



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 277/2023 - 106/2025 RGE riunite

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO

Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore precedente: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Esecutati: **XXXXX**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03/03/26**
Identificazione beni: 1) Beni in Bassano del Grappa (VI), contrà san Michele, 21
Dati Catastali: Comune di Bassano del Grappa Sez. A, CF, fg. 37, p.lla 107 sub. 4 (C/3) - p.lla 107 sub 5 (A/10) - p.lla 107 sub 1 (B.C.N.C.) per il diritto di piena proprietà
2) Beni in Bassano del Grappa (VI), frazione di Rubbio - via Monte Caina
Dati Catastali:
Comune di Bassano sul Grappa-Valrovina (VI), Sez. B, CT, fg. 8 p.lla 294 – prato di mq. 1.575
3) Beni in Lusiana Conco (VI), frazione di Rubbio – strada della Scaletta
Dati Catastali:
Comune di Lusiana Conco (VI) Sezione Conco, CT, fg. 16 p.lla 22 - pascolo di mq. 315
p.lla 56 - seminativo di mq. 1.613
p.lla 94 - seminativo di mq. 738
p.lla 95 - seminativo di mq. 540
p.lla 565 - pascolo di mq. 913
p.lla 567 - seminativo di mq. 490
Esperto stimatore: **Arch. Marina Amaglio** - Via Riviera Berica, 561 Vicenza
Mail: marina.amaglio@archiworldpec.it – tel: 329 3088834
Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)
Mail: www.ivgvicenza.it – tel: 0444/9543915



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **277/2023-106/2025**, promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: il 02/12/2025

Esperto stimatore: Dott. Arch. Marina Amaglio

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà, quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti : nessuno

PRIMO IMMOBILE

Tipologia bene pignorato (pag. 6): fabbricato artigianale al piano terra ed interrato e uffici al piano interrato, primo e secondo con terreno di pertinenza

Ubicazione (pag. 5): 1) Bassano del Grappa (VI) contrà San Michele n. 21.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 5):

Comune di Bassano del Grappa Sez. A, fg. 37

p.lla 107, sub. 4, Cat. C/3, Cl. 5, contrà San Michele, P.S1-T, sup. totale mq. 389, RCE Euro 2.034,12

p.lla 107, sub. 5, Cat. A/10, Cl. 2, vani 8, contrà San Michele 21, P.S1-1-2, cons. mq 231, sup. totale escluse aree scoperte mq. 231 – RCE Euro 2.375,70

Metri quadri (pag. 8): 625 m² commerciali circa

Stato di manutenzione (pag. 7): stato di manutenzione dei beni: m.n. 107 scarso al P.T e S1, buono ai P.1 e P.2

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 22): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 27): l'immobile sub 4 e sub 5 presentano alcune modeste variazioni interne sanabili con la presentazione di una pratica edilizia, costo presunto in € 3.000 ed il rifacimento delle planimetrie catastali, costo presunto € 2.000.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 41): valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 320.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 42): valore a base d'asta dei beni : € 270.000,00

Valore debito: € 544.050,83 oltre a spese ed interessi maturandi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 20): stato di occupazione dell'immobile: affittato.

Titolo di occupazione (pag.20): contratti di affitto registrati.



APE (pag. 20): Attestati di Prestazione Energetica n.2, sub 4 classe energetica G – sub 5 classe energetica F.

SECONDO IMMOBILE

Tipologia bene pignorato (pag. 5): lotto di terreno in zona agricola di montagna

Ubicazione (pag. 5): 1) Bassano del Grappa (VI) località Rubbio via Monte Caina

Dati catastali attuali dei beni (pag. 5):

Comune di Bassano del Grappa Sez. B Valrovina CT, fg. 8

p.lla 294, prato, Cl. 2, sup. mq. 1.575, RD Euro 5,69 RA Euro 4,47

Metri quadri (pag. 7): terreno agricolo mq. 1.575.

Stato di manutenzione (pag. 7): stato di manutenzione dei beni: il terreno è a prato

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 15): area agricola

Valore lordo di mercato (pag. 30): valore di mercato del bene, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 5.400,00.

Date/valori comparabili reperiti : non ho reperito comparabili

Valore di vendita forzata proposto (pag. 30): valore a base d'asta dei beni : € 5.000,00

Valore debito: € 544.050,83 oltre a spese ed interessi maturandi, come da atto di pignoramento

TERZO IMMOBILE

Tipologia bene pignorato (pag. 5): lotti di terreno in zona agricola di montagna

Ubicazione (pag. 5): 1) Lusiana Conco (VI) strada della Scaletta

Dati catastali attuali dei beni (pag. 5):

Comune di Lusiana Conco Sez. Conco CT, fg. 16

p.lla 22, pascolo, Cl. 1, sup. mq. 315, RD Euro 0,49 RA Euro 0,41

p.lla 56, seminativo, Cl. 3, sup. mq. 1.613, RD Euro 3,75 RA Euro 2,50

p.lla 94, seminativo, Cl. 4, sup. mq. 738, RD Euro 1,33 RA Euro 1,14

p.lla 95, seminativo, Cl. 4, sup. mq. 540, RD Euro 0,98 RA Euro 0,84

p.lla 565, pascolo, Cl. 1, sup. mq. mq. 913, RD Euro 1,41 RA Euro 1,18

p.lla 567, seminativo, Cl. 3, sup. mq. 490, RD Euro 1,14 RA Euro 0,76

Metri quadri (pag. 7): terreni agricoli mq. 4.609.

Stato di manutenzione (pag. 7): stato di manutenzione dei beni: i terreni sono a pascolo



Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 15): area agricola

Valore lordo di mercato (pag. 30): valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 3.500,00.

Date/valori comparabili reperiti : non ho reperito comparabili

Valore di vendita forzata proposto (pag. 30): valore a base d'asta dei beni : € 3.000,00

Valore debito: € 544.050,83 oltre a spese ed interessi maturandi, come da atto di pignoramento

SOMMARIO PRIMO IMMOBILE

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	8
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	9
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	9
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3 Confini N-E-S-O	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	10
3.5 Certificazione energetica	23
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	23
4.1 Possesso	23
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	23
5. ASPETTI CATASTALI	24
5.1 Intestatari catastali storici	24
5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	25
5.3 Giudizio di conformità catastale	25
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	30
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	30
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	30
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	30
7.2 Abusi/difformità riscontrati	32
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	39



8.	<u>ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE</u>	40
8.1	<u>Oneri e vincoli</u>	40
8.2	<u>Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2025)</u>	40
9.	<u>SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</u>	43
10.	<u>VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI</u>	43
10.1	<u>Metodo di valutazione</u>	43
10.2	<u>Stima del valore di mercato</u>	44
10.3	<u>Determinazione del valore a base d'asta</u>	44
10.4	<u>Confronto con trasferimenti pregressi</u>	45
10.5	<u>Giudizio di vendibilità'</u>	45

SOMMARIO SECONDO IMMOBILE

1.	<u>SCHEDA SINTETICA E INDICE</u>	2
2.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</u>	46
3.	<u>IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE</u>	47
3.1	<u>Descrizione sintetica e ubicazione dei beni</u>	47
3.2	<u>Diritto pignorato e identificazione catastale beni</u>	47
3.3	<u>Confini N-E-S-O</u>	47
3.4	<u>Descrizione dettagliata dei beni</u>	47
4.	<u>ASPETTI CATASTALI</u>	49
4.1	<u>Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni</u>	49
4.2	<u>Intestatari catastali storici</u>	49
4.3	<u>Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento</u>	49
4.4	<u>Giudizio di conformità catastale</u>	50
5.	<u>RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</u>	50
5.1	<u>Elenco proprietari nel ventennio e titoli</u>	50
6.	<u>ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI</u>	50
6.1	<u>Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità</u>	50
7.	<u>ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE</u>	52
7.1	<u>Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2025)</u>	52



8.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	55
8.1	Metodo di valutazione.....	55
8.2	Stima del valore di mercato	56
8.3	Determinazione del valore a base d'asta	56
8.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	57
8.5	Giudizio di vendibilità'	57

SOMMARIO TERZO IMMOBILE

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	58
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	59
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	59
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	59
3.3	Confini N-E-S-O.....	59
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	60
4.	ASPETTI CATASTALI.....	62
4.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	62
4.2	Intestatari catastali storici.....	63
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	64
4.4	Giudizio di conformità catastale	64
5.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	64
5.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	64
6.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI.....	65
6.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	65
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	67
7.1	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2025)	67
8.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	74
8.1	Metodo di valutazione.....	74
8.2	Stima del valore di mercato	74



8.3	<u>Determinazione del valore a base d'asta</u>	<u>75</u>
8.4	<u>Confronto con trasferimenti pregressi.....</u>	<u>75</u>
8.5	<u>Giudizio di vendibilità.....</u>	<u>75</u>
9.	<u>RIEPILOGO VALORI DI STIMA TOTALI PRIMO SECONDO E TERZO IMMOBILE.....</u>	<u>76</u>
9.1	<u>Valori di stima commerciali totali</u>	<u>76</u>
9.2	<u>Valori di base d'asta.....</u>	<u>76</u>



PRIMO IMMOBILE

FABBRICATO ARTIGIANALE/DIREZIONALE A BASSANO DEL GRAPPA



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRIMO IMMOBILE

Data del giuramento: 31.12.2023

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 07.01.2024

Data della verifica catastale: 05.06.2025

Data richiesta di accesso agli atti – Comune di Bassano del Grappa: 06.06.2025

Data di sopralluogo all'immobile: 11.07.2025

Data di deposito : 15.01.2026



IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Fabbricato a destinazione artigianale e direzionale con sviluppo su tre piani fuori terra ed uno interrato ed area scoperta di pertinenza.

Ubicati in Comune di Bassano del Grappa, in contrà San Michele n. 21.

Posizione urbanistica: area agricola esterna alla frazione San Michele.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con atto giudiziario n. 1719 del 19.03.2025 è l'intera proprietà intestata a XXXX, l'intestazione catastale attuale non è aggiornata.

INTESTAZIONE CATASTALE E DIRITTO

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX diritto di proprietà.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

1) Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

Particella 107, sub. 4, Cat. C/3, Cl. 5, contrà San Michele P.S1-T, consistenza mq 419, dati di superficie totale mq. 389 – Rendita Euro 2.034,12

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 107 sub 4 PS1: m.n. 107 sub 5; murI perimetralI sui tre lati, salvi i più precisi.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 107 sub 4 PT: m.n. 107 sub 1 sui quattro lati, salvi i più precisi.

2) Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

Particella 107, sub. 5, Cat. A/10, Cl. 2, contrà San Michele 21, P.S1-1-2, vani 8, dati di superficie totale mq. 231 escluse aree scoperte mq. 231 – Rendita Euro 2.375,70

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 107 sub 5 P.1: muro perimetrale sui quattro lati, salvi i più precisi.



Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 107 sub 5 P.2: muro perimetrale sui quattro lati, salvi i più precisi.

3) Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

Particella 107, sub. 1, contrà San Michele P.T., B.C.N.C. (corte) ai sub del m.n. 107.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 107 sub 1: strada su tre lati e torrente, salvi i più precisi.

L'immobile insiste su di un lotto di terreno catastalmente individuato al C.F. :

Particella 107, qualità Ente Urbano, sup. mq. 5.177.

Descrizione dettagliata dei beni

EDIFICIO INDIPENDENTE ARTIGIANALE E DIREZIONALE

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Bassano del Grappa in contrà San Michele, in un'area a carattere prevalentemente agricolo, lungo via San Michele, una strada secondaria di non facile percorrenza per mezzi pesanti.

Il fabbricato ha sviluppo su tre piani fuori terra, sovrapposti ed un piano interrato. I piani sono collegati tra di loro da una scala esterna.

Il fabbricato presenta (collaudo statico del 1989 allegato alla abitabilità) una struttura portante costituita da:

- fondazioni continue per le murature ed i ritti formanti un reticolo di travi collegate dalla platea armata di 20 cm di spessore (platea nervata), il tutto in c.a.;
- strutture verticali in parte in c.a., come pure i ritti, ed in parte in laterizio;
- solai di calpestio del tipo a piastra tipo Predal e di copertura in latero-cemento, il tutto sostenuto dalle murature continue e da travi in c.a.



Il piano interrato è suddiviso in due aree distinte con diverso tipo di finiture a seconda dell'attribuzione al subalterno ed all'utilizzo.

Attualmente risulta utilizzato solo parzialmente come deposito per l'officina meccanica al subalterno 4 e come archivio per gli uffici al subalterno 5.

Gli altri vani sono in stato di abbandono.

Il piano terra è utilizzato dalla officina meccanica gestita dal signor Zuinisi ed è composta da un grande vano con inserito un blocco ufficio e servizi ed un altro vano identificato come deposito.

Al piano primo (subalterno 5) vi è l'area uffici, interamente utilizzata dalla ditta XXXXXX, con un soppalco al piano secondo accessibile per mezzo di una scala a chiocciola.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo del piano terra, area officina meccanica e corrispondente piano interrato è risultato di basso livello e necessita di un intervento di risistemazione generale.

L'area ufficio, servizi, al piano terra, il piano interrato ed il piano primo e secondo, presentano un livello di finiture superiore, con materiali che variano da zona a zona e con diverso stato manutentivo.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente:

Piano terra (sub. 4) con generatore di calore dato da caldaia a gas metano a basamento e aeroventilatori a parete.

Piano primo e secondo (sub. 5) con generatore di calore dato da caldaia a gas metano a parete e corpi scaldanti in acciaio (radiatori).



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Officina e deposito P.T.	354	0,6	212,4
Magazzino sub 4 P.I.	180	0,35	63
Magazzino sub 5 P.I.	172	0,4	68,8
Uffici P.1	100	1	100
Ripostigli P.2	64	0,8	51,2
Terrazzi	49	0,1	4,9
Area scoperta esclusiva	354	0,1	35,4
Area scoperta esclusiva	4.465	0,02	89,3
Totale			625

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

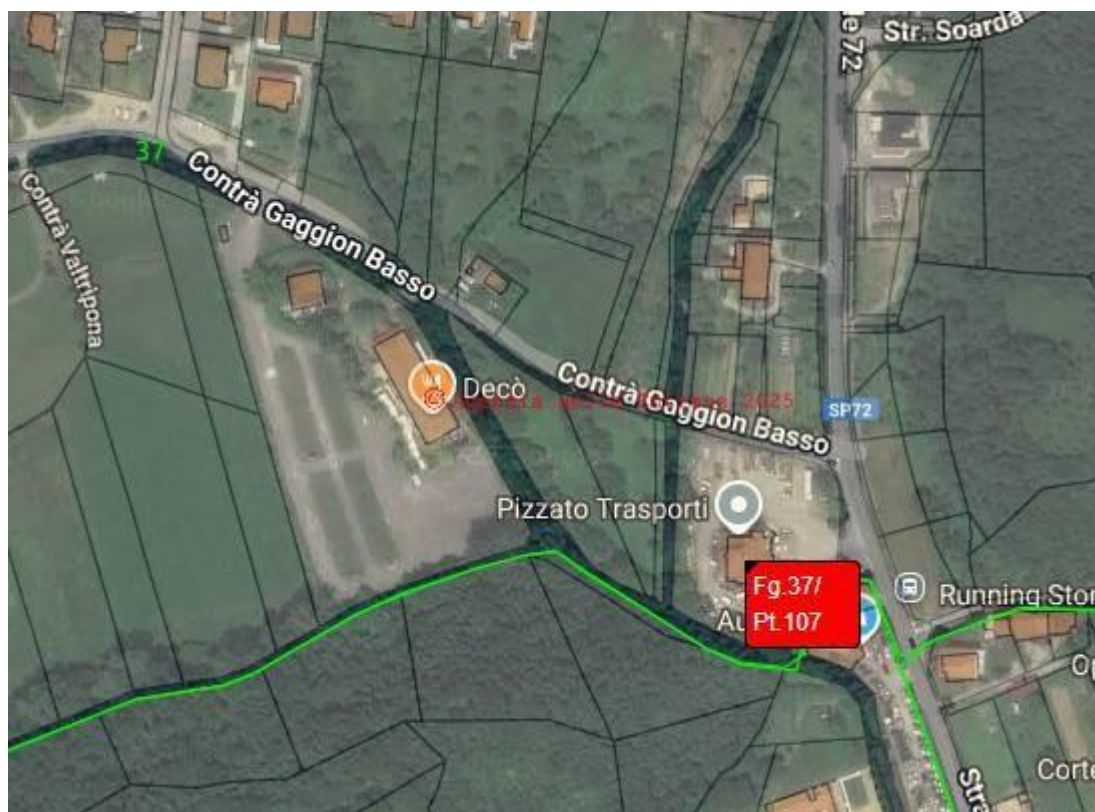


Figura 2. Estratto mappa catastale.



Figura 3. Planimetria immobile al P.I. sub 4

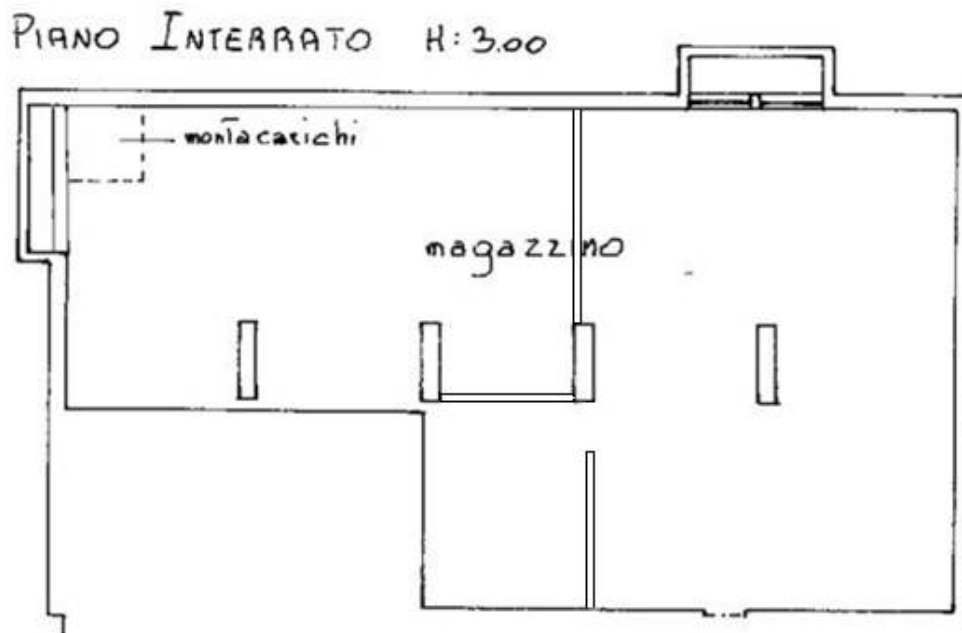


Figura 4. Foto immobile.

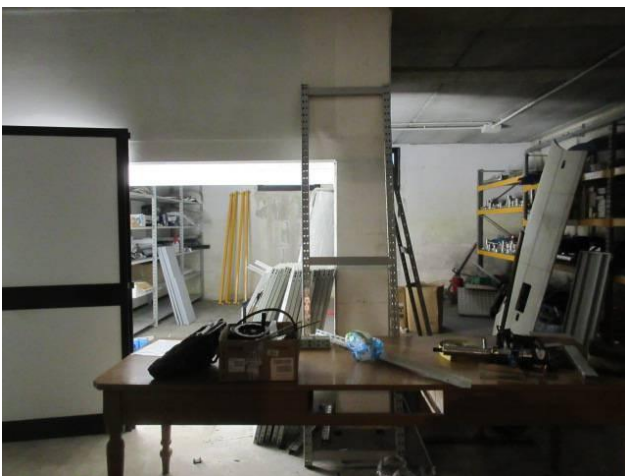




Figura 5. Planimetria immobile al P.I. sub 5

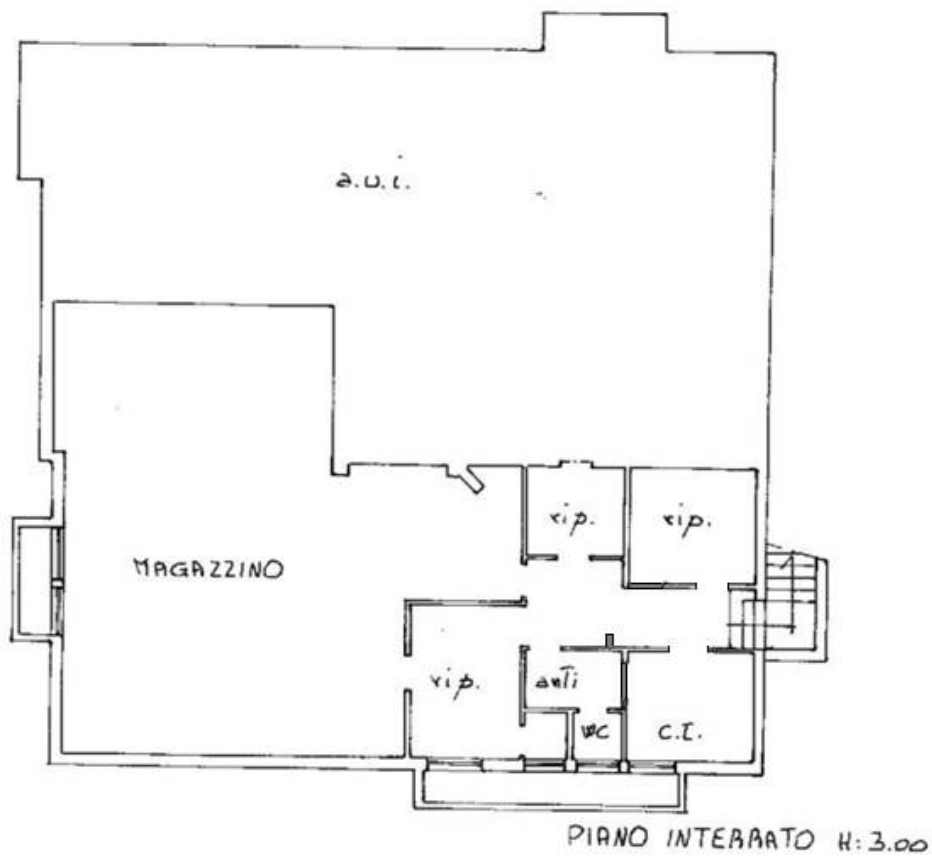


Figura 6. Foto immobile.





Figura 7. Planimetria immobile al P.T. Sub 4

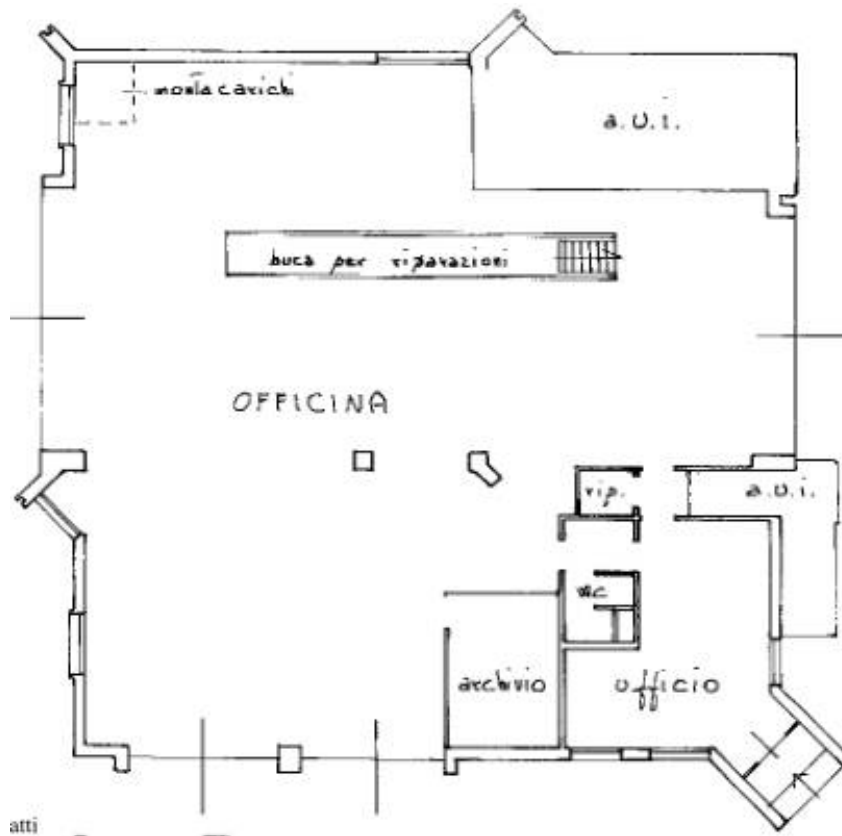


Figura 8. Foto immobile.

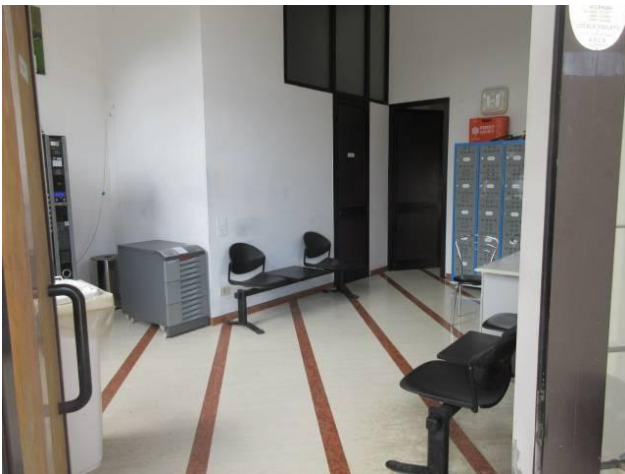


Figura 9. Planimetria immobile al P.T. Sub 5

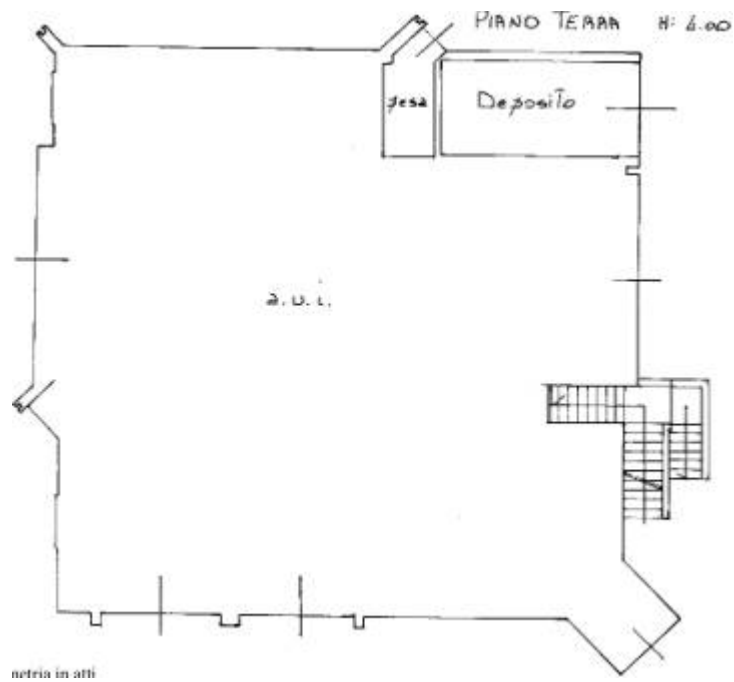


Figura 10. Foto immobile.



Figura 11. Planimetria immobile al P.1. Sub 5

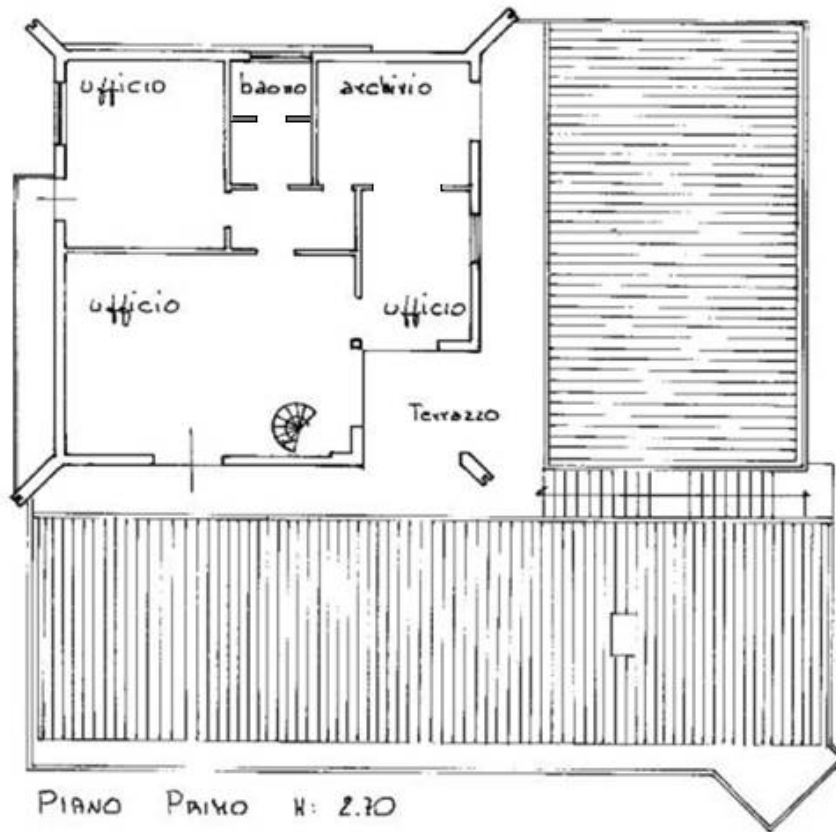


Figura 12. Foto immobile.



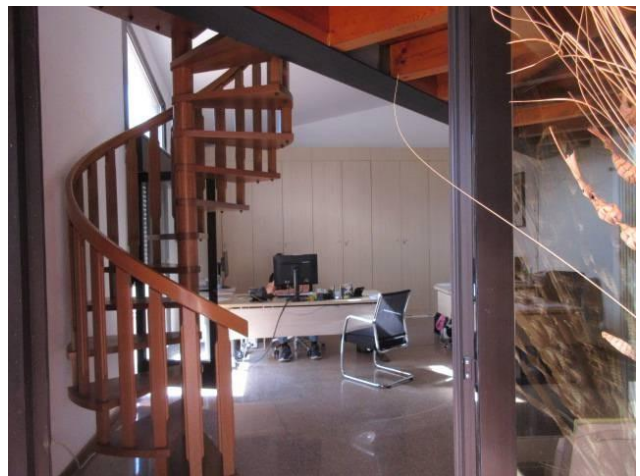


Figura 13. Planimetria immobile al P.2. Sub 5

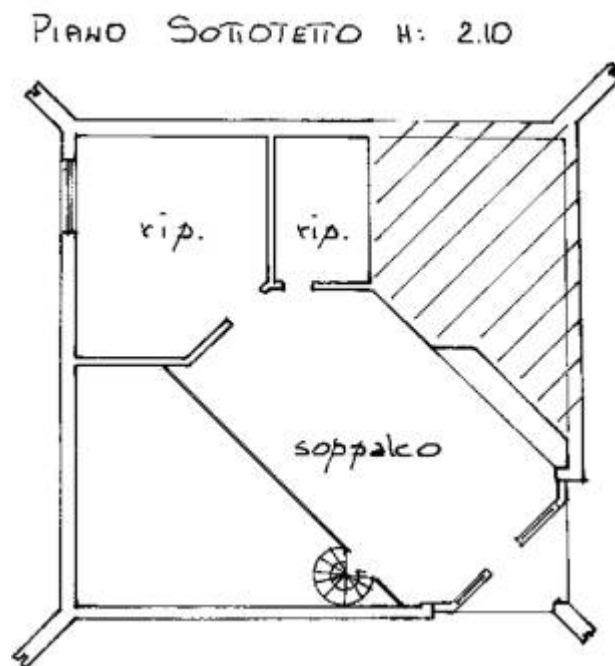


Figura 14. Foto immobile.

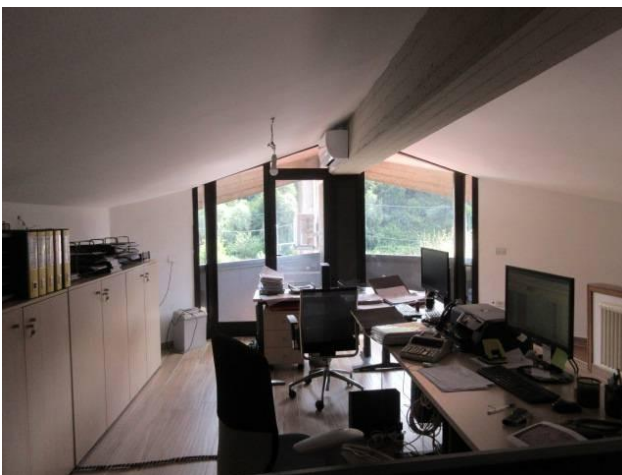




Figura 15. Foto esterni.



Certificazione energetica

Non avendo reperito tra i documenti gli attestati di prestazione energetica dell'edificio, sono stati da me redatti ed inviati:

- 1) foglio 37 mappale 107 sub 4 con codice identificativo: 121084/2025 valido fino alla data del 24.10.2035. Classe energetica G. (vedi allegati).
- 2) foglio 37 mappale 107 sub 5 con codice identificativo: 121093/2025 valido fino alla data del 24.10.2035. Classe energetica F. (vedi allegati).



STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso, titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

A seguito di indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa, gli immobili risultano affittati con due diversi contratti:

1) Contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione stipulato il 08.03.2017 e registrato il 10.03.2017 al n. 1424 serie 3T tra il signor XXXXXXXX ed il signor XXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXX.

Durata del contratto fino al 31.03.2023 con proroga fino al 31.03.2029.

Corrispettivo annuo euro 16.800.

Dati catastali degli immobili:

Bassano del Grappa (VI) sez. Q contrà San Michele

Piano S1-1-2 foglio 37 mappale 107 sub 5 cat. A/10 classe 2 cons. 8 vani RC Euro 2.375,70

Piano T-S1 foglio 37 mappale 107 sub 4 cat. C/3 classe 5 cons. 419 mq RC Euro 2.034,12

CONGRUITA' DEL CANONE DI AFFITTO

La sottoscritta CTU ritiene che il canone di locazione di Euro 16.800 annui, stabiliti dal contratto di locazione in essere, risultando superiore ad 1/3 di un canone ordinario in base ai dati consultati, possa essere ritenuto congruo.

2) Contratto di sub-locazione ad uso diverso da quello di abitazione stipulato il 01.06.2025 e registrato il 23.07.2025 al n. 4457 serie 3T tra il signor XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e XXXXXXXX – C.F. e P. IVA XXXXXXXX.

Durata del contratto fino al 31.03.2029.

Corrispettivo annuo euro 6.000.

Dati catastali degli immobili:



Bassano del Grappa (VI) sez. Q contrà San Michele

Piano S1-1-2 foglio 37 mappale 107 sub 5 cat. A/10 classe 2 cons. 8 vani RC Euro 2.375,70
porzione

oltre all'uso comune dell'area di ca. 419 mq.; le parti concordano che la parte SUD venga utilizzata prevalentemente dalla ditta XXXXXXXXX e la parte NORD prevalentemente dalla società XXXXXXXX.

Intestatari catastali storici

1) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXX proprietario con atto n. 16.025 rep. n. 1.612 racc. notaio Luigi Lafasciano del 13.05.1083 e trascritto a Bassano del Grappa il 27.05.1983 ai nn. 2987 R.G. e 2479 R.P.

L'intestazione catastale non è stata aggiornata successivamente alla morte del signor XXXXXXXXXXXX.

La proprietà è passata per successione al figlio XXXXXX con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Bassano del Grappa il 08.03.2024 ai nn. 2186 R.G. e 1704 R.P.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

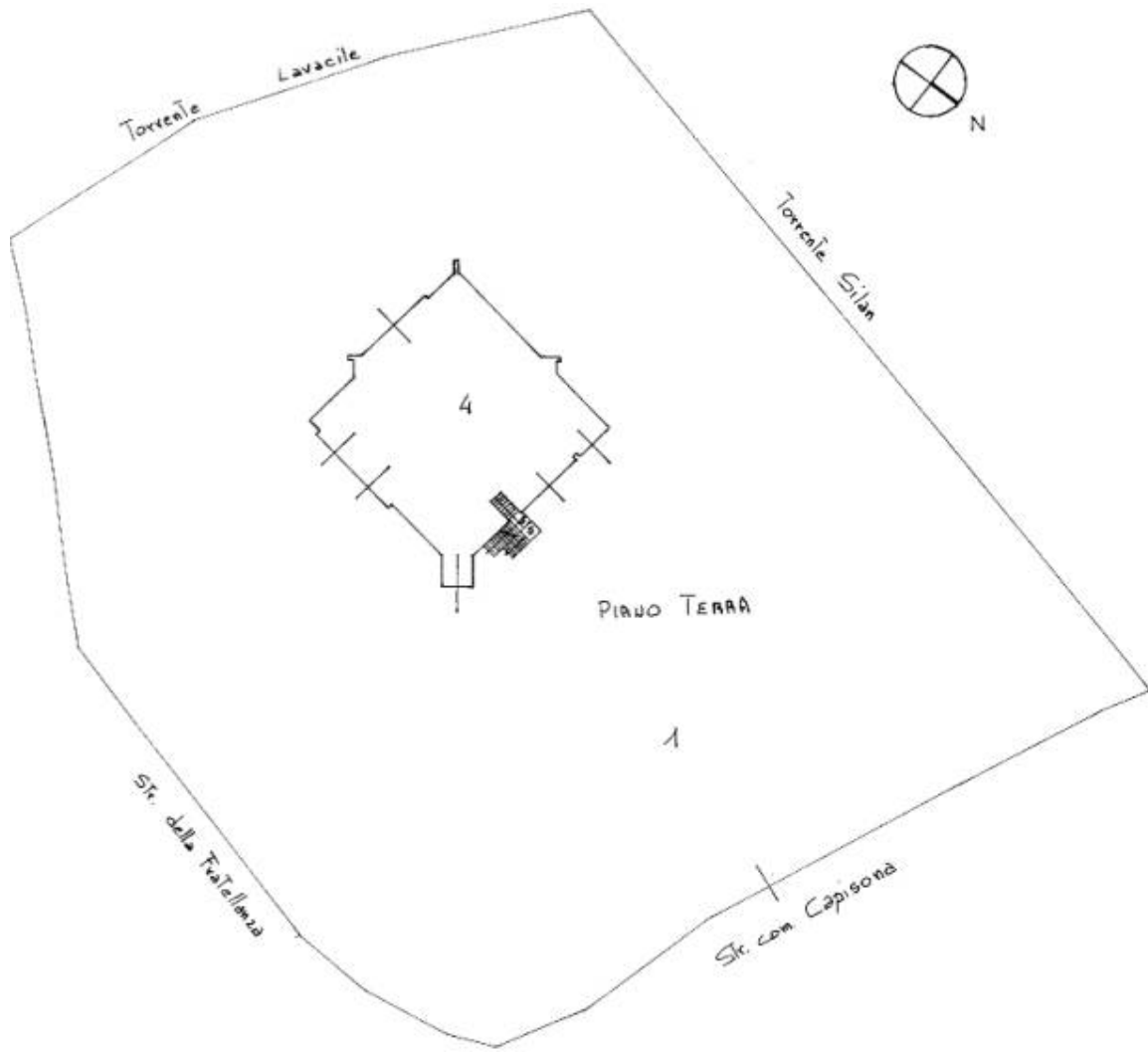
Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali ad eccezione di alcune variazioni interne.

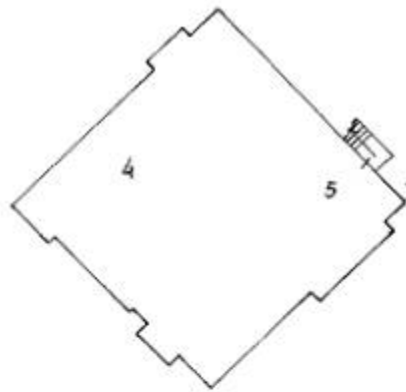


Figura 16. Planimetrie catastali dei beni.

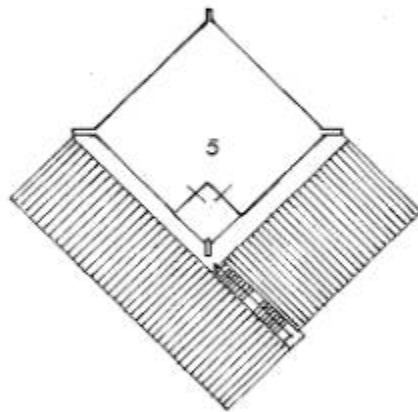
Elaborato planimetrico Piano Terra



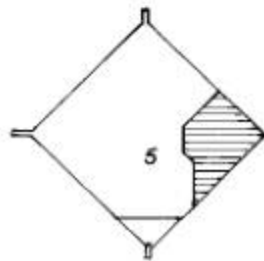
Elaborato planimetrico Piano Interrato – Primo – Sottotetto



PIANO INTERRATO



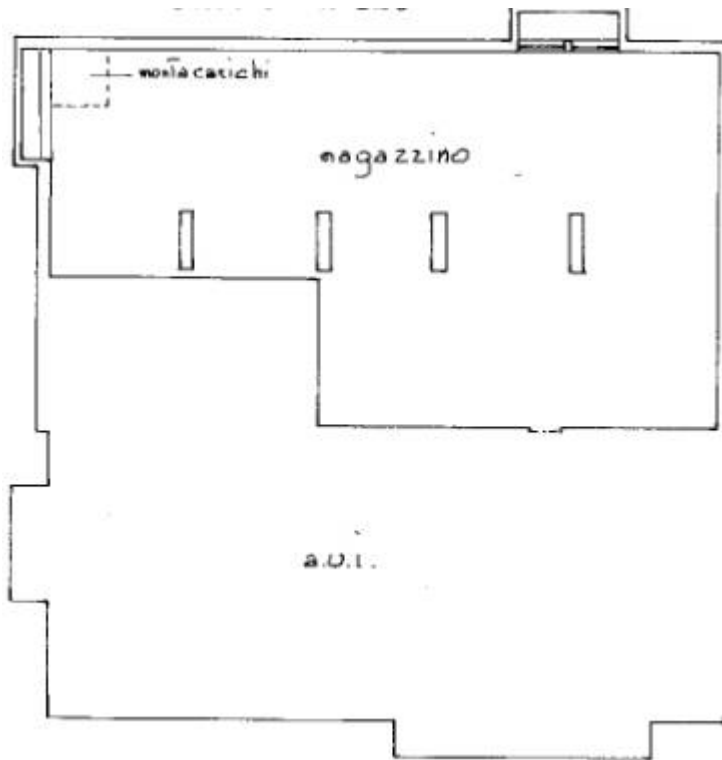
PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Planimetria catastale m.n. 107 sub 4 – Piano Interrato



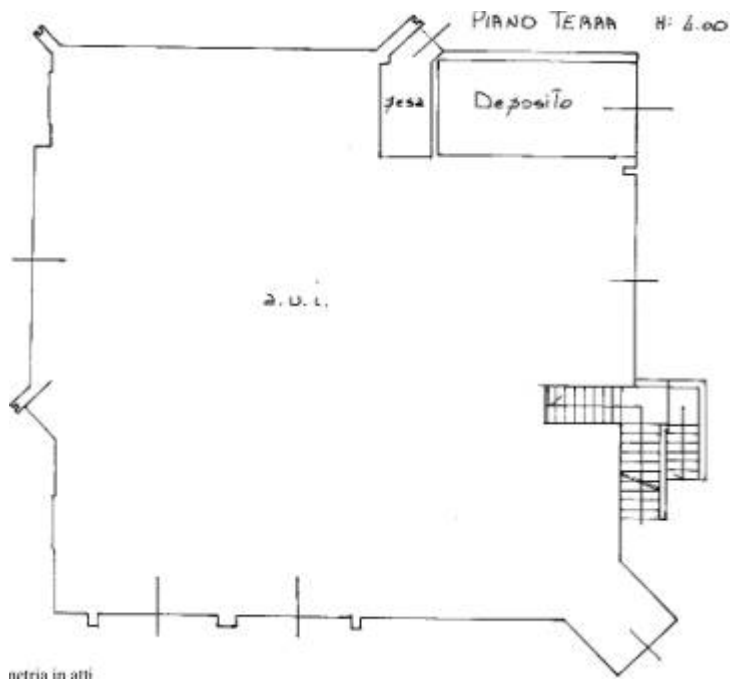
Planimetria catastale m.n. 107 sub 4 – Piano Terra



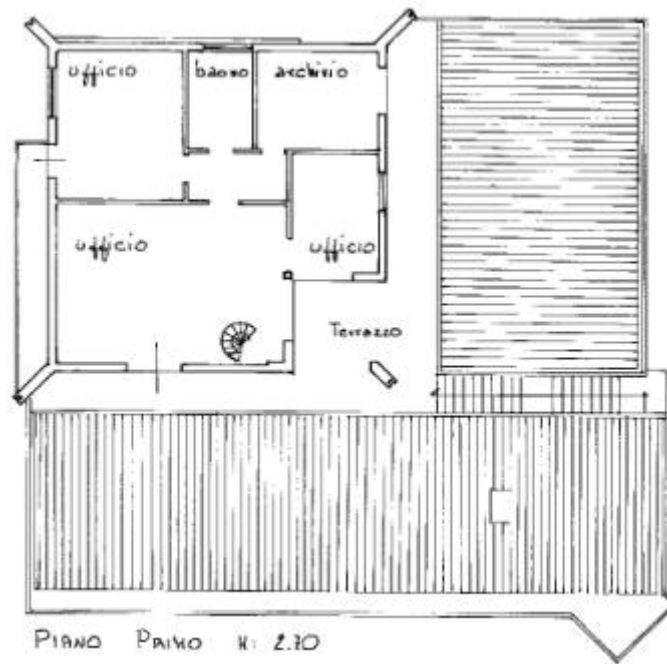
Planimetria catastale m.n. 107 sub 5 – Piano Interrato



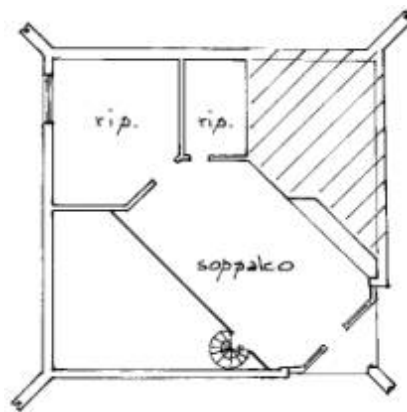
Planimetria catastale m.n. 107 sub 5 – Piano Terra



Planimetria catastale m.n. 107 sub 5 – Piano Primo



Planimetria catastale m.n. 107 sub 5 – Piano Sottotetto



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

1) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX proprietario con atto n. 16.025 rep. n. 1.612 racc. notaio Luigi Lafasciano del 13.05.1083 e trascritto a Bassano del Grappa il 27.05.1983 ai nn. 2987 R.G. e 2479 R.P.

2) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX per successione in morte di XXXXXXXXXX del 14.12.2017 con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Bassano del Grappa il 08.03.2024 ai nn. 2186 R.G. e 1704 R.P.

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX proprietario con atto n. 16.025 rep. n. 1.612 racc. notaio Luigi Lafasciano del 13.05.1083 e trascritto a Bassano del Grappa il 27.05.1983 ai nn. 2987 R.G. e 2479 R.P.

2) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX per successione in morte di XXXXXXXXXX del 14.12.2017 con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Bassano del Grappa il 08.03.2024 ai nn. 2186 R.G. e 1704 R.P.

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n.9 del 01/03/2012 l'area ricade (vedi CDU allegato):

- a) parte prevalente in "Zona agricola di Collina" artt. 36 e 37 delle N.T.O.
- b) parte marginale in "Zone per funzioni pubbliche: aree per parcheggi e precisamente area parcheggio esistente" artt. 39 e 40.4 delle N.T.O.





TITOLI EDILIZI

Il Comune di Bassano del Grappa ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie per l'intero fabbricato:

- 1) Concessione ad edificare n. 204/83 del 18.07.1985 prot. n. 13604/84 rilasciata a XXXXXXXXXXXXX, per costruzione di un fabbricato artigianale – residenziale in via San Michele (mapp. 107-108-109-146 Fgl. 37°).
- 2) Concessione ad edificare n. 9813 prot. del 11.12.1985 rilasciato a XXXXXXXXXXXXX, per costruire un piano interrato in variante al fabbricato residenziale – artigianale in costruzione in via San Michele sul terreno distinto in Catasto di questo Comune coi mappali n. 107-108-109-146 Fgl. 37°.

Vi è una convenzione edilizia (vedi allegati) del 03.07.1985 al n. 31.217 rep. notaio Luigi Lafasciano trascritta a Bassano del Grappa il 12.07.1985 ai nn. 3450 R.G. e 2781 R.P.



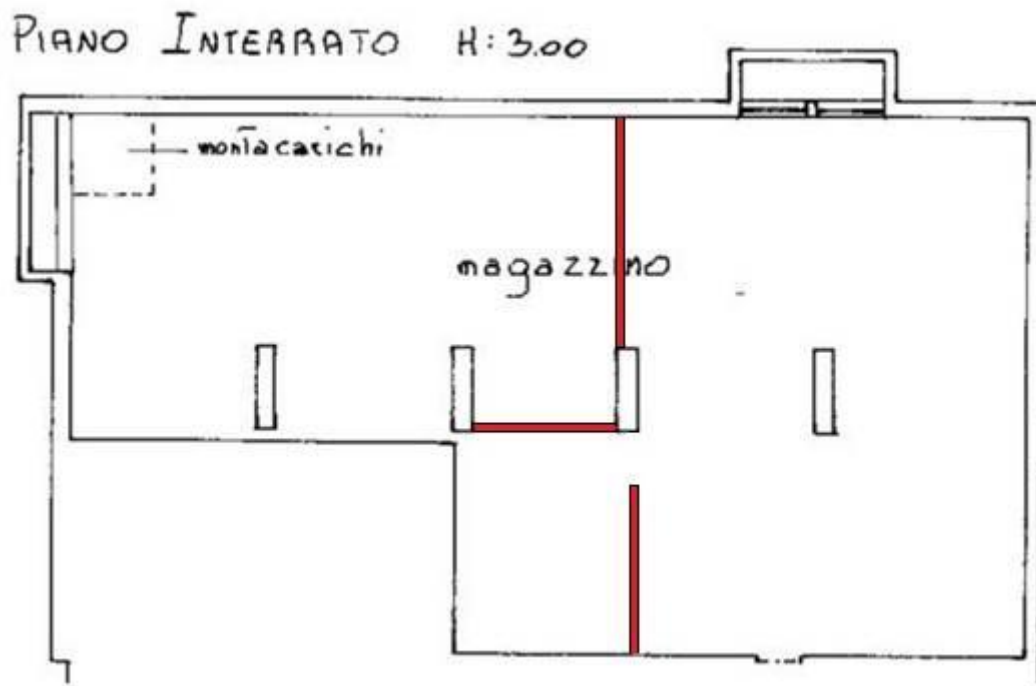
- 3) Concessione ad edificare n. 11028/85 prot. del 24.04.1986 rilasciato a XXXXXX, ad apportare varianti al fabbricato artigianale - residenziale da costruirsi in via San Michele sul terreno distinto in Catasto di questo Comune coi mappali n. 107-108-109-146 Fgl. 37°.
- 4) Concessione edilizia n. 9807/89 del 11.01.1990 rilasciato a XXXXXXXXXXX, per cambio d'uso da magazzino a taverna e cantina di parte del piano interrato del fabbricato artigianale – residenziale in costruzione in via San Michele (mapp. 109 Fgl. 37°).
- 5) Certificato di abitabilità n. 9807/89 del 18.01.1990.
- 6) D.I.A. n. 6014 del 29.03.2002 rilasciato a XXXXXXXXXXX, per esecuzione di partiture interne e sostituzione di un serramento.
- 7) Permesso di abitabilità n. 12369/2002 del 02.08.2002.
- 8) Concessione ad edificare n. 19609/89 del 14.01.2003 rilasciato a XXXXXXXXXXX, per cambio di utilizzo del piano primo del fabbricato artigianale in via San Michele, 21 da residenza del custode ad uffici per l'attività artigianale.
- 9) D.I.A. n. 4899 del 06.03.2003 rilasciata a XXXXXXXXXXX, per realizzazione di un anti-wc su servizio per locali ad uso ufficio.
- 10) Certificato di agibilità n. 27746/PM/03 del 15.01.2004.
- 11) CIL per interventi di edilizia libera intestata a XXXXXXXXXXX per rimozione del manto di copertura in coppi rossi deteriorati e posa in opera di un nuovo manto di copertura in coppi rossi nuovi – Allestimento e disallestimento di ponteggi, parapetti, gru e apprestamenti di cantiere.

Abusi/difformità riscontrati

Gli immobili, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di progetto autorizzate, presentano alcune difformità interne. Devo evidenziare inoltre che le scale esterne di accesso al piano primo e parte delle terrazze sono state chiuse con una copertura trasparente, ma fissa, che il montacarichi al piano interrato è stato sostituito da una scala in ferro ed il ripostiglio al piano secondo sottotetto è attualmente un bagno.



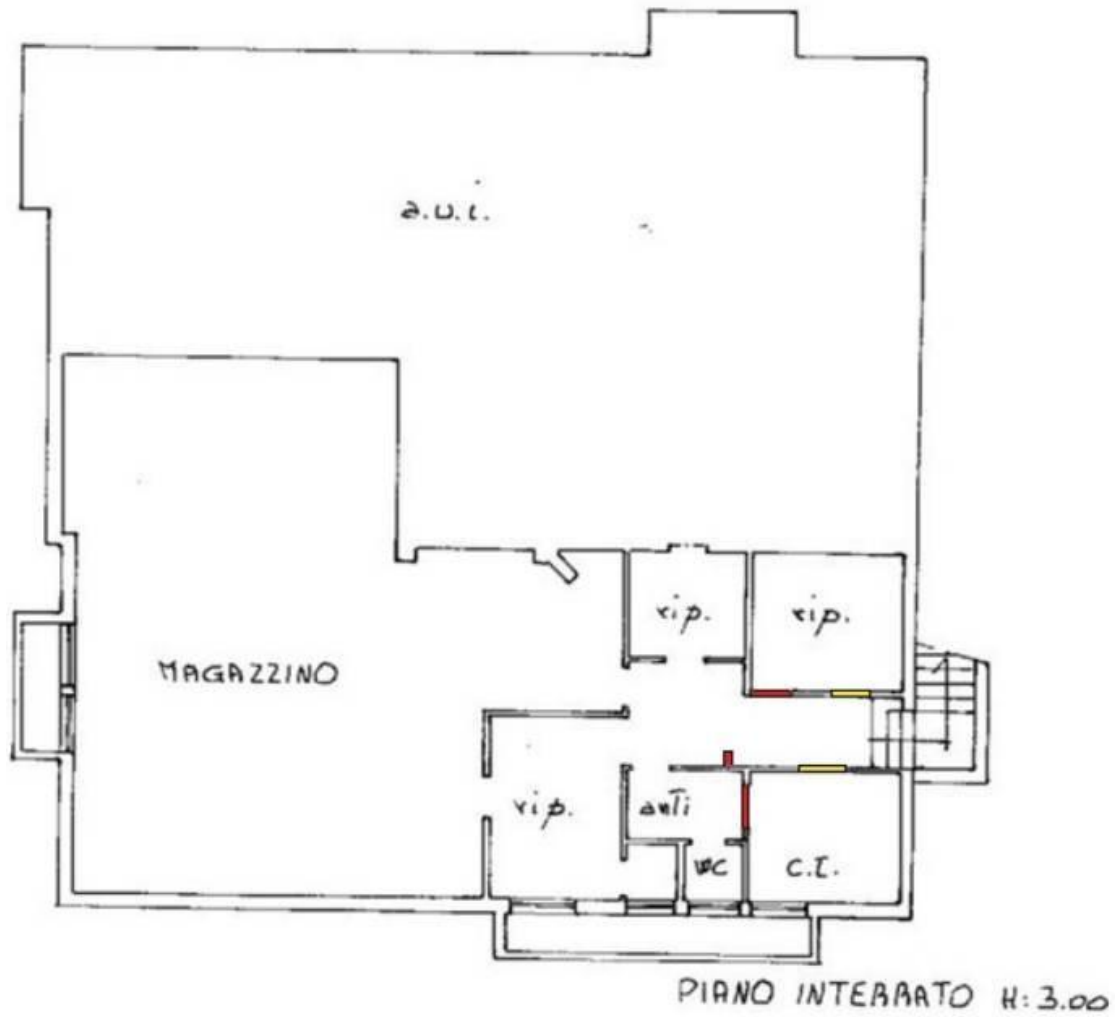
Figura 17. Comparazione stato attuale – stato rilevato al P.I. sub 4



Costruito 



Figura 18. Comparazione stato attuale – stato rilevato al P.I. sub 5



Costruito 

Demolito 



Figura 19. Stato approvato al P.I. (planimetrie catastali allegate all'abitabilità)

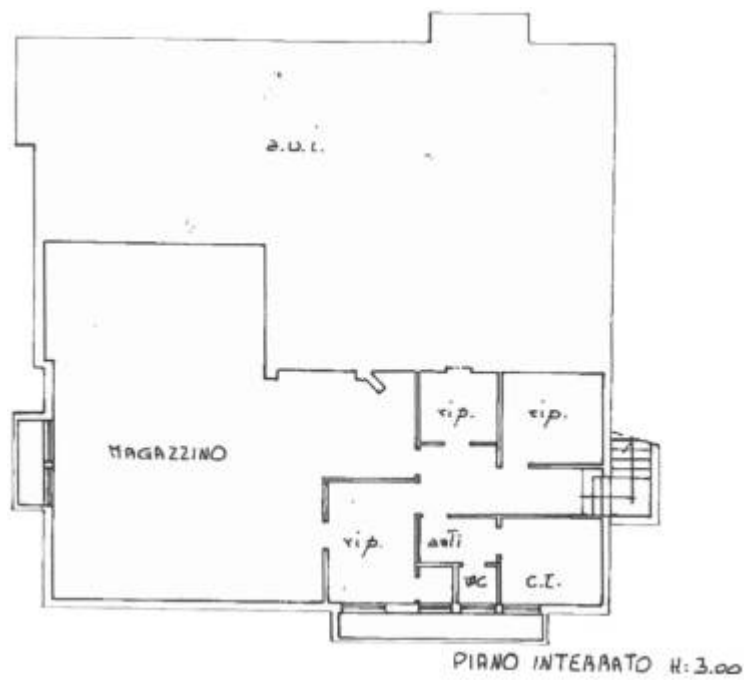
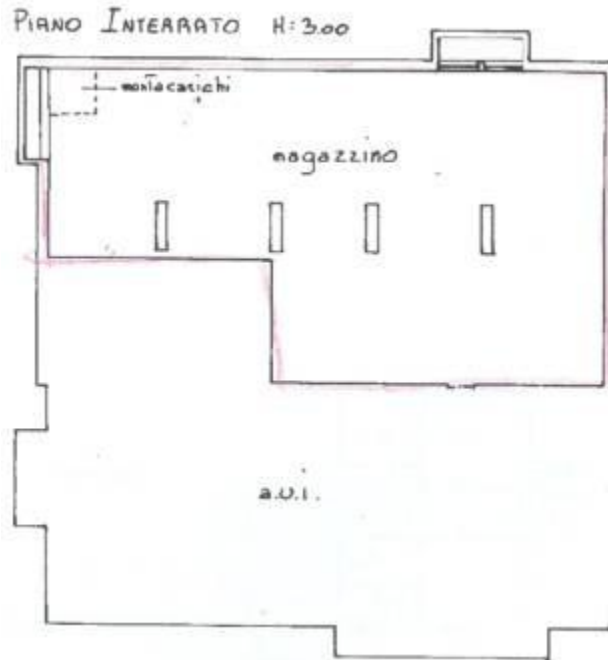


Figura 20. Stato approvato al P.T.

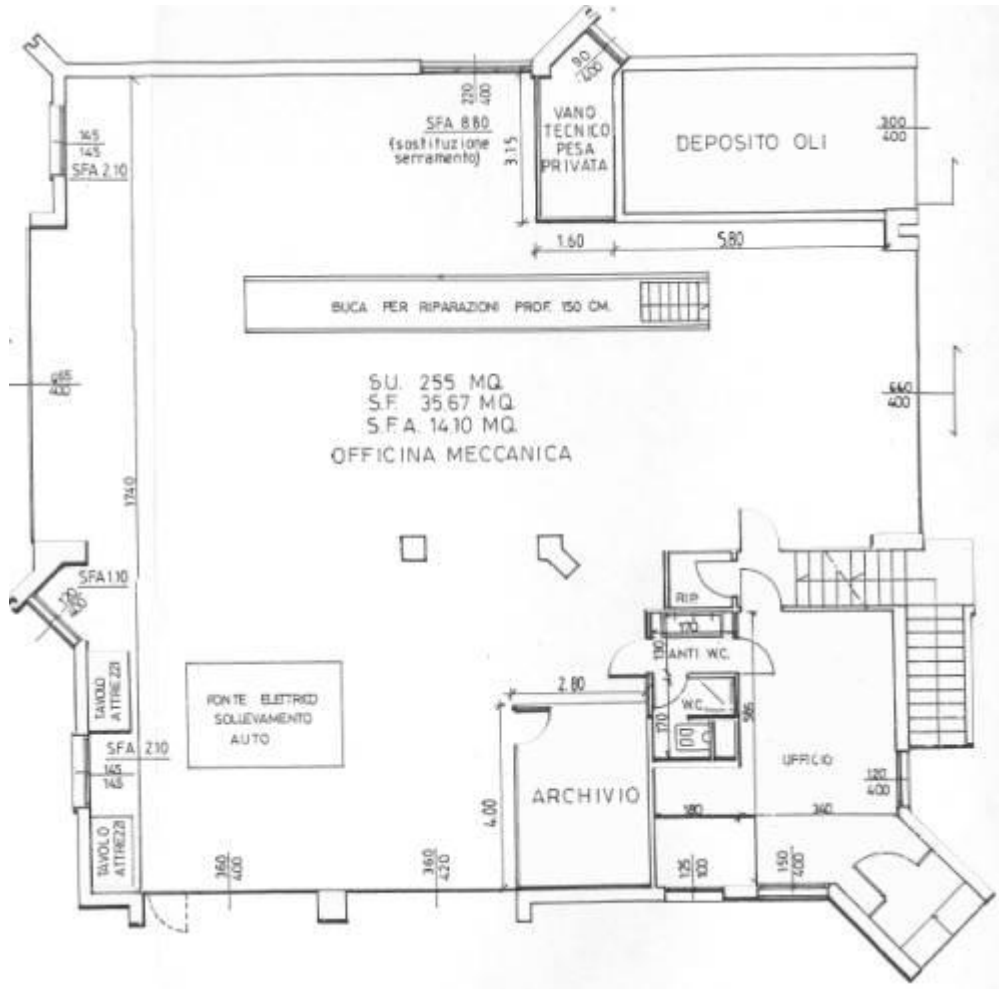
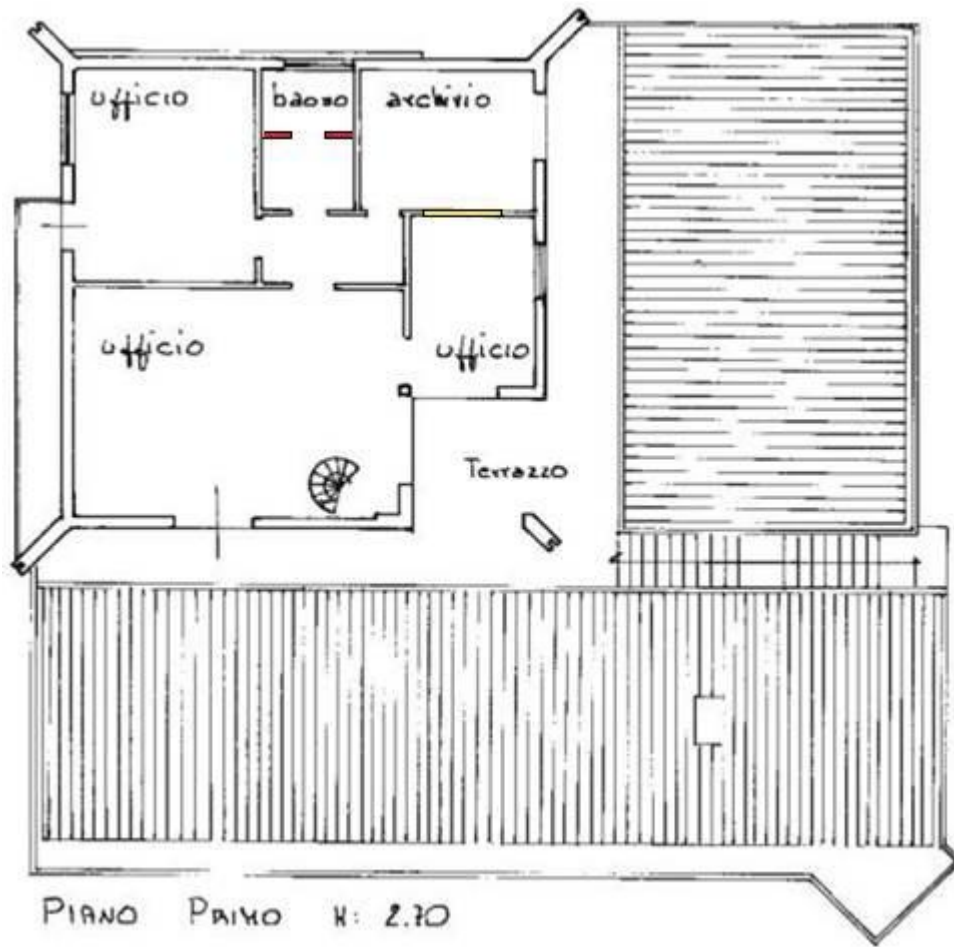


Figura 21. Comparazione stato attuale – stato rilevato al P.1. sub 5

Costruito 

Demolito 

La difformità rilevata nella partizione del bagno si riferisce alla sola planimetria catastale non aggiornata.



Figura 22. Stato approvato al P.1. Sub 5

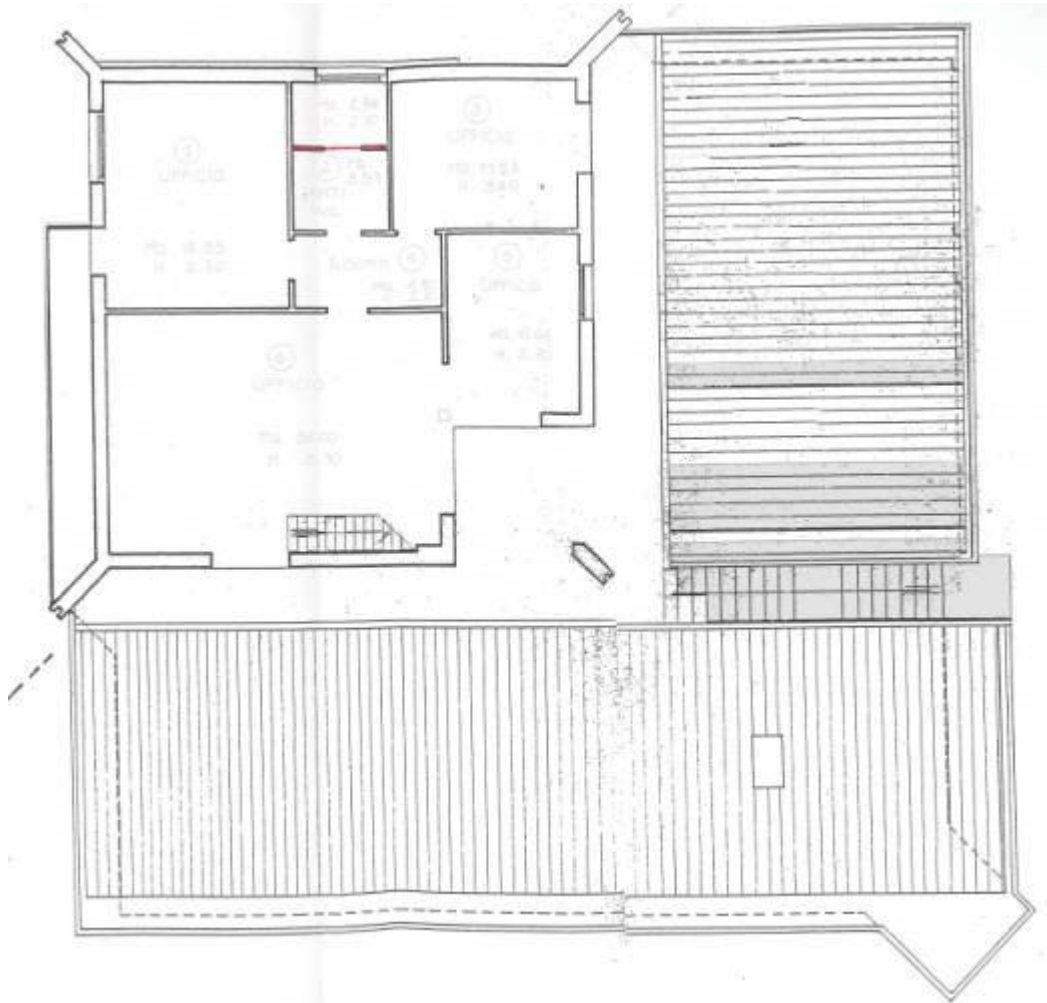
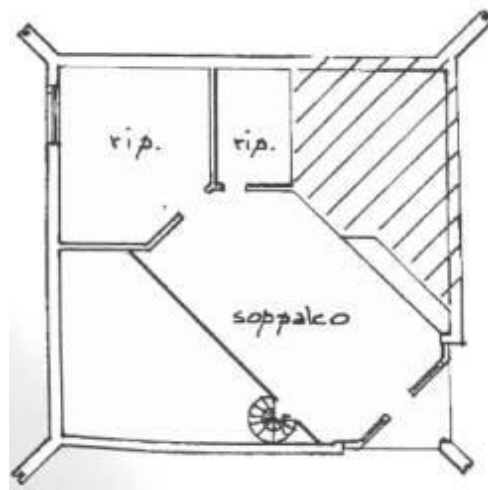


Figura 23. Stato approvato al P.Sottotetto sub 5 (planimetrie catastali allegate all'abitabilità)



Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono opere che possono essere sanate con presentazione di una pratica edilizia ed il rifacimento delle planimetrie catastali.

Il costo di tale intervento è ipotizzabile in:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 2.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000

Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

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

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2025)

1) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 09.07.2013 al n. 664 di rep. Tribunale Civile di Bassano del Grappa (VI) iscritta a Bassano del Grappa in data 15.07.2013 ai n.ri 5.980 R.G. e 736 R.P. a favore di:

XXXXXXX, con sede legale in XXXX,



e a carico di :

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà. Beni iscritti oltre ad altri non oggetto di procedura:

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

- m.n. 107 sub 4 Cat. C/3 – contrà San Michele – laboratori per arti e mestieri
- m.n. 107 sub 5 Cat. A/10 – contrà San Michele – uffici e studi privati

Comune di Bassano del Grappa (VI) Valrovina – Catasto Terreni – Fg. 8

- m.n. 294 di are 15,75

Importo capitale € 145.000,00. Importo dell'ipoteca € 150.000,00.

Sono presenti le seguenti annotazioni per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 16.10.2020 ai nn. 8592 R.G. e 1195 R.P.

Annotazione presentata il 25.05.2021 ai nn. 5439 R.G. e 791 R.P.

2) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 01.08.2013 al n. 2345 di rep. Tribunale Civile di Vicenza iscritta a Bassano del Grappa in data 07.08.2013 ai n.ri 6.916 R.G. e 846 R.P. a favore di:

XXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXX, e a carico di,

oltre ad altri:

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX la quota di 1/1 di proprietà. Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

- m.n. 107 sub 4 Cat. C/3 – contrà San Michele – laboratori per arti e mestieri
- m.n. 107 sub 5 Cat. A/10 – contrà San Michele – uffici e studi privati



Comune di Bassano del Grappa (VI) Valrovina – Catasto Terreni – Fg. 8

- m.n. 294 di are 15,75

Importo capitale € 1.103.075,81. Importo dell'ipoteca € 1.200.000,00.

Sono presenti le seguenti annotazioni per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 16.10.2020 ai nn. 8593 R.G. e 1196 R.P.

Annotazione presentata il 25.05.2021 ai nn. 5440 R.G. e 792 R.P.

Annotazione presentata il 24.03.2022 ai nn. 2899 R.G. e 373 R.P.

3) Trascrizione eseguita a Bassano del Grappa (VI) il 04.09.2023 ai n.ri 8.711 R.G. e 6.416 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 18.07.2023 al n. 3630 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

XXXXXXXXXX, con sede in XXXXX

e a carico di :

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3.

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3.

XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3. Beni

iscritti:

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

- m.n. 107 sub 4 Cat. C/3 – contrà San Michele – laboratori per arti e mestieri
- m.n. 107 sub 5 Cat. A/10 – contrà San Michele – uffici e studi privati

Comune di Bassano del Grappa (VI) Valrovina – Catasto Terreni – Fg. 8

- m.n. 294 di are 15,75



4) Trascrizione eseguita a Bassano del Grappa (VI) il 04.04.2025 ai n.ri 3.034 R.G. e 2.256 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 19.03.2025 al n. 1719 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

XXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX

e a carico di :

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per 1/1. Beni

iscritti:

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

- m.n. 107 sub 4 Cat. C/3 – contrà San Michele – laboratori per arti e mestieri
- m.n. 107 sub 5 Cat. A/10 – contrà San Michele – uffici e studi privati

Comune di Bassano del Grappa (VI) Valrovina – Catasto Terreni – Fg. 8

- m.n. 294 di are 15,75

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN

CORSO

L'immobile non è in situazione di condominio.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito.

E' stato verificato che l'immobile risulta affittato con un reddito di € 16.800,00 annui.



Successivamente ho recuperato i valori di mercato minimi di vendita e di locazione delle quotazioni del Borsino Immobiliare per l'area di San Michele a Bassano del Grappa, attribuiti sia agli immobili produttivi che a quelli direzionali, dato l'utilizzo promiscuo dell'immobile oggetto di esecuzione, per il periodo attuale.

Tali valori sono risultati essere:

Valori di vendita immobili artigianali : €/mq 267.

Valori di vendita immobili direzionali : €/mq 883.

Valori di affitto immobili artigianali : €/mq 1,43.

Valori di affitto immobili direzionali : €/mq 3,72.

Sulla base di tali valori è stato generato un tasso di rendimento lordo del 5,37%.

Rapportando questo tasso al nostro valore di affitto annuo di € 16.800,00, ne deriva un valore commerciale complessivo dell'intero immobile di € 320.000,00 arr.

Stima del valore di mercato

A seguito del procedimento descritto e dei parametri recuperati la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati il più probabile valore di mercato alla data del 28.10.2025 risulti essere pari a:

€ 320.000,00 (trecentoventimila/00 €).

Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra viene ridotto sulla base di alcuni costi necessari alla libera commercializzazione dei beni immobili oggetto di relazione:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 2.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000



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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni che tiene conto di quanto indicato e delle difformità verificate.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 270.000,00 arr. (€ duecentosettantamila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

Non vi sono trasferimenti pregressi.

Giudizio di vendibilità'

L'immobile oggetto di esecuzione per la sua posizione urbanistica in una area agricola e la non facile accessibilità alla viabilità principale presenta una scarsa vendibilità.



SECONDO IMMOBILE

TERRENO A BASSANO DEL GRAPPA-VALROVINA – FRAZIONE RUBBIO



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI SECONDO IMMOBILE

Data del giuramento: 31.12.2023

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 07.01.2024

Data della verifica catastale: 05.06.2025

Data richiesta di CDU – Comune di Bassano del Grappa: 10.06.2025

Data di sopralluogo all'immobile: 11.07.2025

Data di deposito : 15.01.2026



IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Terreno agricolo in pendenza con destinazione a prato.

Ubicato nella frazione di Rubbio è direttamente accessibile da via Monte Caina.

Posizione urbanistica: area agricola esterna alla frazione di Rubbio.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con atto giudiziario n. 1719 del 19.03.2025 è l'intera proprietà intestata a XXXXXXXXXXXXXXX, l'intestazione catastale attuale non è aggiornata.

1) INTESTAZIONE CATASTALE E DIRITTO

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX diritto di proprietà.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Bassano del Grappa Sez. B Valrovina CT, fg. 8

p.lla 294, prato, Cl. 2, sup. mq. 1.575, RD Euro 5,69 RA Euro 4,47

Confini in senso N.E.S.O.: strada comunale; m.n. 239; strada comunale; m.n. 231, salvi i più precisi.

Descrizione dettagliata dei beni

TERRENI AGRICOLI

Gli immobili oggetto di relazione sono costituiti da terreni agricoli in pendenza con destinazione a prato.

Ubicato nella frazione di Rubbio è direttamente accessibile da via Monte Caina.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA-VALROVINA – FG 8

Identificazione catastale	Destinazione d'uso	Superficie catastale
m.n. 294	prato	mq. 1575



Figura 24. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

Comune di Bassano sul Grappa fg. 8 m.n. 294.



Figura 25. Estratto mappa catastale.

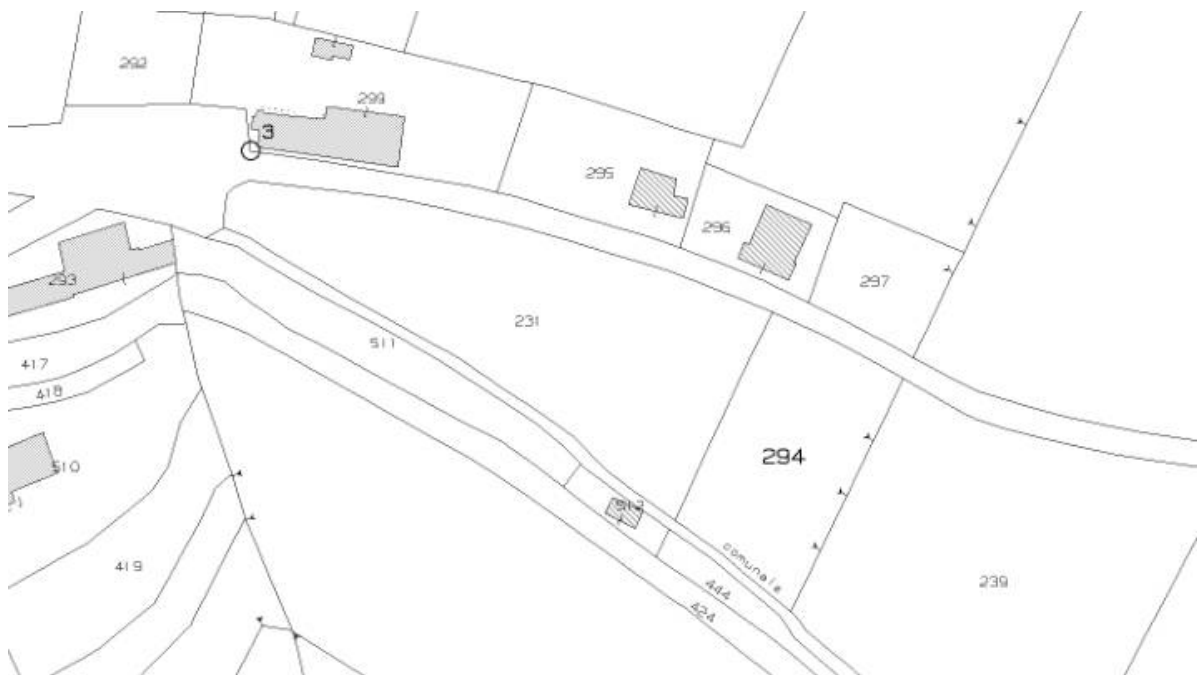


Figura 26. Foto immobili.**ASPETTI CATASTALI****Variazioni storiche Catasto Terreni comune di Bassano del Grappa fg. 8 m.n 294**

Il mappale non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 31.01.1972.

Intestatori catastali storici comune di Bassano del Grappa fg. 8 m.n. 294

1) **XXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX proprietario con atto n. 76.627 rep. n. 21.914 racc. notaio Giuseppe Fietta del 25.05.1999 e trascritto a Bassano del Grappa il 11.06.1999 ai nn. 5155 R.G. e 3639 R.P. da XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXX.

L'intestazione catastale non è stata aggiornata successivamente alla morte del signor XXXXXXXXXXXX.

La proprietà è passata per successione al figlio XXXXXXXX con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Bassano del Grappa il 08.03.2024 ai nn. 2186 R.G. e 1704 R.P.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.



Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze apparenti tra lo stato reale dei luoghi e gli estratti di mappa catastali.

Non sono state effettuate alcune rilevazioni strumentali delle aree.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Comune di Bassano del Grappa fg. 8 m.n. 294

1) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX proprietario con atto n. 76.627 rep. n. 21.914 racc. notaio Giuseppe Fietta del 25.05.1999 e trascritto a Bassano del Grappa il 11.06.1999 ai nn. 5155 R.G. e 3639 R.P. da XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX in data XXXXXX.

2) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX per successione in morte di XXXXXXXXXXXX del 14.12.2017 con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Bassano del Grappa il 08.03.2024 ai nn. 2186 R.G. e 1704 R.P.

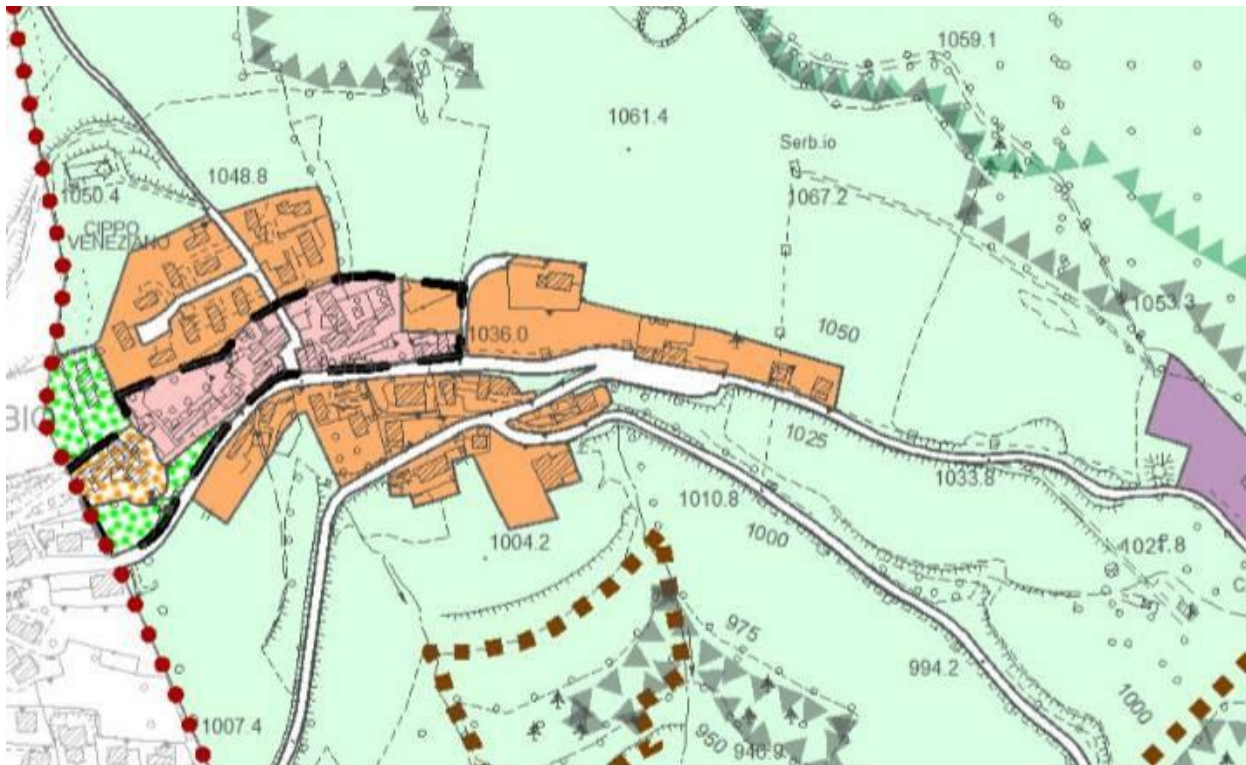
ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n.9 del 01/03/2012 l'area ricade (vedi CDU allegato) in "Zona agricola di Montagna" artt. 36 e 37 delle N.T.O.





Perimetro del “mandato”

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2025)

Conservatoria di Bassano del Grappa

1) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 09.07.2013 al n. 664 di rep. Tribunale Civile di Bassano del Grappa (VI) iscritta a Bassano del Grappa in data 15.07.2013 ai n.ri 5.980 R.G. e 736 R.P. a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXX, e a carico di :

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.



Beni iscritti oltre ad altri non oggetto di procedura:

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

- m.n. 107 sub 4 Cat. C/3 – contrà San Michele – laboratori per arti e mestieri
- m.n. 107 sub 5 Cat. A/10 – contrà San Michele – uffici e studi privati

Comune di Bassano del Grappa (VI) Valrovina – Catasto Terreni – Fg. 8

- m.n. 294 di are 15,75

Importo capitale € 145.000,00. Importo dell'ipoteca € 150.000,00.

Sono presenti le seguenti annotazioni per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 16.10.2020 ai nn. 8592 R.G. e 1195 R.P.

Annotazione presentata il 25.05.2021 ai nn. 5439 R.G. e 791 R.P.

2) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 01.08.2013 al n. 2345 di rep. Tribunale Civile di Vicenza iscritta a Bassano del Grappa in data 07.08.2013 ai n.ri 6.916 R.G. e 846 R.P. a favore di:

XXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXX, e a carico di,

oltre ad altri:

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà. Beni iscritti oltre

ad altri:

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

- m.n. 107 sub 4 Cat. C/3 – contrà San Michele – laboratori per arti e mestieri
- m.n. 107 sub 5 Cat. A/10 – contrà San Michele – uffici e studi privati

Comune di Bassano del Grappa (VI) Valrovina – Catasto Terreni – Fg. 8

- m.n. 294 di are 15,75



Importo capitale € 1.103.075,81. Importo dell'ipoteca € 1.200.000,00.

Sono presenti le seguenti annotazioni per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 16.10.2020 ai nn. 8593 R.G. e 1196 R.P.

Annotazione presentata il 25.05.2021 ai nn. 5440 R.G. e 792 R.P.

Annotazione presentata il 24.03.2022 ai nn. 2899 R.G. e 373 R.P.

3) Trascrizione eseguita a Bassano del Grappa (VI) il 04.09.2023 ai n.ri 8.711 R.G. e 6.416 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 18.07.2023 al n. 3630 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

XXXXXXX, con sede in XXXXX

e a carico di :

XXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3.

XXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3.

XXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3. Beni

trascritti:

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

- m.n. 107 sub 4 Cat. C/3 – contrà San Michele – laboratori per arti e mestieri
- m.n. 107 sub 5 Cat. A/10 – contrà San Michele – uffici e studi privati

Comune di Bassano del Grappa (VI) Valrovina – Catasto Terreni – Fg. 8

- m.n. 294 di are 15,75



4) Trascrizione eseguita a Bassano del Grappa (VI) il 04.04.2025 ai n.ri 3.034 R.G. e 2.256 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 19.03.2025 al n. 1719 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

XXXXXXXXXX, con sede in XXXXX

e a carico di :

XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per 1/1. Beni

trascritti:

Comune di Bassano del Grappa (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 37

- m.n. 107 sub 4 Cat. C/3 – contrà San Michele – laboratori per arti e mestieri
- m.n. 107 sub 5 Cat. A/10 – contrà San Michele – uffici e studi privati

Comune di Bassano del Grappa (VI) Valrovina – Catasto Terreni – Fg. 8

- m.n. 294 di are 15,75

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Considerando la particolarità dei terreni, situati tutti in area di montagna, con caratteristiche orografiche di pendenza e la loro scarsa appetibilità per redditività ed accesso, ho utilizzato i valori indicati nelle tabelle pubblicate nel "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune di Lusiana Conco – rilevazione anno 2024" OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI edizioni Exeo. In considerazione della posizione limitrofa, sono tutti situati nella frazione di Rubbio ed in condizioni analoghe, pur avendo come riferimento amministrativo due diversi comuni (Bassano del Grappa e Conco), ho deciso di utilizzare per equità di calcolo le medesime tabelle e la attuale coltura a prato per il m.n. 294 e a pascolo per gli altri, pur rilevando diverse colture catastali.



Stima del valore di mercato

I valori indicati nella tabella per la qualità di coltura "prato" si attestano tra un minimo di €/ha 22.000 ad un max €/ha 47.000. Pur mantenendo la qualità della coltura verificata in loco, considero opportuno utilizzare un valore medio di €/ha 34.500 che tiene conto della forte pendenza del terreno e della sua difficile accessibilità.

Utilizzando tale valore unitario il valore del terreno è stato così determinato:

Comune di Bassano del Grappa - Valrovina

Identificazione catastale	Coltura catastale	Superficie catastale	Valore euro/mq	Valore di stima
fg. 37 m.n. 294	prato	mq. 1.575	€ 3,45	€ 5.400

Pertanto il più probabile valore di mercato alla data del 28.10.2025 risulta essere pari a:

€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00 €) arr.

Determinazione del valore a base d'asta

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

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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



Comune di Bassano del Grappa

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni che tiene conto di quanto indicato e dello stato di interclusione dei terreni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 5.000,00 arr. (€ cinquemila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

Non vi sono trasferimenti pregressi.

Giudizio di vendibilità'

Gli immobili oggetto di esecuzione per la loro posizione in una area agricola in pendenza presentano una scarsa vendibilità.



TERZO IMMOBILE

TERRENI A LUSIANA CONCO – FRAZIONE RUBBIO



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI TERZO IMMOBILE

Data del giuramento: 31.12.2023

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 07.01.2024

Data della verifica catastale: 05.06.2025

Data richiesta di CDU – Comune di Lusiana Conco: 07.06.2025

Data di sopralluogo all'immobile: 11.07.2025

Data di deposito : 15.01.2026



IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Terreni agricoli in pendenza con destinazione a prato con radi alberi e cespugli.

Ubicati nella frazione di Rubbio, accessibili attraverso terreni di altre proprietà.

Posizione urbanistica: area agricola esterna alla frazione di Rubbio.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato con atto giudiziario n. 1719 del 19.03.2025 è l'intera proprietà intestata a XXXXXXXXXXXX, l'intestazione catastale attuale non è aggiornata.

1) INTESTAZIONE CATASTALE E DIRITTO

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX diritto di proprietà.

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX diritto di usufrutto per 1/3

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Lusiana Conco Sez. Conco CT, fg. 16

A) p.lla 22, pascolo, Cl. 1, sup. mq. 315, RD Euro 0,49 RA Euro 0,41

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 712; m.n. 567; m.n. 56; fg.15 m.n. 11, salvi i più precisi.

B) p.lla 56, seminativo, Cl. 3, sup. mq. 1.613, RD Euro 3,75 RA Euro 2,50

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 22; m.n. 567-565; m.n. 94; fg.15 m.n. 229-12-11, salvi i più precisi.

2) INTESTAZIONE CATASTALE E DIRITTO

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX diritto di proprietà.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Lusiana Conco Sez. Conco CT, fg. 16

A) p.lla 94, seminativo, Cl. 4, sup. mq. 738, RD Euro 1,33 RA Euro 1,14



Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 56-565-566; m.n. 95; m.n. 807; fg.15 m.n. 229, salvi i più precisi.

B) p.lla 95, seminativo, Cl. 4, sup. mq. 540, RD Euro 0,98 RA Euro 0,84

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 566-561; m.n. 96; m.n. 106; m.n. 94, salvi i più precisi.

C) p.lla 565, pascolo, Cl. 1, sup. mq. mq. 913, RD Euro 1,41 RA Euro 1,18

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 567; m.n. 566; m.n. 94; m.n. 56, salvi i più precisi.

D) p.lla 567, seminativo, Cl. 3, sup. mq. 490, RD Euro 1,14 RA Euro 0,76

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 712; m.n. 568; m.n. 565; m.n. 56-22, salvi i più precisi.

Descrizione dettagliata dei beni

TERRENI AGRICOLI

Gli immobili oggetto di relazione sono costituiti da terreni agricoli in pendenza con destinazione a prato con radi alberi e cespugli.

Ubicati nella frazione di Rubbio e accessibili attraverso terreni di altre proprietà.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – COMUNE DI LUSIANA CONCO SEZIONE CONCO – FG 16

Identificazione catastale	Destinazione d'uso	Superficie catastale
m.n. 22	pascolo	mq. 315
m.n. 56	seminativo	mq. 1.613
m.n. 94	seminativo	mq. 738
m.n. 95	seminativo	mq. 540
m.n. 565	pascolo	mq. 913
m.n. 567	seminativo	mq. 490
Totale		mq. 4.609

Figura 27. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Comune di Lusiana Conco fg. 16 mm.nn. 22-56-94-95-565-567.



Figura 28. Estratto mappa catastale.

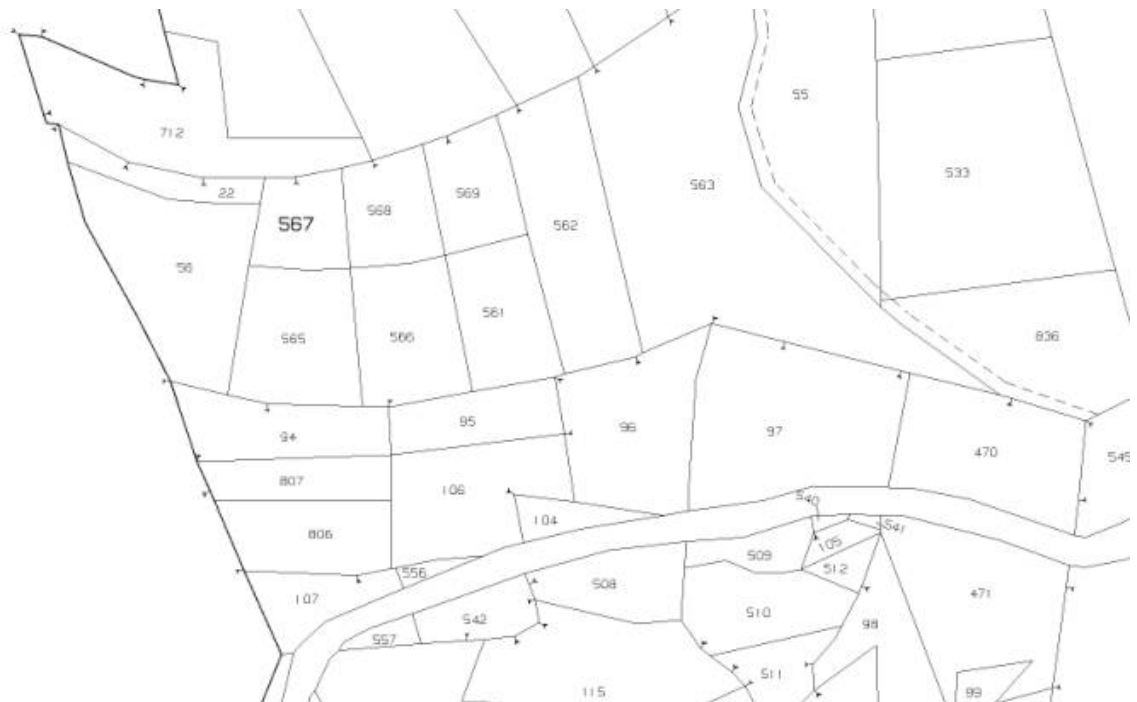


Figura 29. Foto immobili.**ASPETTI CATASTALI****Variazioni storiche Catasto Terreni - comune di Lusiana Conco****fg. 16 m.n. 22,56,94, 95, 565, 567**

I mappali non hanno subito variazioni dall'impianto meccanografico del 30.09.1974.

In data 20.02.2019 sono stati soppressi per variazione territoriale legge regionale 18.02.201 n.11 e trasferiti al comune di Lusiana Conco sezione Conco.



Intestari catastali storici comune di Lusiana Conco fg. 16 m.n. 22, 56

1) XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il 09.01.1934 proprietario con atto n. 22.489 rep. n. 2.862 racc. notaio Rinaldo Rinaldi del 12.03.1965 e trascritto a Schio il 12.03.1965 ai nn. 875 R.G. e 788 R.P. da XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX in data XXXXX.

L'intestazione catastale non è stata aggiornata successivamente alla morte del signor XXXXXXXXXX.

La proprietà è passata per successione al figlio XXXXXXXX con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Schio il 08.03.2024 ai nn. 2384 R.G. e 1895 R.P.

Intestari catastali storici comune di Lusiana Conco fg.16 m.n. 94, 95, 565, 567

1) XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX proprietaria dei m.n. 94 e 95 con atto n. 3.677 rep. notaio Luigi Lafasciano del 24.03.1980 e trascritto a Schio il 01.04.1996 ai nn. 2317 R.G. e 1996 R.P. da XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXX.

2) XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX proprietaria dei m.n. 565 e 567 con atto n. 13.101 rep. n. 1.872 racc. notaio Giancarlo Muraro del 22.05.1971 e trascritto a Schio il 21.06.1971 ai nn. 3168 R.G. e 2756 R.P. da XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

3) XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX proprietario per certificato di denuncia di successione con atto per causa morte n. 249/9990/17 rep. Bassano del Grappa del 24.02.2017 e trascritto a Schio il 21.04.2017 ai nn. 3937 R.G. e 2983 R.P.

Nel quadro D viene specificato:

SOGGETTO A FAVORE CONIUGE. RINUNCIATARI XXXXXXXXXX FIGLIA XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
NIPOTI LINEA RETTA- XXXXXXXXXXXXXX FIGLIO XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX NIPOTI LINEA
RETTA- XXXXXXXXXX FIGLIO- TUTTI RINUNCIATARI CON



ATTO NOTAIO MICHELE GAMBINO REP.16.987 E.16.988 DEL 18/01/2017 REGISTRATO A BASSANO DEL GRAPPA IL 19/01/2017 AL NR.735 736 SERIE 1T-

L'intestazione catastale non è stata aggiornata successivamente alla morte del signor XXXXXXXXX.

La proprietà è passata per successione al figlio XXXXXXXXX con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Schio il 08.03.2024 ai nn. 2384 R.G. e 1895 R.P.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze apparenti tra lo stato reale dei luoghi e gli estratti di mappa catastali.

Non sono state effettuate alcune rilevazioni strumentali delle aree.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Comune di Lusiana Conco fg. 16 m.n. 22, 56

1) **XXXXXXXXXX**, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXX proprietario con atto n. 22.489 rep. n. 2.862 racc. notaio Rinaldo Rinaldi del 12.03.1965 e trascritto a Schio il 12.03.1965 ai nn. 875 R.G. e 788 R.P. da XXXXXXXX, nato a XXXXXX in data XXXXXXXX e XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX in data XXXXXXXXX.

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX per successione in morte di XXXXXXXXXX del 14.12.2017 con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Schio il 08.03.2024 ai nn. 2384 R.G. e 1895 R.P.



Comune di Lusiana Conco fg16 m.n. 94, 95, 565, 567

1) XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX proprietaria dei m.n. 94 e 95 con atto n. 3.677 rep. notaio Luigi Lafasciano del 24.03.1980 e trascritto a Schio il 01.04.1996 ai nn. 2317 R.G. e 1996 R.P. da XXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXX e XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX in data XXXXXXXX.

2) XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX proprietaria dei m.n. 565 e 567 con atto n. 13.101 rep. n. 1.872 racc. notaio Giancarlo Muraro del 22.05.1971 e trascritto a Schio il 21.06.1971 ai nn. 3168 R.G. e 2756 R.P. da XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX.

3) XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX proprietario per certificato di denuncia di successione con atto per causa morte n. 249/9990/17 rep. Bassano del Grappa del 24.02.2017 e trascritto a Schio il 21.04.2017 ai nn. 3937 R.G. e 2983 R.P.

Nel quadro D viene specificato:

SOGGETTO A FAVORE CONIUGE. RINUNCIATARI XXXXXXXXXX FIGLIA XXXXXXXX XXXXXXXX NIPOTI LINEA RETTA- XXXXXXXXXX FIGLIO XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX NIPOTI LINEA RETTA- XXXXXXXXXX FIGLIO- TUTTI RINUNCIATARI CON ATTO NOTAIO MICHELE GAMBINO REP.16.987 E.16.988 DEL 18/01/2017 REGISTRATO A BASSANO DEL GRAPPA IL 19/01/2017 AL NR.735 736 SERIE 1T-

4) XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX per successione in morte di XXXXXXXXXX del 14.12.2017 con accettazione espressa di eredità con atto n. 242.873 rep. e 99542 racc. notaio Giuseppe Fietta, trascritta a Schio il 08.03.2024 ai nn. 2384 R.G. e 1895 R.P.

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA COMUNE DI LUSIANA CONCO

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n.37 del 10/12/2018 e successiva variante, le aree ricadono (vedi CDU allegato) in "Zona agricola" artt. 11 - 12 e 22 delle N.T.O.





Perimetro del "mandato"

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

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

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al



lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

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

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

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

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

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

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

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Conservatoria di Schio

1) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 09.07.2013 al n. 664 di rep. Tribunale Civile di Bassano del Grappa iscritta a Schio in data 15.07.2013 ai n.ri 6.274 R.G. e 748 R.P. a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXX,



e a carico di:

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà. Beni iscritti

oltre ad altri:

Comune di Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 22 di are 3,15
- m.n. 56 di are 16,13

Importo capitale € 145.000,00. Importo dell'ipoteca € 150.000,00.

Sono presenti le seguenti annotazioni per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 23.10.2019 ai nn. 11028 R.G. e 1737 R.P.

2) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 16.07.2013 al n. 960/1 di rep. Tribunale Civile di Bassano del Grappa (VI) iscritta a Schio in data 19.07.2013 ai n.ri 6.514 R.G. e 776 R.P. a favore di:

XX, con sede legale in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

e a carico di :

XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di

proprietà. Beni iscritti oltre ad altri non oggetto di procedura:

Comune di Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 94 di are 7,38
- m.n. 95 di are 5,40
- m.n. 565 di are 9,13
- m.n. 567 di are 4,90



Importo capitale € 151.917,24. Importo dell'ipoteca € 100.000,00.

E' presente la seguente annotazione per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 09.08.2021 ai nn. 9419 R.G. e 1214 R.P.

3) Domanda giudiziale per esecuzione in forma specifica in data 25.07.2013 al n. 3565 di rep. Tribunale Civile di Bassano del Grappa (VI) trascritta a Schio in data 31.07.2013 ai n.ri 6.796 R.G. e 5069 R.P. a favore di:

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX,

e a carico di :

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà. XXXXXXXXXXXX,
nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

Beni trascritti oltre ad altri non oggetto di procedura:

Comune di Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 94 di are 7,38
- m.n. 95 di are 5,40
- m.n. 565 di are 9,13
- m.n. 567 di are 4,90

4) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 24.07.2013 al n. 706 di rep. Tribunale Civile di Vicenza iscritta a Schio in data 01.08.2013 ai n.ri 6.889 R.G. e 821 R.P. a favore di:

XX, con sede legale in
XXXXXXXXXXXXXXXXXX,

e a carico di:

XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.



Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 94 di are 7,38
- m.n. 95 di are 5,40
- m.n. 565 di are 9,13
- m.n. 567 di are 4,90

Importo capitale € 95.000,00. Importo dell'ipoteca € 100.000,00.

E' presente la seguente annotazione per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 09.08.2021 ai nn. 9420 R.G. e 1215 R.P.

5) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 01.08.2013 al n. 2345 di rep. Tribunale Civile di Vicenza iscritta a Schio in data 08.08.2013 ai n.ri 7.197 R.G. e 870 R.P. a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

e a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 22 di are 3,15
- m.n. 56 di are 16,13
- m.n. 94 di are 7,38
- m.n. 95 di are 5,40
- m.n. 565 di are 9,13



- m.n. 567 di are 4,90

Importo capitale € 1.103.075,81. Importo dell'ipoteca € 1.200.000,00.

Sono presenti le seguenti annotazioni per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 23.10.2019 ai nn. 11029 R.G. e 1738 R.P.

Annotazione presentata il 09.08.2021 ai nn. 9421 R.G. e 1216 R.P.

6) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 24.12.2013 al n. 4521 di rep. Tribunale Civile di Vicenza iscritta a Schio in data 10.01.2014 ai n.ri 204 R.G. e 20 R.P. a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

e a carico di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 22 di are 3,15
- m.n. 56 di are 16,13
- m.n. 94 di are 7,38
- m.n. 95 di are 5,40
- m.n. 565 di are 9,13
- m.n. 567 di are 4,90

Importo capitale € 884.237,57. Importo dell'ipoteca € 600.000,00.

Sono presenti le seguenti annotazioni per restrizione di beni:

Annotazione presentata il 23.10.2019 ai nn. 11030 R.G. e 1739 R.P.



Annotazione presentata il 09.08.2021 ai nn. 9422 R.G. e 1217 R.P.

7) Trascrizione eseguita a Schio (VI) il 16.04.2015 ai n.ri 3.043 R.G. e 2.379 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 11.03.2015 al n. 2189 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX e a carico di :

XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 di proprietà.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 22 di are 3,15
- m.n. 56 di are 16,13
- m.n. 94 di are 7,38
- m.n. 95 di are 5,40
- m.n. 565 di are 9,13
- m.n. 567 di are 4,90

8) Trascrizione eseguita a Schio (VI) il 06.09.2023 ai n.ri 9.028 R.G. e 6.999 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 18.07.2023 al n. 3630 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX

e a carico di :

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3.

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3.



XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà per 1/3. Beni

trascritti:

Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 94 di are 7,38
- m.n. 95 di are 5,40
- m.n. 565 di are 9,13
- m.n. 567 di are 4,90

9) Trascrizione eseguita a Schio (VI) il 10.04.2025 ai n.ri 3.650 R.G. e 2.855 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 19.03.2025 al n. 1719 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX

e a carico di :

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX diritto di proprietà

per 1/1. Beni trascritti:

Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Terreni – Fg. 16

- m.n. 22 di are 3,15
- m.n. 56 di are 16,13
- m.n. 94 di are 7,38
- m.n. 95 di are 5,40
- m.n. 565 di are 9,13
- m.n. 567 di are 4,90



VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Considerando la particolarità dei terreni, situati tutti in area di montagna, con caratteristiche orografiche di pendenza e la loro scarsa appetibilità per redditività ed accesso, ho utilizzato i valori indicati nelle tabelle pubblicate nel "listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune di Lusiana Conco – rilevazione anno 2024" OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI edizioni Exeo. In considerazione della posizione limitrofa, sono tutti situati nella frazione di Rubbio ed in condizioni analoghe, pur avendo come riferimento amministrativo due diversi comuni (Bassano del Grappa e Conco), ho deciso di utilizzare per equità di calcolo le medesime tabelle e la attuale coltura a prato per il m.n. 294 e a pascolo per gli altri, pur rilevando diverse colture catastali.

Comune di Lusiana Conco – località Conco

Per tali terreni è stata verificata una coltura attuale a pascolo con radi cespugli ed alberi, pertanto ho scelto di utilizzare per tutti i valori indicati nella tabella per la qualità di coltura "pascolo" che si attestano tra un minimo di €/ha 5.000 ad un max €/ha 10.000. Considerando la posizione, la pendenza e la difficile accessibilità attraverso terreni di altra proprietà, ritengo opportuno utilizzare un valore medio di €/ha 7.500.

Utilizzando tale valore unitario il valore dei terreni è stato così determinato:

Identificazione catastale	Coltura catastale	Superficie catastale	Valore euro/mq.	Valore di stima
m.n. 22	pascolo	mq. 315	€ 0,75	€ 236,25
m.n. 56	seminativo	mq. 1.613	€ 0,75	€ 1.209,75
m.n. 94	seminativo	mq. 738	€ 0,75	€ 553,5
m.n. 95	seminativo	mq. 540	€ 0,75	€ 405
m.n. 565	pascolo	mq. 913	€ 0,75	€ 684,75
m.n. 567	seminativo	mq. 490	€ 0,75	€ 367,5
Totale		mq. 4.609	€ 0,75	€ 3.456

Pertanto il più probabile valore di mercato alla data del 28.10.2025 risulta essere pari a:

€ 3.500,00 (tremilacinquecento/00 €) arr.



Determinazione del valore a base d'asta

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

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni che tiene conto di quanto indicato e dello stato di interclusione dei terreni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 3.000,00 arr. (€ tremila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

Non vi sono trasferimenti pregressi.

Giudizio di vendibilità'

Gli immobili oggetto di esecuzione per la loro posizione in una area agricola in pendenza e la non facile accessibilità alla viabilità principale, essendo interclusi, presentano una scarsa vendibilità.



RIEPILOGO VALORI DI STIMA TOTALI**Valore di stima commerciale totale**

Individuazione immobile	Valore di stima
Edificio artigianale/direzionale Bassano del Grappa	€ 320.000,00
Terreno Bassano del Grappa	€ 5.400,00
Terreni Conco Lusiana	€ 3.500,00
TOTALE	€ 328.900,00

Valore di base d'asta

Individuazione immobile	Valore base d'asta
Edificio artigianale/direzionale Bassano del Grappa	€ 270.000,00
Terreno Bassano del Grappa	€ 5.000,00
Terreni Conco Lusiana	€ 3.000,00
TOTALE	€ 278.000,00

Vicenza, lì 21/01/2026

Il Tecnico Incaricato
dott. arch. Marina Amaglio