPRIETÀ ESECUTATO	VINCOLI E TUTELE	DESTINAZIONE URBANISTICA ART. DELLE N.T.O.
Foglio 32 mapp. 1030	Seminativo 7	3.997	Reddito dominicale euro 4,13, agrario euro 10,32		Zona E1, aree di rispetto cimiteriale, tutela ambientale paesaggistica, vincolo forestale idrogeologico, vincolo paesaggistico, ambiti tutela dei boschi	Zona E1 Aree attrezzate parco, gioco e sport
Foglio 32 mapp. 1032	Seminativo 7	465	Reddito dominicale euro 0,48, agrario euro 1,20		Zona E1, aree di rispetto cimiteriale, tutela ambientale paesaggistica, vincolo forestale idrogeologico, vincolo paesaggistico, ambiti tutela dei boschi	Zona E1 Aree attrezzate parco, gioco e sport

6.7 QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Il fabbricato è privo della gestione di condominio.

6.8 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La zona ove sorge il fabbricato residenziale e terreni sono situati in zona di collinare, collegati da Strada Cavallaro con dimensioni ridotte. Il fabbricato è affiancato ad altri fabbricati residenziali presenti lungo la strada. L'area esterna al fabbricato è sprovvista di parcheggi, mentre, sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione prima e secondaria.

6.9 APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

La stufa presente non è collegata all'impianto, quindi si è proceduto la certificazione "impianto simulato". Pertanto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in cui l'immobile risulta in classe G 173,13 kWh/m² anno a firma dell'arch. MARROCCO RAFFAELLA, redatto in data 22/05/2026, avente CODICE ATTESTATO n. 60021/2026, con validità fino al 22/05/2036.





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**
 CODICE IDENTIFICATIVO: 60021/2026 VALIDO FINO AL: 22/05/2036



DATI GENERALI

Destinazione d'uso
☒ Residenziale
☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/83: E.1(1)

Oggetto dell'attestato
☒ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari
 Numero di unità immobiliari
 di cui è composto l'edificio: 1

☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Montebelluna Maggiore
 Indirizzo: Strada Cavallara, 6
 Piano: 0-1-2
 Interno: 1
 Coordinate GIS: 45,5064 - 11,4133

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 2017
 Superficie utile riscaldata (m²): 16647,00
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 16011,01
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Montebelluna Maggiore(F464)				Sezione			Foglio	32		Particella	1C34	
Subaltemi	da	3	a	3	da	a		da	a		da	a	
Altri subaltemi													

Servizi energetici presenti

☐ Climatizzazione invernale

☒ Ventilazione meccanica

☐ Illuminazione

☐ Climatizzazione estiva

☒ Prod. acqua calda sanitaria

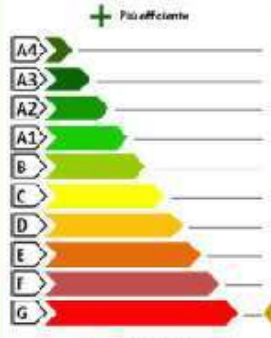
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
00 02 02	00 02 02

Prestazione energetica globale


EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO
CLASSE ENERGETICA
G
EP_{g,l,nren}
173,13
kWh/m²anno

Riferimenti
 Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

 Se nuovi:

B (45,30)

 Se esistenti:

G (173,13)



Chiave: 9215c1c19b
Copia cartacea composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Raffaella MARROCCO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatico di documenti della Regione del Veneto - art. 22, c. 2, lett. b) D.Lgs. 70/2003 n. 02

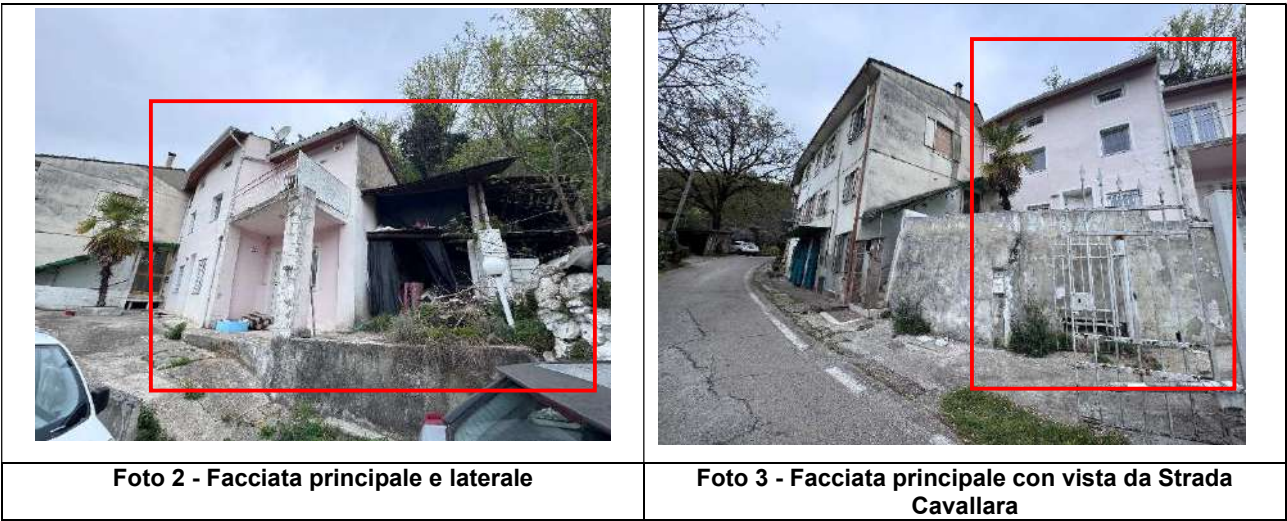
Pag. 1

Doc. 1 – Stralcio APE

 Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
 Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

6.10 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si riportano nel seguito le foto dell'immobile.



PIANO TERRA



Foto 6 – cucina / soggiorno



Foto 7 - cucina / soggiorno



Foto 8 – Ingresso piano terra



Foto 9 – bagno con accesso dalla camera da letto



Foto 10 – camera matrimoniale piano terra



Foto 11 – camera matrimoniale piano terra



PIANO PRIMO	
	
Foto 12 – locale di transito per collegamento soffitta	Foto 13 – camera da letto
	
Foto 14 – corridoio di collegamento	Foto 15 – bagno
	
Foto 16 – camera matrimoniale piano primo	Foto 17 – balcone



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.20 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

PIANO SECONDO

	
Foto 18 – scale collegamento piano primo e soffitta	Foto 19 – piano arrivo soffitta

	
Foto 20 – camera soffitta	Foto 21 – camera soffitto

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.21 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

7. QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

7.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate del Comune di Montecchio Maggiore (VI) e al Catasto Fabbricati al Foglio 32:

- **MAPP. 1034 SUB 3** - cat. A/3 cl. 1 consistenza 7,5 vani, superficie catastale Totale: 184, m² Totale: escluse aree scoperte**: 165 m² - Rendita Euro 526,79 - Via Valdimolino, 6 - piano: T-1-2, proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **MAPP. 1034 SUB 2** - cat. C/6 cl. 1 consistenza 20 mq., superficie catastale 23 mq.- Rendita Euro 59,91 - Via Valdimolino, snc - piano: T, proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni;

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Comune di Montecchio Maggiore (VI) distinto al Catasto Terreni al Foglio 32:

- **MAPP. 1030:** qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 39 97, Reddito domenicale euro 4,13, agrario euro 10,32;

derivante da: Variazione del 13/12/2012 Pratica n. VI0265223 in atti dal 13/12/2012 presentato il 12/12/2012 (n. 265223.1/2012).

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1032; Foglio:32 Particella:1033; Foglio:32 Particella:1034;

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **MAPP. 1032:** qualità classe SEMINATIVO 7, superficie 04 65, Reddito domenicale euro 0,48, agrario euro 1,20.

derivante da: Variazione del 13/12/2012 Pratica n. VI0265223 in atti dal 13/12/2012 presentato il 12/12/2012 (n. 265223.1/2012).

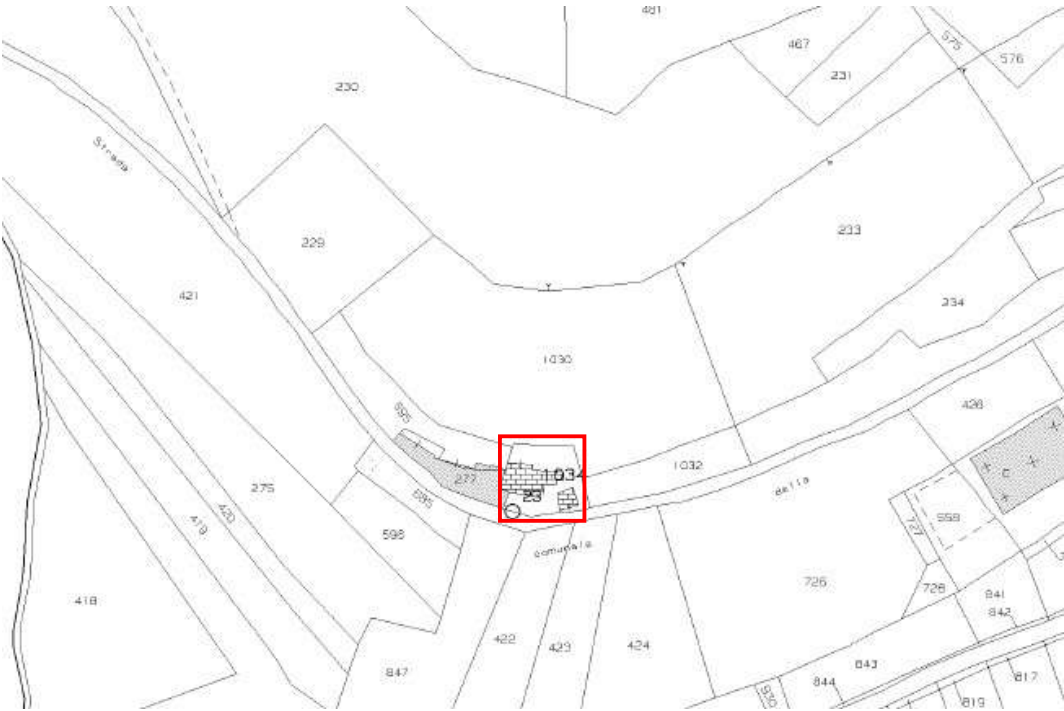
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1030; Foglio:32 Particella:1033; Foglio:32 Particella:1034;

Intestato a:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.





Elab. 1 – Stralcio mappa catastale Foglio 32 particella 1034



Data: 26/02/2026 - n. T386949 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	
Compilato da: Monesi Alessandro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 3818			
Comune di Montebelluna Maggiore		Protocollo n. V10049133 del 14/02/2013	
Sesione: Foglio: 32 Particella: 1034		Tipo Mappale n. 38362 del 01/02/2013	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
mapp. 1030 mapp. 1034 mapp. 1032 mapp. 277 Str. Cavallara PIANO TERRA mapp. 1034 PIANO PRIMO mapp. 1034 PIANO SECONDO N. 			
Ultima planimetria in atti			
Data: 26/02/2026 - n. T386949 - Richiedente: Telematico			
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile			

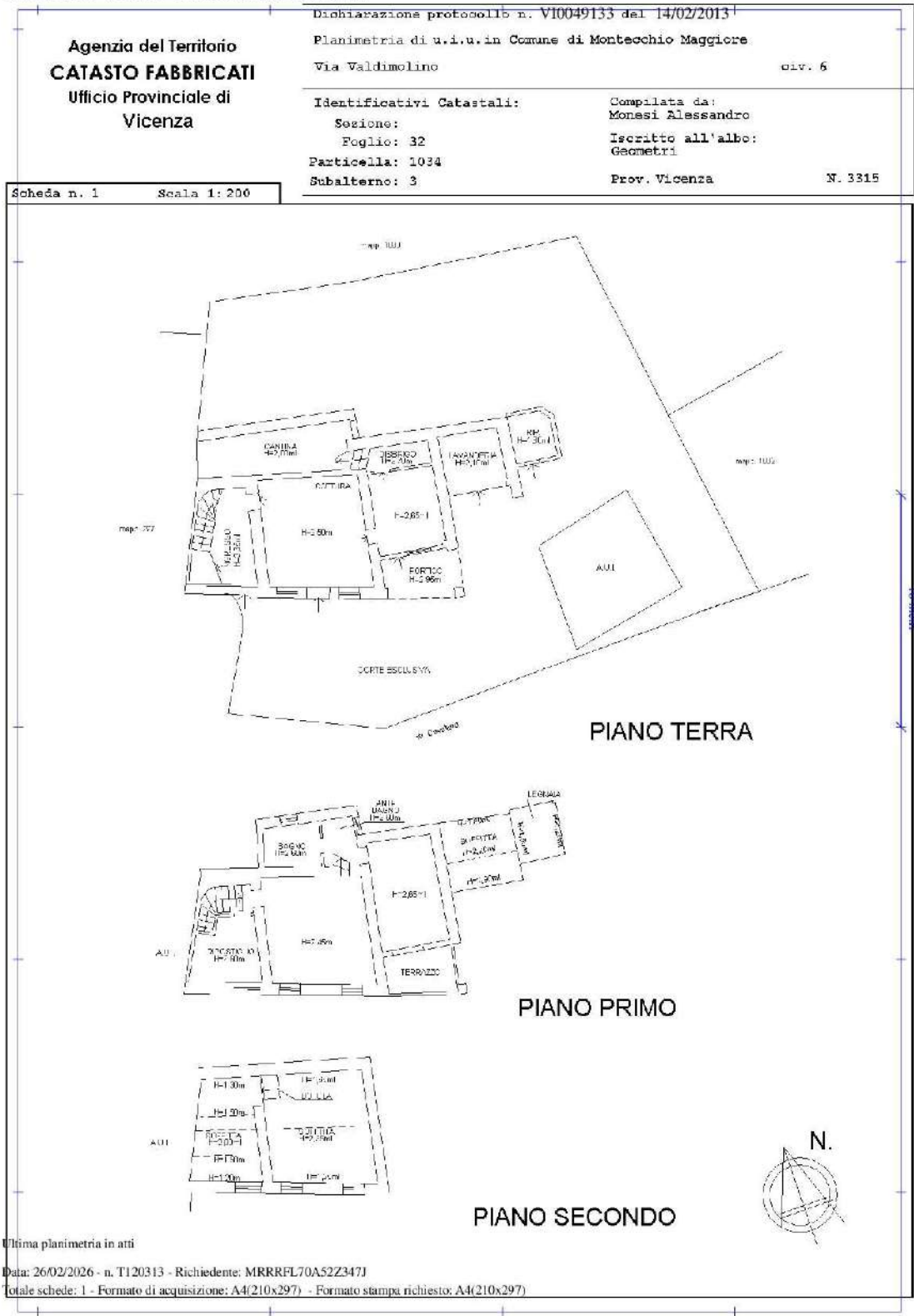
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2026 - Comune di MONTEBELLUNA MAGGIORE (1464) - < Foglio 32 Particella 1034 >

Elab. 2 – Elenco planimetrico catastale

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



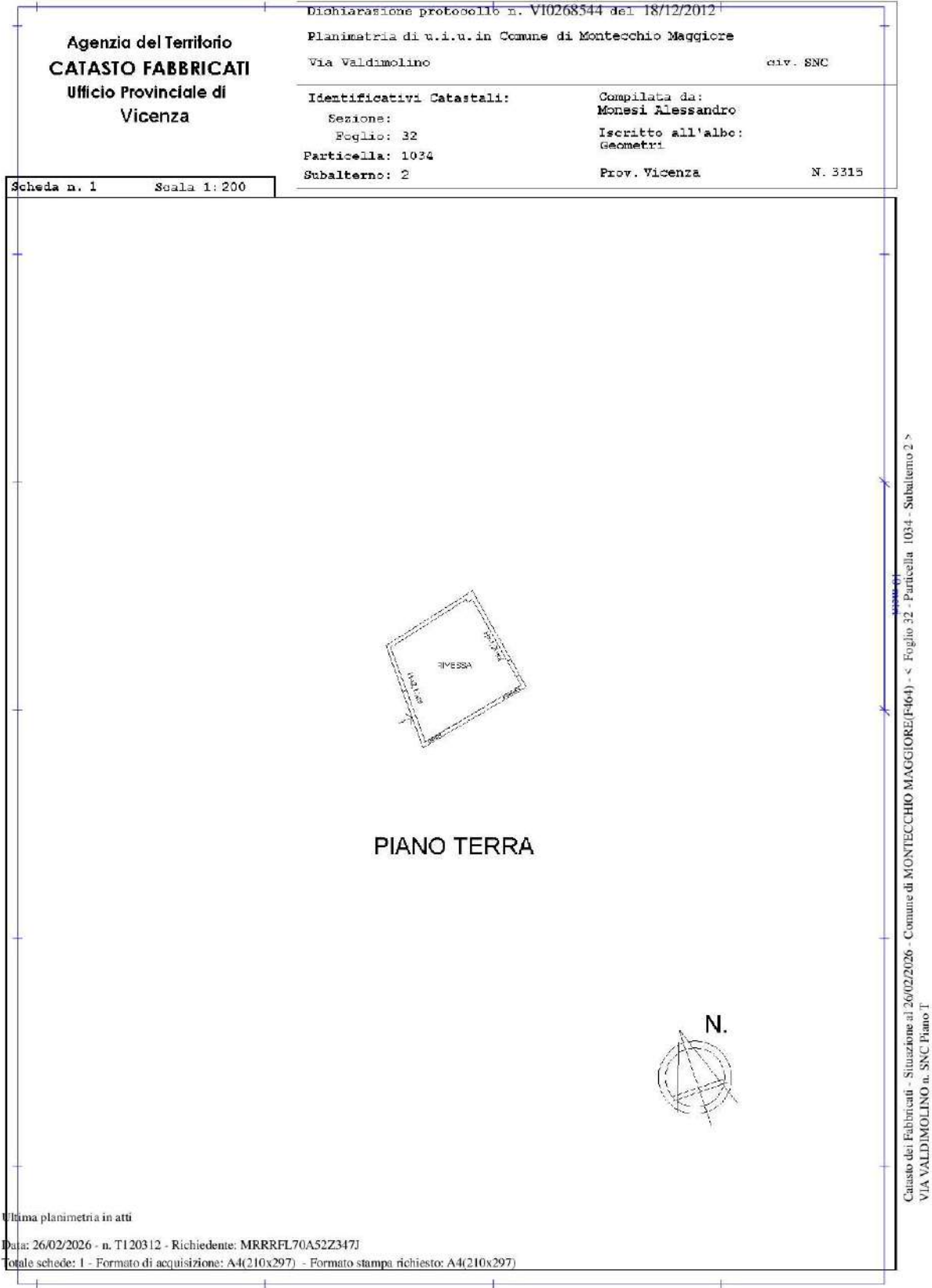
Data: 26/02/2026 - n. T120313 - Richiedente: MRRRFL70AS2Z347J

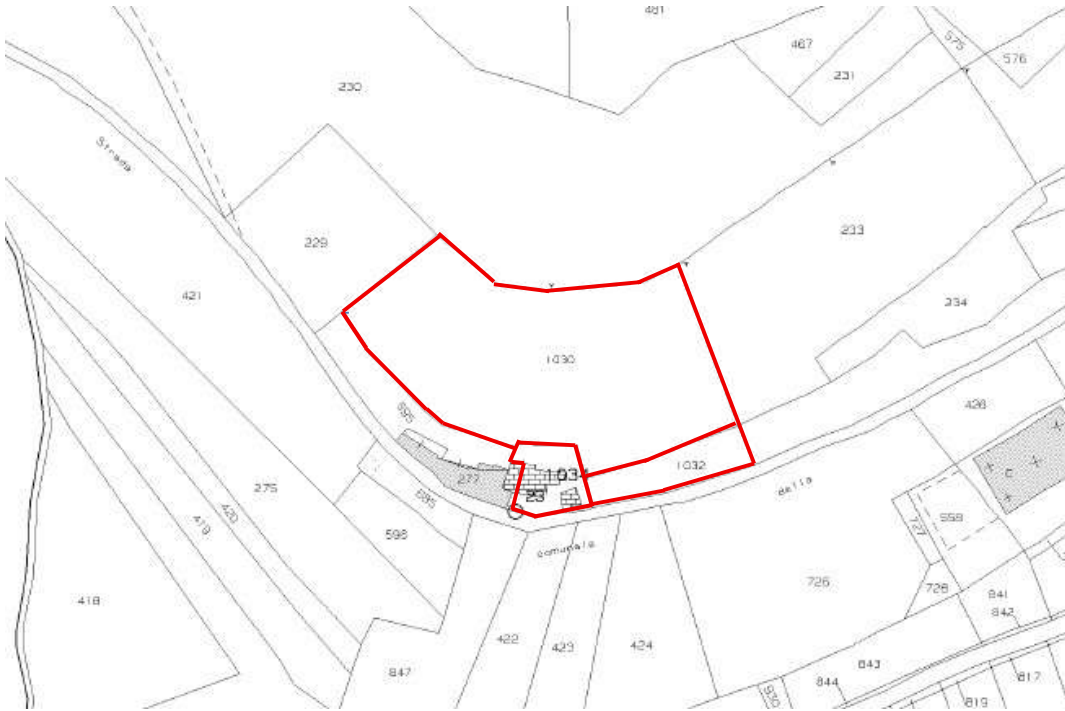


Elab. 3 – Stralcio planimetria catastale Foglio 32 particella 1034 sub 3

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

Data: 26/02/2026 - n. T120312 - Richiedente: MRRRFL70A52Z347J





Elab. 5 – Stralcio mappa catastale Foglio 32 particella 1030 e 1034



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.27 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026



Elab. 6 – Stralcio sovrapposizione mappa catastale Foglio 32 particella 1034 e ortofoto



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.28 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

7.2 STORIA CATASTALE VENTENNALE

Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 1034 sub 3

Foglio 32 Particella 1033; Foglio 32 Particella 1034 Subalterno 1 - soppresso;

Situazione degli intestati dal 19/04/2016

proprietà

1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivanti da: Atto del 19/04/2016 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 61594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5488.1/2016 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/04/2016.

Situazione degli intestati dal 14/02/2013

proprietà 1/1 fino al

19/04/2016.

Dati derivanti da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 54126 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 495.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/01/201.

Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 1034 sub 2

Situazione degli intestati dal 19/04/2016

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivanti da: Atto del 19/04/2016 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 61594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5488.1/2016 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/04/2016.

Situazione degli intestati dal 14/02/2013

proprietà 1/1 fino al

19/04/2016.

Dati derivanti da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 54126 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 495.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/01/201.

Situazione degli intestati dal 18/12/2012

proprietà

1/2 fino al 20/12/2012.

proprietà

1/2 fino al 20/12/2012.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 18/12/2012 Pratica n. VI0268544 in atti dal 18/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8824.1/2012).



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.29 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

Catasto Terreni

Foglio 32 Particella 1030

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1032; Foglio:32 Particella:1033; Foglio:32 Particella:1034;

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2012

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:276; Foglio:32 Particella:561;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1029; Foglio:32 Particella:1031; Foglio:32 Particella:1032;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/04/2016

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 19/04/2016 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 61594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5488.1/2016 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/04/2016.

Situazione degli intestati dal 20/12/2012

proprietà 1/1 fino al

19/04/2016.

Dati derivanti da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO, Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 54126 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 495.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/01/2013.

Situazione degli intestati dal 13/12/2012

proprietà 1/2 fino al 23/11/2007.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2012 Pratica n. VI0265223 in atti dal 13/12/2012 presentato il 12/12/2012 (n. 265223.1/2012).

Situazione degli intestati dal 13/12/2012

proprietà

1/2 fino al 20/12/2012.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2007 - UU Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 182 n. 9 registrato in data 11/06/2008 - SUCCESSIONE

Voltura n. 13175.1/2008 - Pratica n. VI0207370 in atti dal 13/06/2008.

Situazione degli intestati dal 23/11/2007

proprietà 1/2 fino al 20/12/2012.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2007 Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione - RETT VOLTURA 13175/2008 SUCC Voltura n. 25760.1/2012 - Pratica n. VI0268215 in atti dal 17/12/2012



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.30 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/01/1991

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella: 595;

Situazione degli intestati dal 23/11/2007

proprietà 1/2 fino al 13/12/2012.

proprietà

1/2 fino al 13/12/2012.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2007 - UU Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 182 n. 9 registrato in data 11/06/2008 - SUCCESSIONE
Voltura n. 13175.1/2008 - Pratica n. VI0207370 in atti dal 13/06/2008

Situazione degli intestati dal 08/04/1986

Usufruttuario parziale fino all'impianto meccanografico.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/1986 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 106 n. 27 registrato in data 30/09/1986 - Voltura n. 887986 in atti dal 24/01/1991.

proprietà

1/3 fino al 23/11/2007.

proprietà 1/3 fino al 23/11/2007.

proprietà 1/3

fino al 23/11/2007.

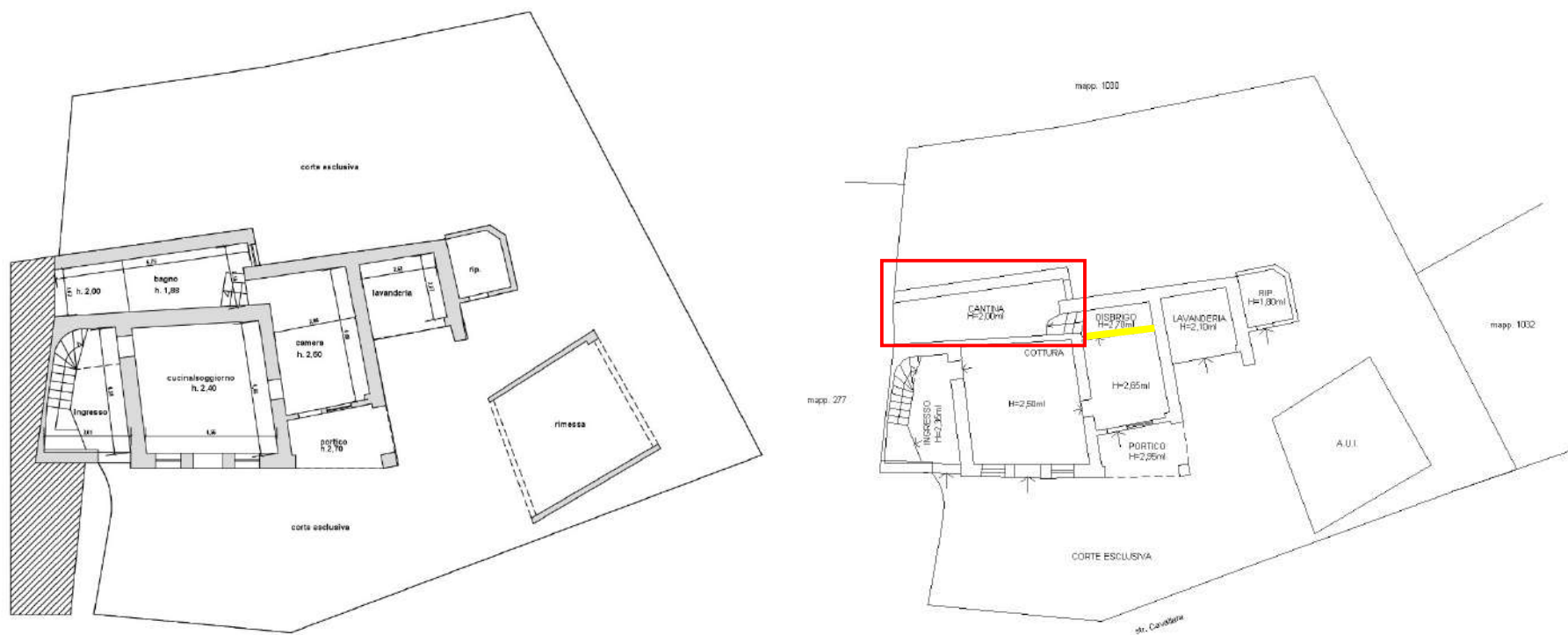
Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.31 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

7.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA'/DOCFA

Da un confronto tra la planimetria catastale depositata al NCEU e lo stato di fatto reale dell'immobile con sopralluogo interno del giorno 20/04/2026, si sono riscontrate differenze ed irregolarità catastali per l'unità del Lotto unico, che riguardano una diversa distribuzione e destinazione dei locali (vedi bagno) a piano terra, posizionamento della scala (piano primo e secondo) di collegamento piano primo e secondo.



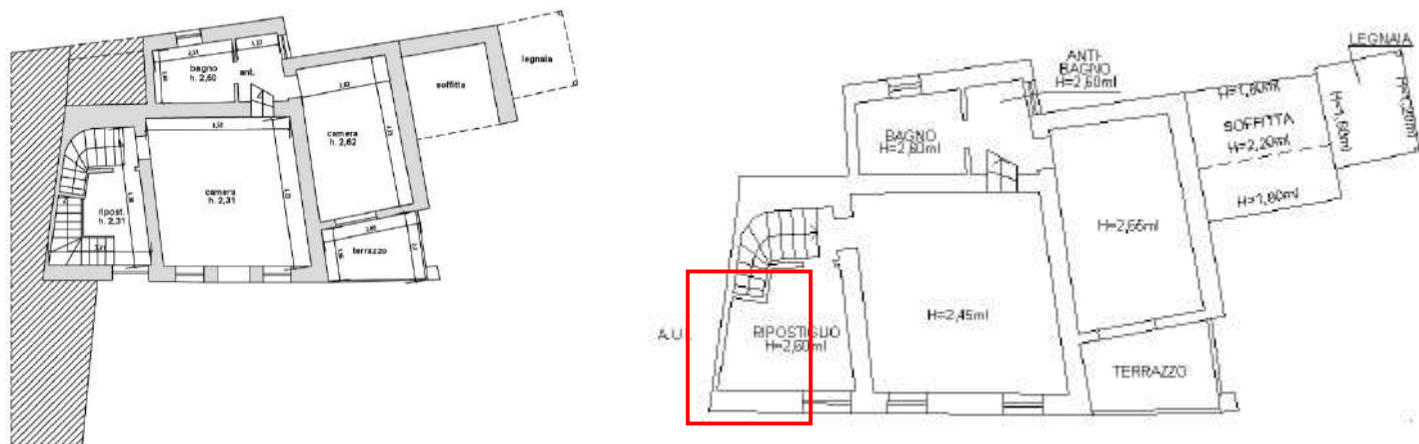
Elab. 1 – piano terra - stato attuale (elaborato edilizio depositato in comune) e planimetria catastale fabbricato

Legenda

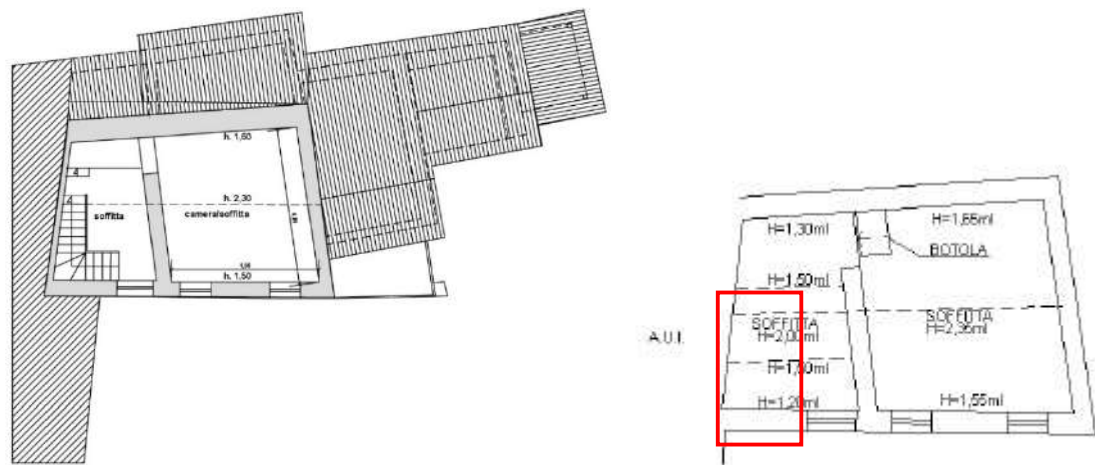
— muratura demolita

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.32 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026



Elab. 2 – piano primo - stato attuale (elaborato edilizio depositato in comune) e planimetria catastale fabbricato



Elab. 3 – piano secondo stato attuale (elaborato edilizio depositato in comune) e planimetria catastale fabbricato

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.33 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

7.4 COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

I costi di regolarizzazione sono dovuti alla variazione in Catasto Fabbricati a seguito del deposito della richiesta della Certificato di Agibilità in sanatoria in comune.

I costi sono quantificati in € 1.000,00 circa.

7.5 CONFINI

Foglio 32, Particella 1034, sub 3

Confini N.E.S.O.: mapp. 1030, corte esclusiva, mapp. 1032, sub 1, strada Cavallara, mapp. 277 e mapp. 595.

Foglio 32, Particella 1034, sub 2

Confini N.E.S.O.: corte esclusiva e strada Cavallara.

Foglio 32, Particella 1032

Confini N.E.S.O.: mapp.1030, mapp. 233, mapp. 413, strada Cavallara, mapp. 1034.

Foglio 32, Particella 1030

Confini N.E.S.O.: mapp.230, mapp. 233, mapp. 1032, mapp. 1034, mapp. 595 e mapp. 229.

8. QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 19/04/2016, Repertorio n. 61594 e n. 27407 di Raccolta, trascrizione alla Conservatoria di Vicenza in data 27/04/2016, Particolare 5488 Registro Generale 7610, al prezzo di vendita di € 165.000,00 (centosessantacinquemila), di cui euro 5.000 (cinquemila) per i terreni pertinenti.

LOTTO UNICO

Foglio 32 mapp. 1034 sub 3 e 2 - Foglio 32 mapp. 1030 e 1032.

- **TITOLO DI PROPRIETA':** ATTO DI COMPRAVENDITA del 24/10/2003, notaio Gianfranco Di Marco Sede VALDAGNO (VI), Repertorio 61594/27407 del 19/04/2016, trascritto il 27.04.2016 al Registro Particolare 5488 Registro Generale 7610

8.1 ELENCO DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 1034 sub 3

Situazione degli intestati dal 19/04/2016

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivanti da: Atto del 19/04/2016 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 61594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5488.1/2016 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/04/2016.

Situazione degli intestati dal 14/02/2013

19/04/2016.

proprietà 1/1 fino al

Dati derivanti da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 54126 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 495.1/2013 Reparto PI

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.34 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

di VICENZA in atti dal 11/01/201.

Catasto Fabbricati

Foglio 32 Particella 1034 sub 2

Situazione degli intestati dal 19/04/2016

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Derivanti da: Atto del 19/04/2016 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 61594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5488.1/2016 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/04/2016.

Situazione degli intestati dal 14/02/2013

proprietà 1/1 fino al
19/04/2016.

Dati derivanti da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 54126 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 495.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/01/201.

Situazione degli intestati dal 18/12/2012

proprietà
1/2 fino al 20/12/2012.

proprietà
1/2 fino al 20/12/2012.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 18/12/2012 Pratica n. VI0268544 in atti dal 18/12/2012 COSTITUZIONE (n. 8824.1/2012).

Catasto Terreni

Foglio 32 Particella 1030

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1032; Foglio:32 Particella:1033; Foglio:32 Particella:1034;

Situazione degli intestati dal 19/04/2016

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 19/04/2016 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 61594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5488.1/2016 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/04/2016.

Situazione degli intestati dal 20/12/2012

proprietà 1/1 fino al
19/04/2016.

Dati derivanti da: Atto del 20/12/2012 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO, Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 54126 – COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 495.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/01/2013.



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.35 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

Situazione degli intestati dal 13/12/2012

proprietà 1/2 fino al 23/11/2007.

Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 13/12/2012 Pratica n. VI0265223 in atti dal 13/12/2012 presentato il 12/12/2012 (n. 265223.1/2012).

Situazione degli intestati dal 13/12/2012

proprietà

1/2 fino al 20/12/2012.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2007 - UU Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 182 n. 9 registrato in data 11/06/2008 - SUCCESSIONE
Voltura n. 13175.1/2008 - Pratica n. VI0207370 in atti dal 13/06/2008.

Situazione degli intestati dal 23/11/2007

proprietà 1/2 fino al 20/12/2012.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2007 Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione - RETT VOLTURA 13175/2008 SUCC Voltura n. 25760.1/2012 - Pratica n. VI0268215 in atti dal 17/12/2012.

Situazione degli intestati dal 23/11/2007

proprietà 1/2 fino al 13/12/2012.

proprietà

1/2 fino al 13/12/2012.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/11/2007 - UU Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 182 n. 9 registrato in data 11/06/2008 - SUCCESSIONE
Voltura n. 13175.1/2008 - Pratica n. VI0207370 in atti dal 13/06/2008

Situazione degli intestati dal 08/04/1986

Usufruttuario parziale fino all'impianto meccanografico.

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/04/1986 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 106 n. 27 registrato in data 30/09/1986 - Voltura n. 887986 in atti dal 24/01/1991.

proprietà

1/3 fino al 23/11/2007.

proprietà 1/3 fino al 23/11/2007.

proprietà 1/3

fino al 23/11/2007.



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.36 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

8.2. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/04/2016 - Registro Particolare 5488, Registro Generale 7610, Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO, Repertorio 61594/27407 del 19/04/2016.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore di **contro**

Si riferisce a immobili situati nel comune di Montecchio Maggiore (VI):

Foglio 32 p.Ila 1034 sub 3 e 2, Foglio 32 p.Ila 1030 e 1032 del comune di Montecchio Maggiore (VI).

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/04/2016 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 7611, Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61595/27408 del 19/04/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

A favore di **contro**

Capitale € 175.000,00 Tasso interesse annuo 1,7% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 315.000,00

Importi variabili: SI

Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente

Presenza di condizione risolutiva - Durata 21 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico: SI

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 32 p.Ila 1034 sub 3 e 2, Foglio 32 p.Ila 1030 e 1032 del comune di Montecchio Maggiore (VI).

Foglio 9 p.Ila 1451 sub 9 e 3, del comune di Montecchio Maggiore (VI).

- **PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/01/2026, Registro Particolare 952, Registro Generale 1293, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA, Repertorio 7299, del 29/12/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di **contro**

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 32 p.Ila 1034 sub 3 e 2, Foglio 32 p.Ila 1030 e 1032 del comune di Montecchio Maggiore (VI).

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

9. QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

In seguito a richiesta di accesso agli atti presso il comune di Montecchio Maggiore, avvenuta con richiesta SUAP (). In data 26/03/2026 la sottoscritta verificava le pratiche per i fabbricati, comprensiva di elaborati grafici, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore e successivamente trasmesse per posta pec in data 26/03/2026.

Si riportano di seguito le pratiche edilizie del complesso residenziale verificate:

- **AVVIO DI PROCEDIMENTO D'ABUSO**, reg. generale n. 286, del 30/09/2013, relativo all'Ordinanza di sospensione n. generale 286 del 30/09/2013 delle "opere di sbancamento per realizzazione strada di

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.37 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

accesso". Successiva Ordinanza, Reg. generale nr. 316 del 18/11/2013, di rimessa in pristino delle "*opere di sbancamento per realizzazione strada di accesso*".

Sopralluogo verifica 1° del 02/10/2013

Verbale Corpo Forestale dello Stato n. 39 del 13/10/2013, con violazione art. 24 R.D. 1126/26 a carico di

Comunicazione di messa in pristino dello stato dei luoghi, prot. 0019402 presentata in data 08/07/2014 a nome di con richiesta all'archiviazione dell'istanza in sanatoria prot. 12724 del 05/05/2014.

Sopralluogo verifica 2°, ordinanza del 30/04/2015.

Sopralluogo verifica 3°, ordinanza del 06/10/2015.

Verbale di sopralluogo, avvenuto in data 14/10/2015 a cura del tecnico geom.

Deposito di foto comparative della rimessa in pristino e dello stato dei luoghi, Prot. 0023435 del 22/07/2015.

Sopralluogo verifica 4°, ordinanza del 14/10/2015, che recita: *per quanto riguarda la rimessa in pristino della sistemazione esterna dell'area, rilevandone l'avvenuto ripristino; in particolare la strada privata di accesso al fabbricato residenziale è stata completamente rimossa...e chiusura del passo carraio con ripristino del versante collinare...*



- **Sopralluogo** del 13/11/2013, con accertamento di opere edilizie prive di pratica edilizia presentata presso il comune di Montecchio Maggiore.

Avvio del procedimento, Prot. 33628 del 22/11/2013, d'abuso ai sensi dell'art. 7-8 della L. 241/90 per opere eseguite in assenza di titolo edilizio, a nome di

Ordinanza, n. 54 del 06/02/2014, di demolizione e rimessa in pristino di opere realizzate in assenza di permesso di costruire.

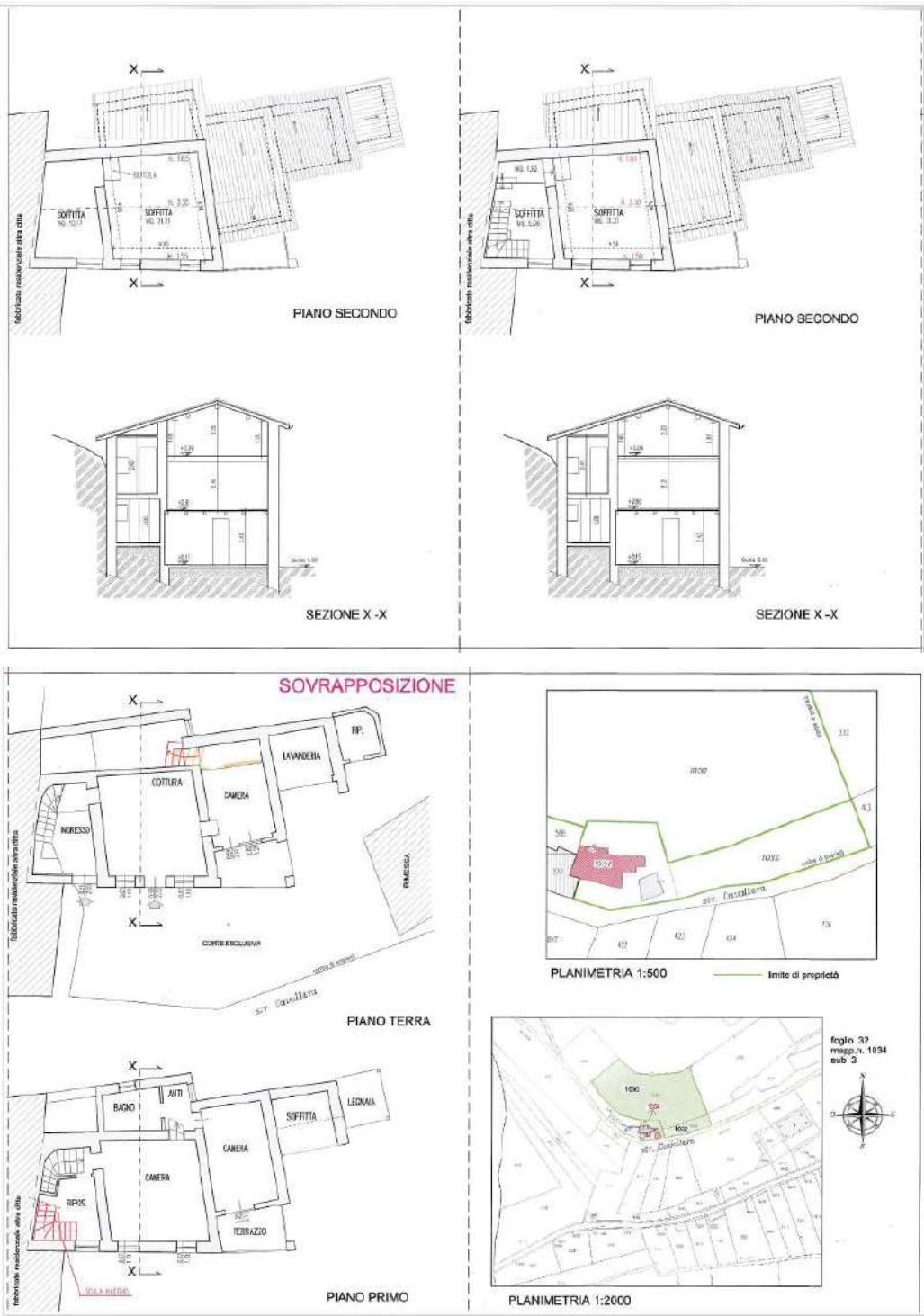
Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

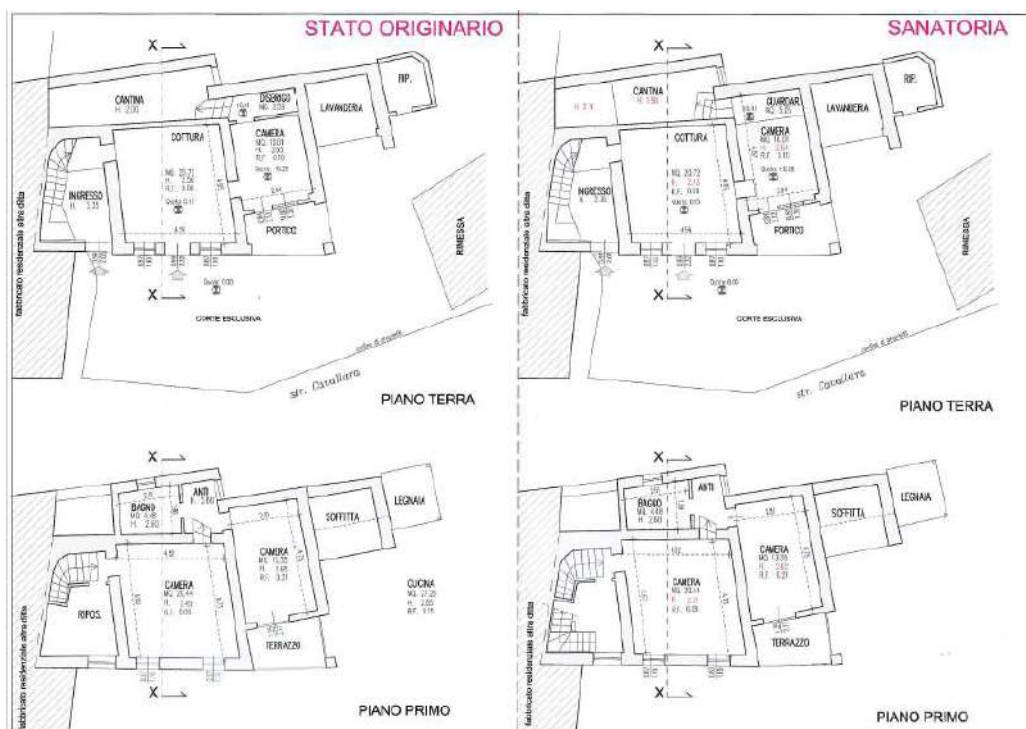


ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.38 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

- **ISTANZA DI CONCESSIONE AD EDIFICARE Prot. 0012724**, presentata in data 05/05/2014 a nome di
d eseguire “*manutenzione straordinaria e adeguamento igienico sanitario in sanatoria
fabbricato unifamiliare*”.
- **LAVORI SOGGETTI AD EDILIZIA LIBERA –** presentata in data 13/10/2014, Prot. 0029302 a nome della
di per i seguenti lavori “posa temporanea di copertura in lamiera nell’accessorio
esterno legnaia al piano primo, sovrastante l’esistente struttura del tetto in legno a protezione della stessa,
ora priva di manto di copertura. Inoltre, si prevede “*la pittura sul lato del fabbricato attuale privo di colore
con tonalità rosa simili all’esistente*”;
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA Prot. 0031438**, presentata in data 31/10/2014, a nome di
per i lavori “Sanatoria opere interne fabbricato residenziale unifamiliare”.







Rilascio del **parere igienico-sanitario** in data 23/09/2015.

Rilascio **parere Preventivo allo scarico delle acque domestiche**, rilasciato dalle Acque del Chiampo, Prot.AP/ad/mb/00883/2016 del 15/01/2016, Prot. Comune 0002273 del 22/01/2016.

Rilascio **PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO IN SANATORIA n. 56/15** del 21/10/2015, a nome per i seguenti lavori: “Sanatoria opere interne fabbricato residenziale unifamiliare”.

Richiesta di **AGIBILITA'** in data 02/03/2016, prot. 0006856, allegando la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 04/09/2013, rilasciato dalla ditta .

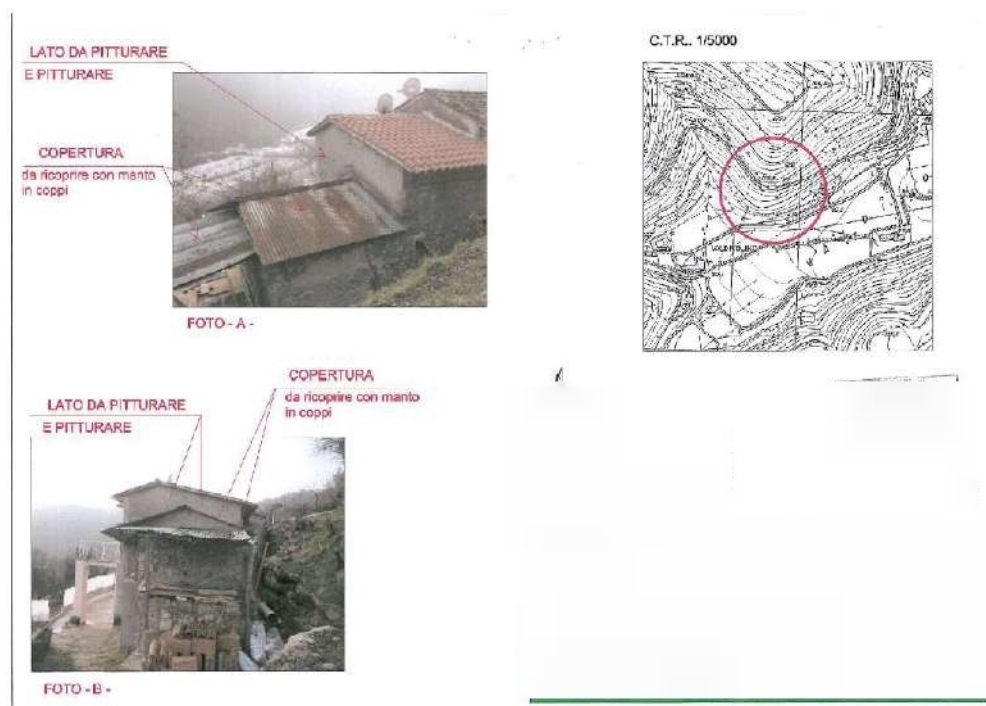
Richiesta integrazioni per il rilascio dell'Agibilità, avvenuto in data 18/03/2016 Prot. 8963.

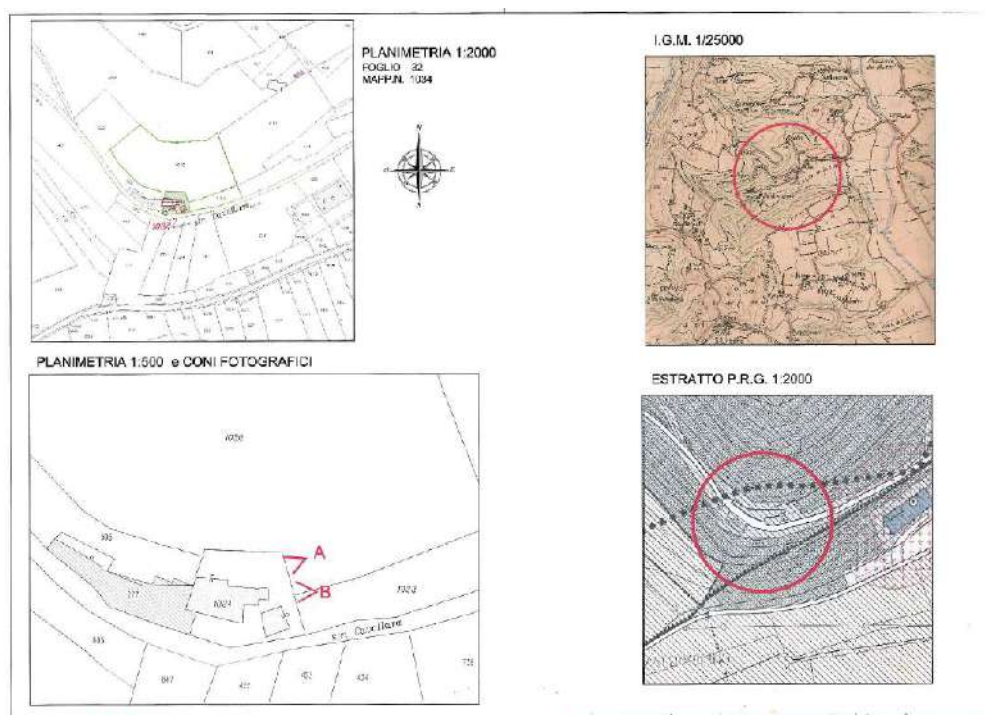
Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

Istanza di rilascio Agibilità – Avvio procedimento di archiviazione pratica, del 21/10/2020, inviata a (perché l'immobile era stato venduto), con sollecito *entro e non oltre giorni 30 (trenta)*, decorso inutilmente tale termine, l'Istanza di Agibilità verrà definitivamente archiviata e verranno applicate le sanzioni amministrative del caso, per edificazione mancante di agibilità.

Istanza di rilascio Agibilità – Chiusura procedimento con archiviazione pratica istanza, del 18/01/2021 prot. 1679, inviata a (perché l'immobile era stato venduto), dichiarando come recita:

- **si dichiara chiuso il procedimento relativo all'Istanza di Agibilità del 02/03/2016 con prot. 6856 con l'archiviazione per carenza documentale.**
 - **Si comunica che l'abitazione di Via Cavallara 6 di questo comune, attualmente di proprietà della signora risultando priva di agibilità non può essere utilizzata;**
 - **Che per l'utilizzo dell'abitazione sopra citata, si rende necessario ottenere la relativa Agibilità previsto incarico a professionista abilitato che presenti, a nome dell'attuale proprietario, una nuova istanza con allegata tutta la documentazione prevista dalla normativa in materia (vedasi anche art. 24 del D.P.R. 380/01) e che tale istanza dopo l'iter amministrativo venga regolarmente chiusa.**
- **CILA Prot. 0013657**, presentata in data 29/04/2015, a nome di per interventi di manutenzione straordinaria per i seguenti lavori *"Manutenzione straordinaria accessorio residenziale"*.





Rilascio del **NULLA OSTA** in data 14/05/2015, Prot. In uscita 0015274, relativa alla realizzazione di “manutenzione straordinaria accessorio residenziale”, alle seguenti condizioni:

- Che le opere di manutenzione straordinaria siano conformi all’Autorizzazione Ambientale sopra citata;
- Che venga comunicata la fine dei lavori e dichiarata la conformità tra quanto presentato e quanto realizzato.
- Che prima di apporre qualsiasi modifica allo stato dei luoghi autorizzato, **venga ottenuta apposita autorizzazione paesaggistica.**

9.1 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Di seguito, il **CDU** (Certificato di Destinazione Urbanistica) dei terreni, che ha permesso di accertare che i terreni oggetto di stima ricadono nella Zona Territoriale Omogenea “**E1 - Aree attrezzate parco, gioco e sport**” (art. 28).

Si riporta di seguito lo stralcio del CDU:

**Città di Montebelluna**

- Provincia di Treviso -

PEC: montebelluna@com.montebelluna-treviso.it
Email: comune@com.montebelluna-treviso.it
Sito internet: www.comune.montebelluna-treviso.itVia Roma, 5 – 31075 Montebelluna (TV)
C.F. e P.I.A. 0163692041
Tel. 0441 705706ENTE CON
SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATIUNI EN ISO 9001:2015
N. 212011A5101AC11NUNI EN ISO 55001:2018
N. 21213180001AC11N

Settore: Terzo
Servizio: Urbanistica
Responsabile del Procedimento:
Tel. 0444 705747
Modalità di spedizione: SUAP
Rif. Protocollo in entrata: SUPRO 89954/26-02-2026

Montebelluna, 13/03/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile Servizio Urbanistica del Comune di Montebelluna:

- ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380;
- vista la domanda presentata in data 26/02/2026 prot. SUAP 89954 dalla sig.ra [redacted] tramite il procuratore Raffaella Marrocco;
- visto il vigente Piano di Assetto del Territorio
- visto il vigente Piano degli Interventi;

CERTIFICA

Che il terreno di cui al **foglio 32 mappale n. 1032** di questo Comune, nel vigente P.I., ricade in Zona Territoriale Omogenea "E1 - Aree attrezzate parco, gioco e sport" la cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da "Aree di rispetto cimiteriale", da "Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica", da "Vincolo forestale idrogeologico", da "Vincolo ambientale paesaggistico (D. Lgs 42/2004)", da "Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Zone boscate", parzialmente da "Ambiti di tutela dei boschi".

Che il terreno di cui al **foglio 32 mappale n. 1030** di questo Comune, nel vigente P.I., ricade in Zona Territoriale Omogenea "E1 - Aree attrezzate parco, gioco e sport" la cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da "Aree di rispetto cimiteriale", da "Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica", da "Vincolo forestale idrogeologico", da "Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Zone boscate", parzialmente da "Ambiti di tutela dei boschi" e da "Vincolo ambientale paesaggistico (D. Lgs 42/2004)".

Che, visto il P.A.T. Vigente, in merito alla "Compatibilità geologica ai fini edificatori", i terreni di cui al **foglio 32 mappale n. 1032, 1030** ricadono, in "Area non idonea", per la quale si demanda alla lettura dell'art. 35 delle N.T.A..

Il presente certificato viene rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di P.I.; la presenza di eventuali sottoservizi con relativi vincoli non è evidenziata in quanto esulante dalla previsione urbanistica ed esenta da eventuali responsabilità l'Amministrazione dichiarante.

Fatta salva ogni diversa disposizione in merito alle distanze previste dal Codice della Strada approvata con D.Lgs. n. 285 del 30.04.1992 e del relativo regolamento di attuazione ed esecuzione approvato con D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni nonché quella di cui alla L.R. n. 27/1993 e successive modificazioni ed integrazioni relativamente alle distanze da mantenere dagli elettrodotti e fatto salvo quanto previsto in materia di attività commerciali dalla L.R. N. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e successive modificazioni ed integrazioni.

pag. 1/2

Città di Montebelluna, via Roma 5, 31075 Montebelluna (TV), tel. 0444 705706

E' fatta salva ogni disposizione in merito alle previsioni e/o prescrizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con delibera G.R.V. n. 708/12 del 02.05.2012 e successive modificazioni ed integrazioni e nel Piano Territoriale Regionale di Coordinamento approvato con delibera C.R.V. n. 62/22 del 30.06.2022 e successive modificazioni ed integrazioni.

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



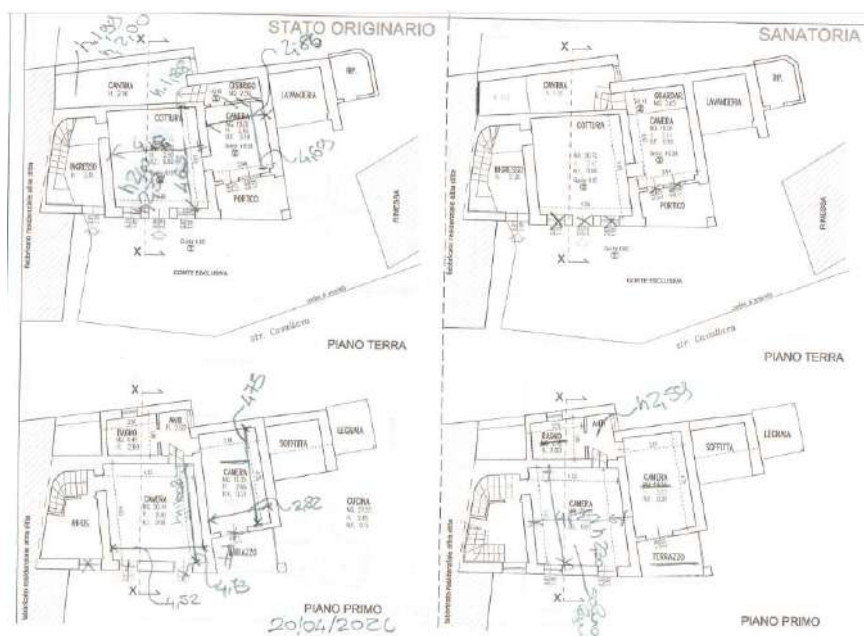
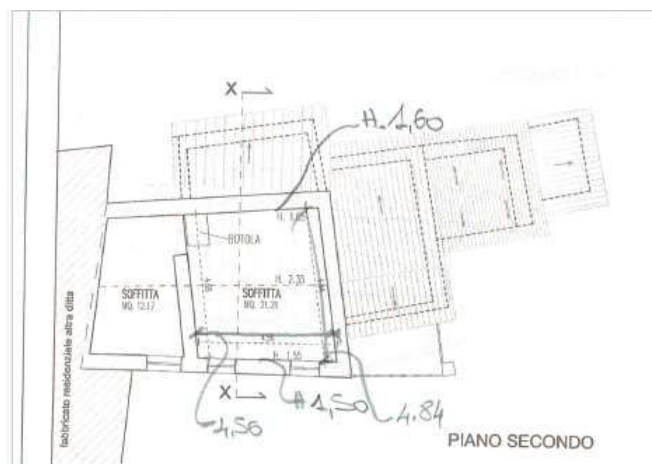
Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): **NO**

REGOLARIZZAZIONE TITOLO EDILIZIO

A seguito della richiesta di AGIBILITA' in data 02/03/2016, prot. 0006856, l'Ufficio Tecnico ha trasmesso comunicazione, in data 18/03/2016 prot. 8963, e successivo sollecito, di integrazioni per archiviazione pratica e chiusura regolare.

Ad oggi non si è provveduto alle integrazioni, pertanto, per ottenere l'agibilità sarà necessario ripresentare l'istanza di Agibilità con le integrazioni richieste.

9.1 VERIFICA CONFORMITÀ - STATO RILEVATO E COMPARAZIONE CON STATO APPROVATO**9.2 RILIEVO PLANIMETRICO DELL'ESISTENTE****ELAB. 1 – Rilievo 20/04/2026 - Pianta piano terra e primo****ELAB. 2 – Rilievo 20/04/2026 - Pianta piano secondo**

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

9.3 DIFFORMITA' URBANISTICHE RILEVATE

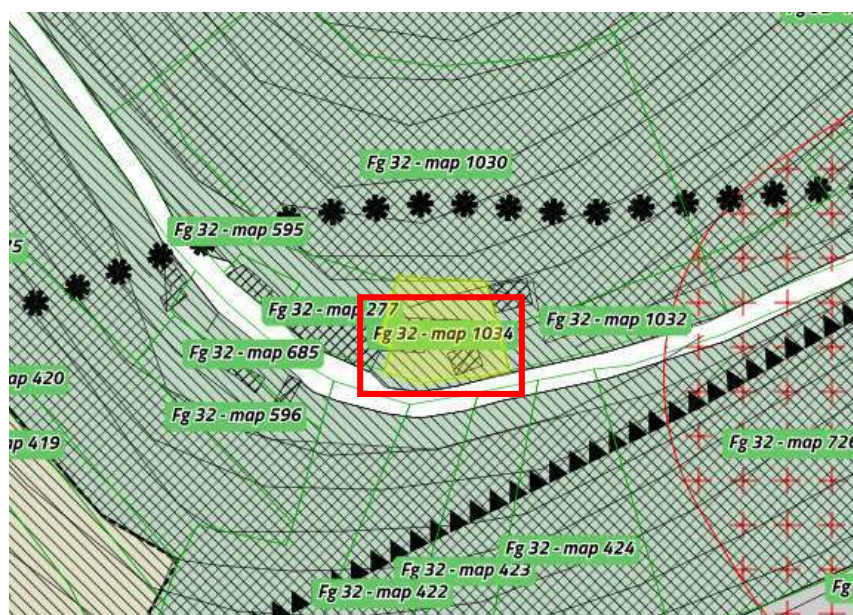
Come da elaborati rinvenuti presso il comune di Montecchio Maggiore (VI) non si rilevano alcune difformità urbanistiche conformemente all'ultimo titolo edilizio rilasciato, **PERMESSO DI COSTRUIRE GRATUITO IN SANATORIA n. 56/15** del 21/10/2015, tranne la chiusura della pratica con il rilascio del Certificato di Agibilità. Ai fini della presente stima vengono considerati in via preventiva **euro 1.500,00**, relativo al tecnico da incaricare per la gestione delle integrazioni, mentre quest'ultime non è possibile quantificare.

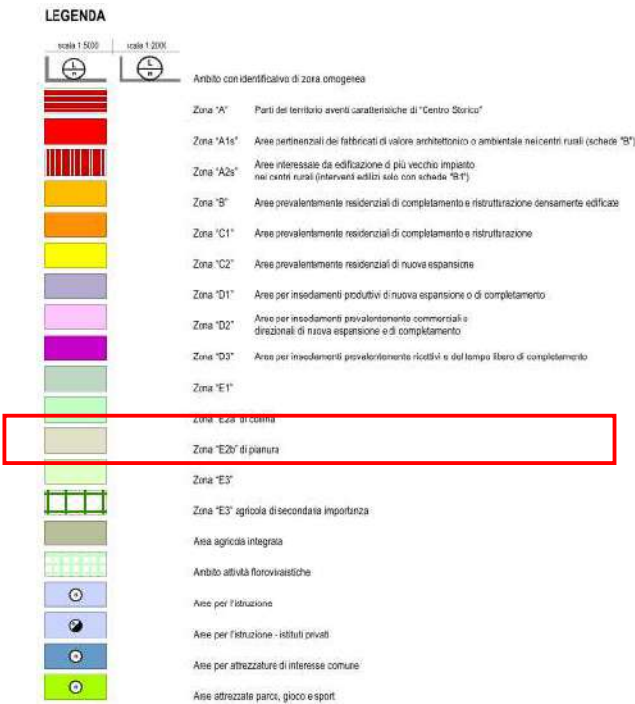
9.4 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è individuato nel PRG 2024 VIGENTE, VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004 - D.G.R.V. 2121/2007 - D.G.R.V. 815/2008.

Presenza del P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio - Adeguamento alla L.R. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo. In data 6 Dicembre 2021 con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 è stata approvata la variante n. 1 al P.A.T. per l'adeguamento alla Legge Regionale n. 14 del 06.06.2017 sul contenimento del consumo di suolo.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 07/07/2025, è stata approvata parzialmente la variante n. 04 al Piano degli Interventi.





Elab. 1 e 2 – Stralcio Elaborato Zonizzazione e Legenda del P.I. del comune di Montecchio Maggiore

L'immobile (Fig. 32 p.la 1030-1032-1034), oggetto della presente perizia, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona Territoriale Omogenea **"E1 - Aree attrezzate parco, gioco e sport"** la cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da "Aree di rispetto cimiteriale", da "Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica", da "Vincolo forestale idrogeologico", da "Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Zone boscate", parzialmente da "Ambiti di tutela dei boschi" e da "Vincolo ambientale paesaggistico (D. Lgs 42/2004)".

Z.T.O. - 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. 11 del 23.4.2004 e successive modifiche, e dalle presenti norme.

Zonizzazione

La zona agricola del Comune di Montecchio Maggiore è suddivisa nelle sottozone di tipo E1, E2a, E2b, E3 e "zona agricola integrata".

*La zona agricola **"E1"** comprende ambiti collinari con presenza di colture di pregio (vite, frutteto, oliveto), boschi e rimboschimenti spontanei su terreni con pendenza spesso elevata, prati/pascolo su terrazzamenti con muri a secco, ove viene praticata una modesta attività agricola-zootecnica.*

La zona agricola E2 di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro.

Che, visto il P.A.T. Vigente, in merito alla “Compatibilità geologica ai fini edificatori”, i terreni di cui al foglio 32 mappale n. 1032, 1030 e 1034 ricadono, in “**Area non idonea**”, per la quale si demanda alla lettura dell’art. 35 delle N.T.A..

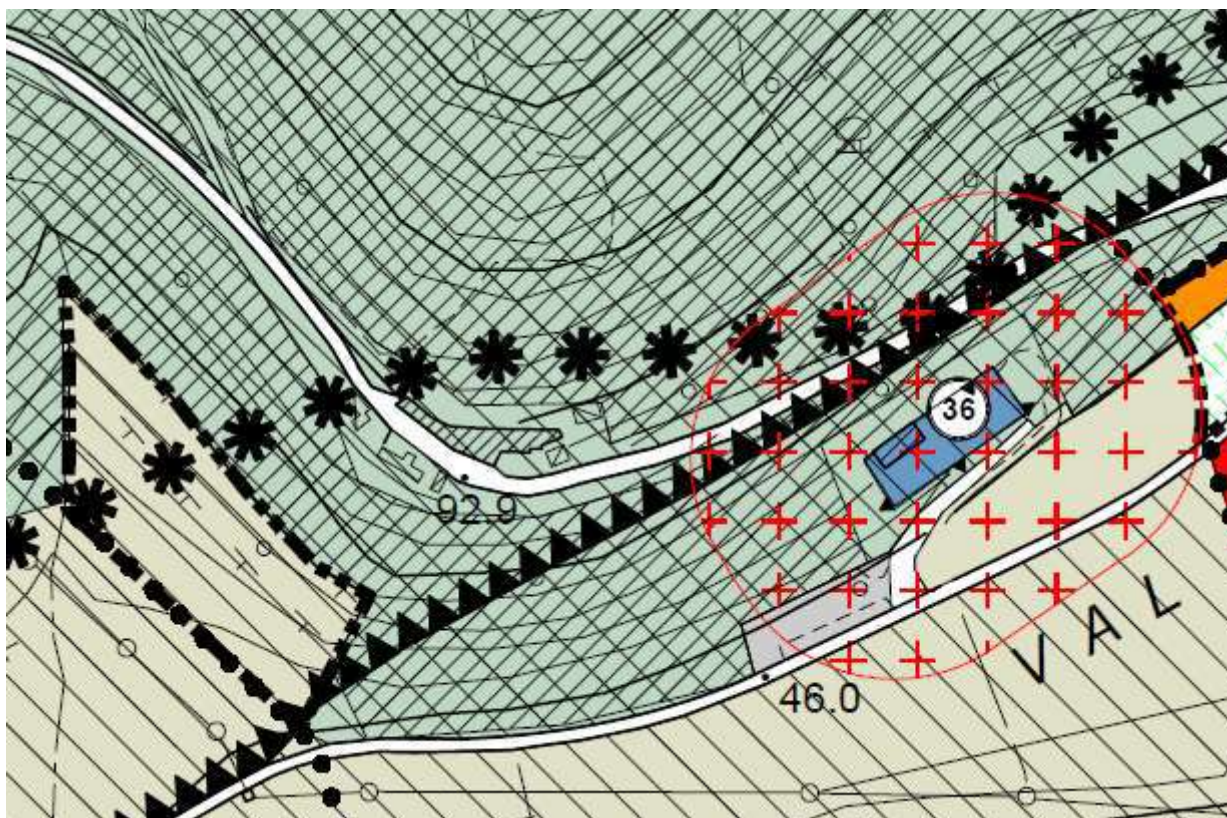
ART. 35 AREE DI INEDIFICABILITA' ASSOLUTA

Nella zona attorno ai castelli medioevali indicata con propria grafia nella cartografia del PRG è vietato ogni tipo di costruzione; sono ammessi solo restauri e ristrutturazioni senza aumento di volume e senza alterare l'architettura delle costruzioni esistenti; le domande per ottenere il permesso di costruire dovranno essere corredate dal “Nulla osta” della Soprintendenza per i Beni ambientali ed Architettonici competente.

9.5 VINCOLI URBANISTICI

L'area dei beni, Fg. 31 p.lla 1030, 1032 e 1034, ricade in zona vincolata, come segue:

*Che il terreno di cui al **foglio 32 mappale n. 1032** di questo Comune, nel vigente P.I. ricade in Zona Territoriale Omogenea “E1 - Aree attrezzate parco, gioco e sport” la cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da “Aree di rispetto cimiteriale”, da “**Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica**”, da “**Vincolo forestale idrogeologico**”, da “**Vincolo ambientale paesaggistico (D. Lgs 42/2004)**”, da “**Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Zone boscate**”, parzialmente da “**Ambiti di tutela dei boschi**”.*



Elab. 1 – stralcio PRG vincoli

	Aree di tutela archeologica
	Vincolo monumentale (D. Lgs 42/2004)
	Vincolo ambientale paesaggistico (D. Lgs 42/2004)
	Zone di degrado
	Aree di inedificabilità assoluta
	Aree da sottoporre ad indagine geologica preventiva
	Vincolo forestale idrogeologico
	Obbligo Strumento Urbanistico Attuativo
	Strumento Attuativo Vigente
	Piano di Recupero Vigente
	Ambito normato mediante procedura di sportello unico
	P.E.E.P. n
	Aree PEEP previste
	Strumento Attuativo Vigente con quota P.E.E.P. 7.500 mc e quota Edilizia Convenzionata 7.500 mc
	Obbligo progettazione unitaria
	Viabilità di progetto
	Nuova strada statale 246 e raccordi
	Superstrada Pedemontana Veneta e raccordi
	Servitù militare
	Ambiti di tutela dei boschi
	Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica
	Fasce di rispetto stradale o ferroviario
	Fasce di rispetto dagli elettrodotti

Che il terreno di cui al **foglio 32 mappale n. 1030** di questo Comune, nel vigente P.I. ricade in Zona Territoriale Omogenea “E1 - Aree attrezzate parco, gioco e sport” la cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da “Aree di rispetto cimiteriale”, da “**Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica**”, da “**Vincolo forestale idrogeologico**”, da “**Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Zone boscate**”, parzialmente da “**Ambiti di tutela dei boschi**” e da “**Vincolo ambientale paesaggistico (D. Lgs 42/2004)**”.

10. QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l’immobile risulta disabitato.

10.1 TITOLO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato al momento del sopralluogo avvenuto in data 01/04/2026 e 20/04/2026 risultava libero e disabitato. In data 02/04/2026, prot. 74527, si è provveduto a verificare con l’Agenzia delle Entrate di Vicenza la presenza di contratti di affitto per l’immobile in oggetto. Come da comunicazione dell’Agenzia delle Entrate del 07/04/2026, *non risultano registrati contratti di locazione in relazione al codice fiscale della debitrice esecutata*



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.49 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

10.2 SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) Domande giudiziali: **NO**
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 6) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 7) Sequestri Penali: **NO**

(vai a SCHEDA SINTETICA)

11. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta:

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 27/04/2016 - Registro Particolare 5488, Registro Generale 7610, Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO, Repertorio 61594/27407 del 19/04/2016.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore di

Si riferisce a immobili situati nel comune di Montecchio Maggiore (VI):

Foglio 32 p.IIa 1034 sub 3 e 2, Foglio 32 p.IIa 1030 e 1032 del comune di Montecchio Maggiore (VI).

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/04/2016 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 7611, Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 61595/27408 del 19/04/2016, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

A favore di

contro

Capitale € 175.000,00 Tasso interesse annuo 1,7% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 315.000,00

Importi variabili: SI

Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente

Presenza di condizione risolutiva - Durata 21 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico: SI

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 32 p.IIa 1034 sub 3 e 2, Foglio 32 p.IIa 1030 e 1032 del comune di Montecchio Maggiore (VI).

Foglio 9 p.IIa 1451 sub 9 e 3, del comune di Montecchio Maggiore (VI).



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.50 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **PIGNORAMENTO - TRASCRIZIONE CONTRO** del 26/01/2026, Registro Particolare 952, Registro Generale 1293, Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI VICENZA, Repertorio 7299, del 29/12/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di **contro**

Nota:

Si riferisce all'immobile:

Foglio 32 p.IIIa 1034 sub 3 e 2, Foglio 32 p.IIIa 1030 e 1032 del comune di Montecchio Maggiore (VI).

(vai a SCHEDA SINTETICA)

3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

Dal sopralluogo effettuato in data 20/04/2026 si sono rilevate difformità edilizio urbanistiche, che risultano sanabili, in quanto è necessario perfezionare la pratica del Permesso di Costruire gratuito in sanatoria n. 56/15 del 21/10/2015, con la presentazione delle integrazioni richieste per il rilascio del Certificato di Agibilità, come segue:

- ☐ Dichiarazione ai sensi dell'art. 25 1.b. del D.P.R. 06.06.01 n. 380 resa dal richiedente
- ☐ Dichiarazione ai sensi art. 25 3.d. del .P.R. 06.06.01 n. 380 resa da tecnico abilitato
- ☐ Copia approvata dell'inserimento ai terreni e ricevuta dell'avvenuta presentazione dell'accatastamento al N.C.E.U. di Vicenza e relative planimetrie
- ☐ Copia del Certificato di Collaudo e relativi allegati o in alternativa certificato di "idoneità statica";
- ☐ Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico, resa in originale e comprensiva degli allegati obbligatori
- ☐ Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, in originale e comprensiva degli allegati obbligatori
- ☐ Asseverazione di cui art. 8, comma 1 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192
- ☐ Certificato di Qualificazione/ Certificazione energetica
- ☐ Attestazione versamento dei Diritti di Segreteria presso Ufficio Economato di Euro 26,00
- ☐ Marca da Bollo da Euro 16,00
- ☐ Fotografia della facciata principale del fabbricato e dell'eventuale rampa di accesso all'interrato, oggetto di abitabilità/agibilità

Pertanto, non è possibile definire dei costi per le integrazioni, ma si può considerare il costo del tecnico incaricato di circa **€ 1.500,00**.

4) DIFFORMITÀ CATASTALI

Al momento del sopralluogo del giorno 20/04/2026 si sono riscontrate difformità catastali di diversa distribuzione a piano terra, che può essere regolarizzata presentando una pratica di variazione catastale, considerando un costo totale tecnico e spese catastali di **€ 1.000,00**.

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.51 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

12. QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: **NO**

13. QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico: **Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico.**

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

14. QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non sono emerse spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso.

15. QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI (FABBRICATO RESIDENZIALE E TERRENI)

15.1 METODO DI VALUTAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE

A seguito di verifica, presso agenzia delle entrate e agenzie immobiliari, è stato reperito un solo comparabile nella stessa zona oggetto di vendita del bene immobile; pertanto, non è stato possibile utilizzare il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) degli IVS.

Pertanto, si è proceduto all'applicazione di fonti ufficiose, con riferimento alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai prezzi di mercato della zona (agenzie immobiliari), ed all'esperienza personale.

I beni, situati nel comune di Montecchio maggiore (VI), sono stati acquistati dal debitore, attraverso un atto di compravendita avvenuto in data 19/04/2016, Rep. n. 61.594 Raccolta n. 27.407, al prezzo dichiarato sull'atto di compravendita di € 165.000,00 (centosessantacinquemila), di cui € 5.000,00 (cinquemila) per i terreni pertinenti.

I beni oggetto di atto di compravendita riguardano per il bene distinto in catasto fabbricati al Foglio 32 mapp. 1034 sub 1 (abitazione) e 2 (garage), 1033 (porzione di abitazione), terreni censiti nel C.T. al foglio 32 con i mapp. 1030 di are 39.97 e 1032 di are 04.65;

che con denuncia di variazione per fusione Prot. nr. VI0049133 in data 14 febbraio 2013, il subalterno 1 del m.n. 1034 ed il m.n. 1033 sono stati soppressi ed in loro luogo è stato contestualmente costituito il subalterno 3 del m.n. 1034 (abitazione);

15.2 VALUTAZIONE IMMOBILE – FABBRICATO RESIDENZIALE

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, i prezzi di mercato della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, i prezzi OMI dell'Ufficio delle Entrate di Vicenza (immobili ad uso residenziale), prezzi di mercato delle agenzie immobiliari di zona, e l'esperienza personale, si STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:



▪ **FONTE: CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA**

Listino prezzi dei valori immobiliari aggiornato all'anno 2025, stampato nel mese di marzo 2026

	nuovo (costruito dal 2023)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
MONTECCHIO MAGGIORE								
zona centrale o di pregio	1.950	2.300	1.525	2.075	525	800	10.500	18.500
resto del territorio	n.d.	n.d.	1.400	1.850	500	800	9.500	12.500

Consultazione puntuale Quotazioni Borsa Immobiliare di Vicenza

▪ **FONTE: AGENZIA DELLE ENTRATE DI VICENZA**

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: MONTECCHIO MAGGIORE
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 0
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1050	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L			
Ville e Villini	NORMALE	970	1150	L			
Ville e Villini	Ottimo	1650	1900	L			

▪ **FONTE: www.immobiliare.it**

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Montecchio Maggiore. Il periodo di riferimento è Aprile 2026.

A Dicembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.428 al metro quadro (da €/mq. 317,00 a €/mq. 2.775,00)**, con un aumento del **0,21% rispetto a Aprile 2026** (1.425 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montecchio Maggiore ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2025, con un valore di **€ 1.451 al metro quadro**.

Tenendo conto della posizione dell'immobile il valore di stima considerato è di **€/mq. 317,00**.



VALORE DI STIMA:

Valutazione riferita alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, dal sito www.immobiliare.it e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai prezzi di mercato della zona e alle condizioni di alta vetustà in cui si presenta il bene, per l'unità residenziale si stima un valore minimo di **€/mq. 500,00 (cinquecento/00)**, tenuto conto in cui versano le condizioni dell'appartamento.

Valore immobile residenziale, area di pertinenza garage
mq 220,85 x € 500,00 = € 110.425,00 arrotondato a € 110.500,00

15.3 METODO DI VALUTAZIONE TERRENI

Per la stima del valore dei terreni adiacenti agli annessi agricoli, lo scrivente adatterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2025 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla **regione agraria n. 5 Colline dell'Agno** (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione).

I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto più basso dell'appezzamento.

		COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)							
		VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2025							
Coltura	Unità di misura	Regione Agraria							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Seminativo (1) (6) (8)	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	85.900,00	78.200,00	79.100,00	84.500,00	85.500,00
Seminativo irriguo (1) (6) (8)	euro / ha		59.200,00	56.200,00	85.900,00	88.700,00	89.800,00	95.900,00	97.000,00

La sottoscritta esperto ha rilevato un un atto di compravendita di un terreno adiacente effettuata nel fabbricato oggetto di perizia, Registro generale 15059 e Registro Particolare 11002 del 03/07/2023, in cui evidenzia un valore di **€/mq. 3,20**.

Foglio 32 (trentadue)

particella 229 di are 15.66 RDE 0,97 RAE 3,64 - € 5.000,00 pari a €/mq. 3,20

Quindi si è ritenuto opportuno determinare una media tra il valore VAM e il valore del comparabile rinvenuto.

Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

TERRENI AGRICOLI

Il valore dei terreni seminativo è calcolato per ha.

Particella	Qualità	SUPERFICIE mq.	VALORE 2025 VAM IN €	comparabile	Valore medio	VALORE €
Foglio 32 mapp. 1030	Seminativo 7	3.997	7,82-5%=7,42	3,20	5,31	21.224,07
Foglio 32 mapp. 1032	Seminativo 7	465	7,82-5%=7,42	5,63	5,31	2.469,15
TOTALE						23.693,22
ARROTONDATO						23.700,00

15.4 RIEPILOGO DATI DI STIMA IN LIBERO MERCATO IN CONDIZIONI ORDINARIE (ART. 568 C.P.C.)

La sottoscritta arch. Raffaella Marrocco con studio professionale a Lonigo in Via Sisana n. 32/N, iscritto regolarmente all'Ordine professionale di Architetti della Provincia di Roma con il numero 14386, dopo i rilievi eseguiti in loco in data 01/04/2026 20/04/2026, le opportune valutazioni di mercato, l'esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente per l'immobile del **Lotto unico**:

- *Costo di mercato* del fabbricato è pari a: **€ 110.500,00 (centodiecimilacinquecento/00)**;
- *Costo di mercato dei terreni* è pari a **€ 23.700,00 (ventitremilasettecento/00)**.

15.5 PREZZO A BASE D'ASTA

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Nel caso in esame avendo utilizzato comparabili da aggiudicazioni all'asta quanto sopra vale solo per la compravendita.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale;
- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- potenzialità di aumento valore immobile.

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



15.5 VALORE DI MERCATO ORDINARIO

Sulla base delle caratteristiche dei beni immobili (fabbricato e terreni), si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato e il valore totale di stima.

DESCRIZIONE	VALORE
Valore Complessivo di mercato Lotto Unico	Fabbricato residenziale, corte esclusiva e garage € 110.500,00
	Terreni agricoli € 23.700,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica (spese di segreteria e tecnico incaricato) - Perfezionamento agibilità	€ 1.500,00 a detrarre
Oneri di regolarizzazione catastale - Variazione catastale	€ 1.000,00 a detrarre
Manutenzione – eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
Stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ 0,00
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	€ 0,00
Altre aggiunte/detrazioni	€ 0,00
Totale Valore (fabbricato e Terreni)	€ 134.200,00
Detratto delle spese tecniche	- € 2.500,00
Totale	€ 131.700,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenza) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
- la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) -15%	-€ 19.755,00
Totale Valore a base d'asta	€ 111.945,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 112.000,00



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.56 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

15.6 VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il valore degli immobili (fabbricato residenziale e terreni agricoli) al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

LOTTO UNICO (FABBRICATO E TERRENI AGRICOLI) PREZZO D'ASTA ARROTONDATO € 112.000,00 (centododicimilamila/00)

15.7 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

Per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e l'andamento del mercato locale, la possibilità di vendita del bene pignorato, considerato che si tratta di un'immobile attualmente locato, ma con contratto non aggiornato e quindi si può considerare libero, potrebbe risultare **SCARSA**, perché presenta delle difformità urbanistiche, che comportano un impegno economico per ripristinare.

15.8 POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

Nessuno.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

15.9 MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ

Considerando le irregolarità edilizie e catastali, oltre allo stato di vetusta in cui versa il fabbricato residenziale e terreni, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata **SCARSA**.

15.10 INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Si riporta tabella con ultime aggiudicazioni all'asta con valori medio, minimo e massimo, con riferimento al fabbricato del comune ove è situato l'immobile pignorato, in Montecchio Maggiore.

(vai a SCHEDA SINTETICA)



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.57 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Comune	Provincia	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	SLC	OffertaMinima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	€/mq. agg. Offerta minima
610/2010	Unico	Via Circonvallazione,29	Montebelluna	Vicenza	Abitativo	Porzione di testa di fabbricato su 2 P. (mq.176) in cortina con autorimessa P.interr. (mq.132) collegati da scala interna e giardino esclusivo, composto: al P.interr. ampia autorimessa e ripostiglio; al P.T ingresso, salotto, cucina abitabile e bagno finestrato; al P.1 disimpegno, 2 camere doppie e bagno finestrato.	221.000,00		308,00		Aggiudicata	109.200,00	354,55
557/2010	Unico	Via Padova,6	Montebelluna	Vicenza	Abitativo	Abitazione a schiera (mq. 216,7), garage (mq. 27) e scoperto di pertinenza su 4 livelli, composto: p. interrato: c.t., w.c., ripostiglio, taverna, corridoio e garage; p. T. locale ad uso pranzo-soggiorno e ripostiglio; p. 1: 2 camere, bagno, corridoio e 2 terrazze; p. 2: soffitta (adibita a camera matrimoniale), bagno ed ampia terrazza. Occupato da uno degli esecutati e da sua famiglia.	237.068,00		243,70		Aggiudicata	122.000,00	500,62
283/2009	Unico	Via Dante Alighieri ,38	Montebelluna	Vicenza	Abitativo	A. Appartamento - in trifamiliare composto da: PT ingresso, vano scala,P1 vano scala, cucina, soggiorno, disbrigo, bagno, poggolo, corridoio notte, camera singola, e camera matrimoniale, sup. lorda compless. mq. 90,36. B. Piena proprietà per la quota di 333/1000: Autorimessa al piano terra.	68.449,56		90,36	17.710,75	Aggiudicata	36.000,00	398,41
101/2013	Unico	Viale della Vittoria,12	Montebelluna	Vicenza	Abitativo	Porzione di edificio in linea di ca. mq.216,38 comm., con al p. int. cantina; al p.t. soggiorno, cucina/pranzo, ripostiglio, disbrigo e bagno, oltre autorimessa separata; al p.1 disbrigo, bagno, 3 camere e ripostiglio; al p.2 soffitta.	91.000,00	113.000,00	216,38	36.390,63	Aggiudicata	41.000,00	189,48
269/2005	Unico	Via ARCHIMEDE 20	Montebelluna	Vicenza	Abitativo	Trattasi edificio unifamiliare (mq. 178 circa) insistente su un lotto di terreno di mq. 400 composto da: p.t. garage e locali accessori; p. superiore dove si trova l'abitazione composta da: ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e bagno.	235.381,00		178,00	57.900,00	Aggiudicata	117.000,00	657,30
									1.036,44			425.200,00	410,25 €/mq. medio
													189,48 €/mq. minimo
													500,62 €/mq. massimo

Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Comune	Provincia	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	SLC	OffertaMinima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	€/mq. agg. Offerta minima
481/2013	2	Via CAMPESTRINI,snc	Montebelluna	Vicenza	Terreno	Terreno agricolo mapp. 248 vigneto di 8570 mq	65.560,50		8.570,00	18.748,50	Aggiudicata decaduta	65.560,50	7,65
481/2013	2	Via CAMPESTRINI,snc	Montebelluna	Vicenza	Terreno	Terreno agricolo mapp. 248 vigneto di 8570 mq	65.560,50		8.570,00	49.170,00	Aggiudicata	49.170,00	5,74
									17.140,00			114.730,50	6,69 €/mq. medio
													5,74 €/mq. minimo
													7,65 €/mq. massimo

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.58 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

16. QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

16.1 PROGETTO DIVISIONALE

CALCOLO QUOTE IN CAPO ALL'ESECUTATO

Il bene è in piena proprietà all'esecutato per la quota intera 1/1, attualmente irreperibile e cancellata dall'anagrafe del comune di Vicenza dal
Pertanto, ad oggi viene eletto per notifiche in via subordinata la "casa Municipale del comune di Montecchio Maggiore (VI) in Via Roma n. 5.

16.2 GIUDIZIO DIVISIONALE

Il **LOTTO unico** è composto da un fabbricato residenziale e terreni boschivi.

Il bene è in piena proprietà di er la quota di 1/1.

VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA

€ 112.000,00 (centododicimila/00)

17. QUESITO 14 – RESIDENZA - STATO CIVILE - REGIME PATRIMONIALE - RESIDENZA

L'esecutato risulta irreperibile e cancellata dall'anagrafe italiana dal 12/04/2017, come da Certificato n. rilasciato dal Comune di Montecchio Maggiore (VI), e recita come segue:

Pertanto, ad oggi viene eletto per notifiche in via subordinata la "casa Municipale del comune di Montecchio Maggiore (VI) in Via Roma n. 5.

17.1 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Per quanto concerne lo stato civile, come da atti anagrafici

17.2 INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

L'esecutato risulta irreperibile e cancellata dall'anagrafe italiana

L'immobile versa in condizioni in pessime condizioni e risulta completamente abbandonato. Inoltre, non è presente il certificato di agibilità, che dovrà essere richiesto con apposita pratica.

(vai a **SCHEDA SINTETICA**)

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO



ESECUZIONE FORZATA N. 08/2026 – LOTTO UNICO	Pag.59 di 59
TRIBUNALE DI VICENZA – G.E. DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA ROSATO	Rev.00 20/06/2026

17.3 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI

- Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abbandonato;
- Il fabbricato **non è in possesso del Certificato di Agibilità** con riferimento al Permesso di Costruire gratuito in sanatoria n. 56/15 del 21/10/2015, da sanare con presentazione della domanda di Agibilità e integrazioni richieste dal comune di Montecchio Maggiore;
- Il fabbricato presenta modeste difformità catastali, a piano terra, per diversa distribuzione interna, da sanare con variazione catastale;
- L'immobile versa in pessime condizioni salubri e igienico sanitarie, con presenza di umidità di risalita sulle pareti nei locali a piano terra;
- L'appartamento è privo di riscaldamento, al momento è presente una stufa a pellet non collegata all'impianto, priva di libretto di manutenzione;
- La copertura presenta delle infiltrazioni di acqua;
- L'impianto elettrico e fognario è in scarse condizioni;
- La rimessa indicata nella visura catastale è costituita da due parti con copertura in legno e lamiere ondulate;
- Nella parte esterna è presente una macchina abbandonata.

18. ALLEGATI

- 1) ALLEGATO 01.01 - Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali_fabbricato e garage;
ALLEGATO 01.02 - Estratto di mappa, visure catastali_terreni;
- 2) ALLEGATO 2 - Elenco sintetico delle formalità, iscrizioni e trascrizioni aggiornate;
- 3) ALLEGATO 3 - Titoli Edilizi reperiti presso l'Ufficio Tecnico di Montecchio Maggiore;
- 4) ALLEGATO 04.01 - Atto di Compravendita beni Lotto unico;
ALLEGATO 04.02 – Atti di compravendita nel ventennio;
- 5) ALLEGATO 05.01 – Vicenza - Stato civile, certificato di residenza storico;
ALLEGATO 05.02 – Montecchio Maggiore - Stato civile, certificato di residenza storico;
- 6) ALLEGATO 06 – Comunicazione Agenzia delle Entrate dell'inesistenza dei contratti di affitto;
- 7) ALLEGATO 07 - Schema Sintetico Descrittivo;
- 8) ALLEGATO 08 - Ordinanza Vendita Immobiliare;
- 09) ALLEGATO 09 – APE;
- 11) ALLEGATO 11 - Comunicazioni alle parti interessate.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Lonigo, lì 20/06/2026

L'Esperto Estimatore

Giudice Dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO
Esperto estimatore: ARCH. RAFFAELLA MARROCCO

