



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 96/2012 RGE
NUOVO ELABORATO PERITALE EPURATO

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

LOTTO N. 1 DI 4



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente: **Banca San Giorgio Quinto Valle Agno (ora BCC Veneta)**
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **03/12/2025**
Identificazione beni: Beni in Colceresa (VI), Via
Dati Catastali:
NCEU, foglio 5, p.lla 624, sub 1 (b.c.n.c.), sub 2 (A/8), sub 3
(A/2), sub 4 (C/6)
per il diritto complessivo di piena proprietà

Esperto stimatore: **Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola
Mail: studio@studiodececchi.it – tel: 0424-235323 – cell.
3483612463

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **96/2012** promossa da: **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO (ora BCC Veneta)** contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/12/2025

Esperto stimatore: Geom. Stefano De Cecchi

Diritto pignorato: piena proprietà delle particelle 624 sub 1-2-3-4 censite al catasto fabbricati

Eventuali comproprietari non eseguiti: NO

Tipologia bene pignorato: Villa con dependance, autorimessa e scoperto di pertinenza

Ubicazione: Colceresa, via

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 5, p.lla 624 sub 1 (b.c.n.c.), sub 2 (A/8), sub 3 (A/2), sub 4 (C/6)

Metri quadri: piano interrato 200 mq circa, piano terra 196 mq circa, piano primo 187 mq circa, portici 56 mq circa, scoperto 900 mq circa, autorimessa 42 mq circa, terrazzo 7 mq circa,

Stato di manutenzione: sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali: costo regolarizzazione € 2.000,00; vi sono difformità urbanistiche: costo regolarizzazione € 10.000,00; costo demolizione difformità non sanabili € 1.200,00

Valore lordo di mercato, OMV: € 640.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 23/01/2023, 200.000,00 €; comparabile B: 15/06/2023, 300.000,00 €

Valore di vendita forzata per l'intero € 520.000,00

Valore debito: ---

Occupazione: debitrice

Titolo di occupazione: proprietà

Oneri: oneri catastali: € 2.000,00, oneri urbanistici: € 10.000,00, spese di demolizione 1.200,00

APE: Immobile provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (classe E)

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: descrizione dei beni capitolo 3.1, verifica sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi capitolo 7.3 e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli capitolo 8.3

Lotti: 1 di 4



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandate all'Esperto Stimatore:

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge e 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 edilizi 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 comportante 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 relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.



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

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
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	11
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	11
3.5	Certificazione energetica	22
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 CATASTALE	23
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	23
5.2	Intestatari catastali storici	24
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	25
5.4	Giudizio di conformità catastale	26
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	30
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	30
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	31
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	31
7.2	Abusi/diformità riscontrati	36
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	39
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	42
8.1	Oneri e vincoli.....	42
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	43
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	44
9.	SUOLO DEMANIALE.....	45



10.	USO CIVICO O LIVELLO	46
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	46
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	46
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	46
12.1	Metodo di valutazione	46
12.2	Stima del valore di mercato	47
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	49
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	51
12.5	Giudizio di vendibilità'	52
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	52
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	52
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	52
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	53
15.	LOTTE	53
16.	OSSERVAZIONI FINALI	53
17.	ELENCO ALLEGATI	53



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa SONIA PANTANO del Tribunale di Vicenza, nell'Esecuzione immobiliare n. 96/2012 promossa da BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO (ora BCC VENETA) contro

Dopo essere stato nominato il giorno 11/06/2025 e aver prestato giuramento di rito il giorno 18/06/2025, veniva a conoscenza del seguente 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), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 23/06/2025, il Comune di Colceresa in data 23/06/2025, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 23/06/2025; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso agli esecutati

che il giorno 01/08/2025, poi reinviato il 17/09/2025 per il decesso del signor

, avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili siti in Colceresa (VI) ed infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 24/10/2025 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 03/12/2025.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.



Formazione lotti di vendita

Per questa procedura è stata depositata RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO in data 02.04.2013 con la quale erano stati formati n. 4 lotti di vendita.

Con provvedimento in data 11.06.2025 il Giudice ha conferito incarico di redigere una nuova relazione di stima relativamente ai beni di cui ai lotti nn.1 e 4.

LOTTO N. 1 DI 4:

Villa con dependance, autorimessa e scoperto di pertinenza il tutto sito in via _____ a Colceresa (VI), per la quota di complessiva della piena proprietà, distinta catastalmente al foglio 5, catasto fabbricati, particelle 624 sub 1-2-3-4.

LOTTO N. 4 DI 4:

Vasta area pianeggiante a destinazione prettamente agricola con accesso diretto da Via Basse a Tezze sul Brenta (VI), distinta catastalmente al foglio 5, catasto terreni, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.



LOTTO 1.4

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni*

Le unità immobiliari si trovano in via Villa a circa 2 chilometri a nord-est dal centro del Comune di Colceresa; risultano inseriti in un contesto prettamente residenziale, in una zona pianeggiante abitata e servita da infrastrutture.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla strada comunale via Villa che in piccola parte risulta ancora di proprietà di terzi (particelle 517 e 545); tale passaggio da oltre un ventennio non risulta essere stato mai ostacolato né trascritto.

3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni*

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena proprietà per $\frac{1}{2}$ in capo a nato a Rossano Veneto (VI) il
04/10/1946, c.f. (debitore 1);
- Piena proprietà per $\frac{1}{2}$ in capo a nata a Marostica (VI) il
03/12/1952, c.f. (debitore 2).

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Colceresa, Sezione di Molvena, Catasto dei Fabbricati, foglio 5

- Particella 624 sub 2, categoria A/8, classe U, consistenza 16 vani, superficie catastale totale 550 mq, totale escluse aree scoperte 539 mq, rendita € 1.735,30, via Villa, piano S1-T-1;
- Particella 624 sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita € 180,76, via Villa, piano T;
- Particella 624 sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita € 35,12, via Villa, piano T.

I beni sopradescritti hanno proporzionali diritti sul bene comune non censibile anch'esso pignorato particella 624 sub 1.



Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore 1				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	Comunione	
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	09/11/1989	Molvena	Foglio 5	315	
Pignoramento	06/06/2012	Molvena	Foglio 5	624	2 3 4
Certificato catastale	23/06/2025	Colceresa, sezione Molvena	Foglio 5	624	2 3 4

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore 2				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/2	Proprietà	Comunione	
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Compravendita	09/11/1989	Molvena	Foglio 5	315	
Pignoramento	06/06/2012	Molvena	Foglio 5	624	2 3 4
Certificato catastale	23/06/2025	Colceresa, sezione Molvena	Foglio 5	624	2 3 4

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo agli executati.



3.3 Confini N-E-S-O

Confini N.E.S.O.:

Particella 624: particella 541, particella 171, roggia, particella 540, salvi più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di una villa composta da un'abitazione principale con garage, sviluppata su due piani fuori terra e uno interrato e da un piccolo appartamento ad un piano fuori terra, il tutto inserito in un lotto di circa mq 1.200 in via Villa 28, alla periferia nord-est del Comune di Colceresa

L'intero edificio, la cui costruzione è terminata alla fine degli anni novanta, presenta struttura portante in laterizio e cemento armato, con murature intonacate a civile e copertura con manto in coppi.

L'abitazione (m.n. 624 sub 2) è costituita al piano interrato da centrale termica, ripostigli, ampia taverna, cantina per totali circa mq 200; al piano terra da ingresso, anti, w.c., ripostiglio, cucina, pranzo e soggiorno e disbrigo per totali circa mq 156,50 a cui si aggiungono due portici (uno sul lato nord ed uno sul lato sud) per totali circa mq 55,50; al piano primo da tre camere, due bagni, studio, spogliatoio, disimpegno per totali circa mq 187,50 a cui si aggiunge un terrazzo a sud per circa mq 7.

Sul lato sud dell'edificio è presente una struttura lignea (pergolato) di circa mq 42,50.

L'autorimessa (m.n. 624 sub 3) è costituita da un unico locale a forma regolare di circa mq 42.

L'appartamento (m.n. 624 sub 4) è costituito da cucina, disimpegno, bagno e camera per totali circa mq 39.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai parte in lastre di tipo predalles, parte in laterocemento e parte in legno;
4. pavimenti in piastrelle di cotto al piano interrato, nell'autorimessa, ripostigli e nel miniappartamento, al piano terra in legno di rovere e marmo, al piano primo in moquette e in piastrelle di ceramica nei bagni;
5. serramenti in legno e vetrocamera antisfondamento con balconi esterni in legno;
6. porte interne in legno;



7. impianto di riscaldamento, a gas metano con pannelli radianti a pavimento (piano terra e primo) e ventilconvettori (al piano interrato) e pannelli solari in copertura, l'impianto elettrico (compreso impianto di allarme), risultano funzionanti e a norma all'epoca di realizzo;
8. portoncino d'ingresso in legno e vetro;
9. copertura dell'edificio in legno a falde con finitura in coppi con pannelli solari.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento e solare termico.

Condizioni di manutenzione

E' opportuno evidenziare che:

- al piano interrato risultano generalizzate efflorescenze sui muri con sgretolamento dell'intonaco dovuto ad umidità di risalita; risultano altresì alcune efflorescenze dovute ad infiltrazioni nel solaio tra il piano interrato e terra: l'immobile risulta costruito in una zona con falda acquifera sottostante che, in occasione di abbondanti precipitazioni, risale dando probabilmente vita a questi fenomeni.

Risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria che elimini le efflorescenze ripristinando gli intonaci ammalorati con l'aggiunta di appositi prodotti contro l'umidità di risalita;

- la zona giorno al piano terra e il disimpegno al piano primo hanno una copertura inclinata con tetto in legno a vista che presenta alcune finestre tipo velux dalle quali, in caso di precipitazioni piovose, filtra acqua piovana. Risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria di riparazione/sostituzione delle finestre sul tetto ormai datate;
- l'impianto di riscaldamento a pavimento presenta ciclicamente alcune anomalie dovute principalmente e probabilmente alla scarsa qualità dell'acqua che circola; pur avendo provveduto in passato allo svuotamento e pulizia dell'impianto, viene riferito che lo stesso non lavora a pieno regime ed addirittura non funziona nei due bagni posti al piano primo.

Risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria all'impianto mediante svuotamento dello stesso, verifica delle tubature e pulizia con appositi prodotti in commercio;

- tutte le falde del tetto di copertura presentano coppi rotti o fuori sede abbisognando di opere di manutenzione straordinaria sul manto di copertura comprendenti anche la pulizia delle grondaie;



- il pergolato in legno posto all'esterno risulta puntellato e presenta elementi di degrado sia nei pilastri che nelle travi abbisognando di opere di riparazione e ripristino;
- il portone carraio di accesso presenta una struttura in ferro con elementi in legno degradati che abbisognano anch'essi di opere di riparazione e ripristino.

In conclusione l'immobile, la cui costruzione giova ricordarlo risale agli anni novanta, pur abitato stabilmente, necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria che dovranno essere eseguiti.

Stato degli immobili: sufficiente.

Consistenza

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Superficie Commerciale (S.C.)



La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Superficie Principale

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

Superficie Secondaria

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

Superficie Esterna

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

Rapporto mercantile

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 624 sub 2	Abitazione Interrato	200,00	0,50	100,00
	Abitazione Terra	156,50	1,00	156,50
	Portici Terra	55,50	0,50	27,75
	Scoperto di pertinenza	900,00	0,10	90,00
	Abitazione Primo	187,50	1,00	187,50
	Terrazzo Primo	7,00	0,33	2,31
particella 624 sub 3	Abitazione Terra	39,00	1,00	39,00
particella 624 sub 4	Autorimessa Terra	42,00	0,67	28,14
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				631,20



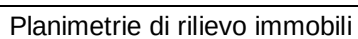


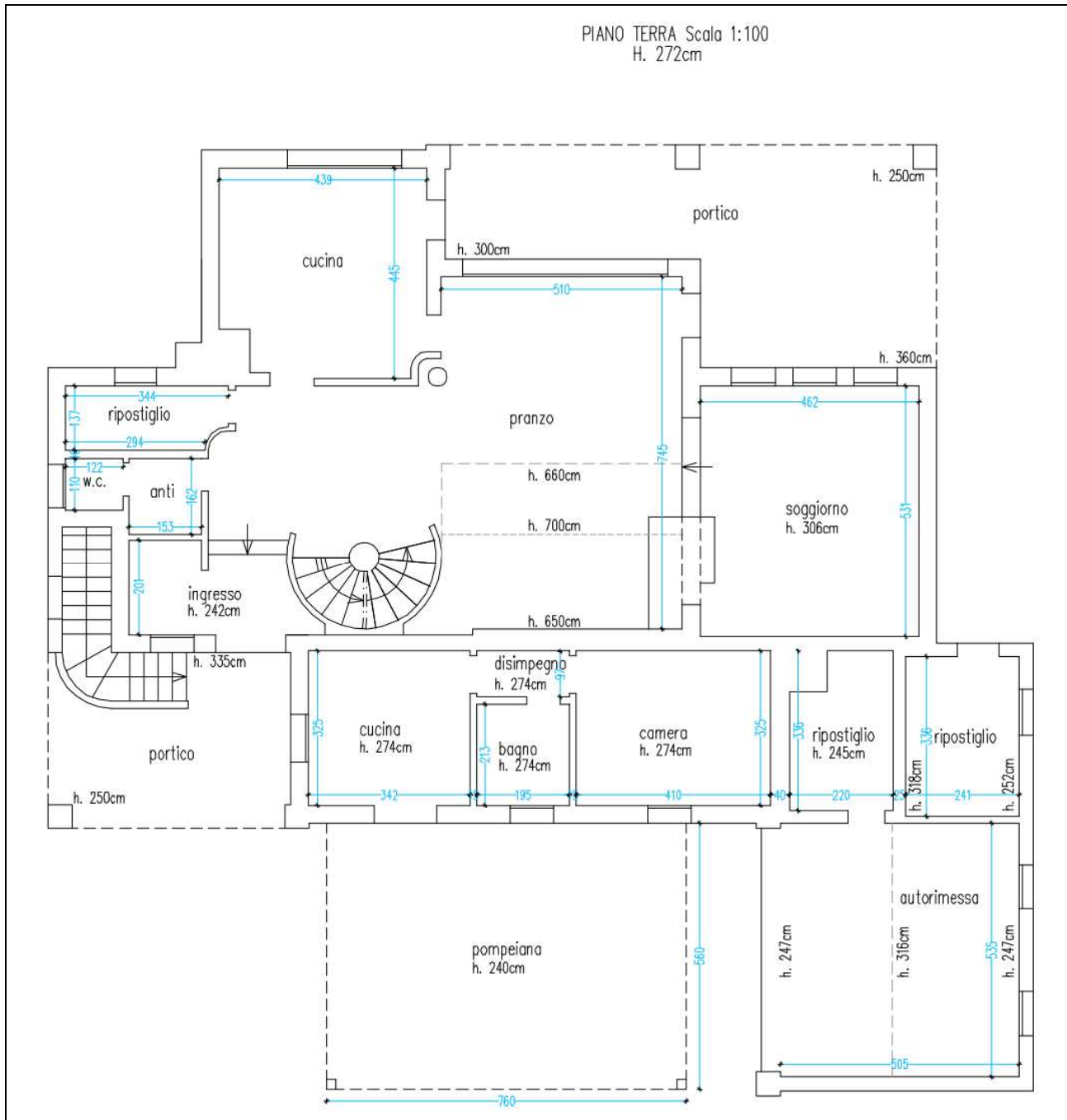
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.

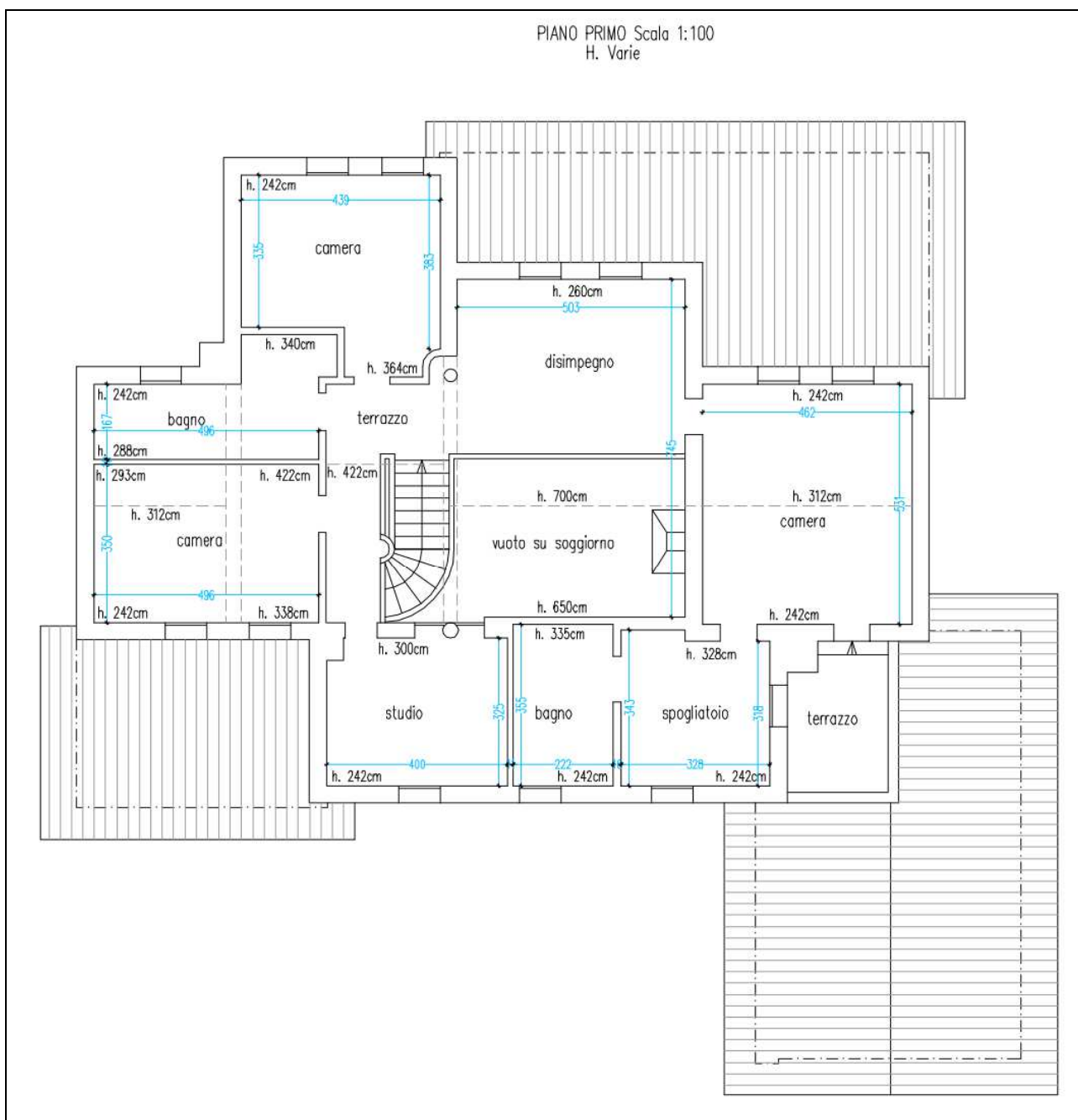






Planimetrie di rilievo immobili





Planimetrie di rilievo immobili





Foto immobili





Foto immobili





Foto immobili.



3.5 **Certificazione energetica**

REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 116657/2025 VALIDO FINO AL: 15/10/2035									
DATI GENERALI											
Destinazione d'uso ☒ Residenziale ☐ Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato ☐ Intero edificio ☐ Unità immobiliare ☒ Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 2		☐ Nuova costruzione ☐ Passaggio di proprietà ☐ Locazione ☐ Ristrutturazione importante ☐ Riqualificazione energetica ☒ Altro: PR.ESEC. 96/2012 TR.							
Dati identificativi											
 Regione: Veneto Comune: Colceresa Indirizzo: VIA VILLA, 28 Piano: I-T-1 Interno: . Coordinate GIS: 45,7194 - 11,6089		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1990 Superficie utile riscaldata (m²): 500,00 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m³): 1884,72 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00									
Comune catastale: Colceresa(M426)		Sezione: R	Foglio: 5	Particella: 624							
Subalterni	da 2 a 3	da a	da a	da a	da a						
Altri subalterni											
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 <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>  </td> <td>  </td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE			  	  	Prestazione energetica globale  EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E EP_{gl,nren} 109,98 kWh/m² anno			
INVERNO	ESTATE										
											
  	  										
		Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: A1 (39,18) Se esistenti: E (109,98)									
		Chiave: 5f17afb1bb Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82									
		Pag. 1									

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano in possesso ed occupati dalla debitrice Sister Gabriella.

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

Nessuno.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 11/09/1992, data anteriore di un ventennio rispetto al 11/09/2012 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 09/11/1989 AL 17/11/1993

Comune di Molvena

Catasto Terreni, Foglio 5

Particella 315, seminativo arborato, classe 3, superficie 1.200 mq, RD € 9,30, RA € 5,58;

DAL 17/11/1993 AL 07/07/1994

Catasto Fabbricati, Foglio 5

Particella 624, ente urbano, superficie 1.200 mq.

(tipo mappale del 17/11/1993, pratica n. VI0267217)

DAL 07/07/1994 AL 09/11/2015

Catasto Fabbricati, Foglio 5

Particella 624 sub 2, categoria A/8, classe U, consistenza 16 vani, rendita € 1.735,30, via , piano ST-T-1;

Particella 624 sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 180,76, via , piano T;

Particella 624 sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita € 35,12, via , piano T.

(costituzione del 07/07/1994)



DAL 09/11/2015 AL 18/05/2021

Catasto Fabbricati, Foglio 5

Particella 624 sub 2, categoria A/8, classe U, consistenza 16 vani, superficie catastale totale 550 mq, totale escluse aree scoperte 539 mq, rendita € 1.735,30, via , piano ST-T-1;

Particella 624 sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita € 180,76, via , piano T;

Particella 624 sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita € 35,12, via , piano T.

(variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

DAL 18/05/2021

Comune di Colceresa, sezione di Molvena

Catasto Fabbricati, Foglio 5

Particella 624 sub 2, categoria A/8, classe U, consistenza 16 vani, superficie catastale totale 550 mq, totale escluse aree scoperte 539 mq, rendita € 1.735,30, via , piano ST-T-1;

Particella 624 sub 3, categoria A/2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 41 mq, totale escluse aree scoperte 41 mq, rendita € 180,76, via , piano T;

Particella 624 sub 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 34 mq, rendita € 35,12, via , piano T.

(Variazione territoriale del 20/02/2019 in atti dal 18/05/2021 – trasferimento al Comune di Colceresa)

5.2 Intestatari catastali storici

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 11/09/1992, data anteriore di un ventennio rispetto al 11/09/2012 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 09/11/1989

nato a Rossano Veneto (VI) il 04/10/1946, c.f.
(quota di $\frac{1}{2}$ - 500/1000 proprietà) e nata a
Marostica (VI) il 03/12/1952, c.f. (quota di $\frac{1}{2}$ - 500/1000 proprietà).



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	09/11/1989	Molvena	Foglio 5	315	
Pignoramento	06/06/2012	Molvena	Foglio 5	624	1
					2
					3
					4
Trascrizione Pignoramento	11/09/2012	Molvena	Foglio 5	624	1
					2
					3
					4
Certificato catastale	23/06/2025	Colceresa-sezione di Molvena	Foglio 5	624	2
					3
					4



5.4 Giudizio di conformità catastale

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		UFFICIO TECNICO ERARIALE di VICENZA COMUNE DI MOLVENA		PARITTA	
--	--	---	--	----------------	--

DENUNCIA TIPO MAPPALE N. 311677 del 17/11/93	ESTRATTO MAPPA - N.C.T. - SCALA 1: 2000
--	---

N.C.T.			N.C.E.U.		
Fg.	All.	Mapp.	Sez.	Fg.	All.
			5		624

ORIENTAMENTO

ELENCO SUBALTERNI	
Sub. 1	bene non censibile comune a tutti i sub. (giardino, corte)
Sub. 2	appartamento p. st.-pt.-1*
Sub. 3	appartamento p.t.
Sub. 4	autorimessa p.t.

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO PRIMO

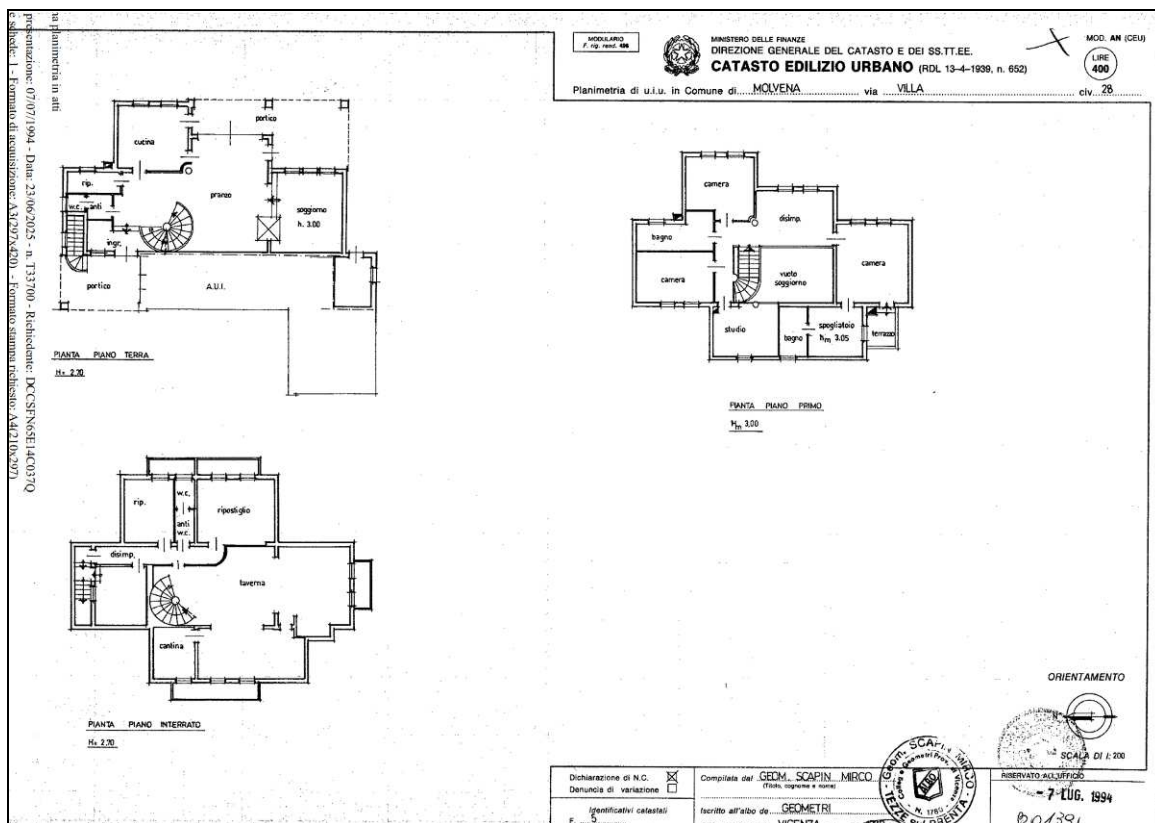
**UFFICIO TECNICO ERARIALE
VICENZA**
 Prot. 1166/93
 11/11/93

PLANIMETRIE 1:500

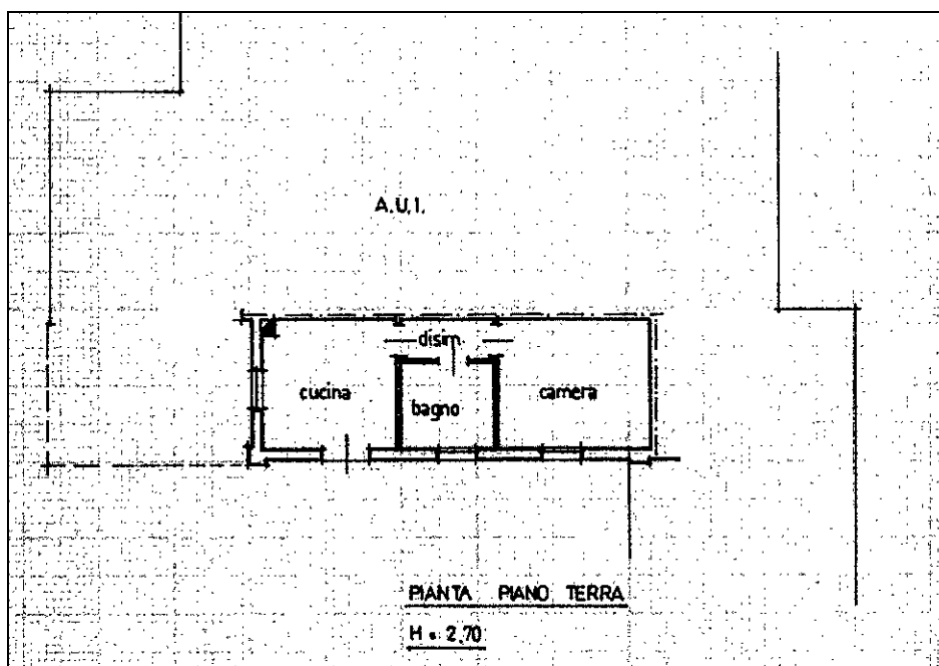
DATA Ultima planimetria in atti	PROT. N. 1166/93
---	----------------------------

Elaborato Planimetrico - Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/06/2025 - Comune di COLCRESA (ME) - Foglio 5 Particella 624

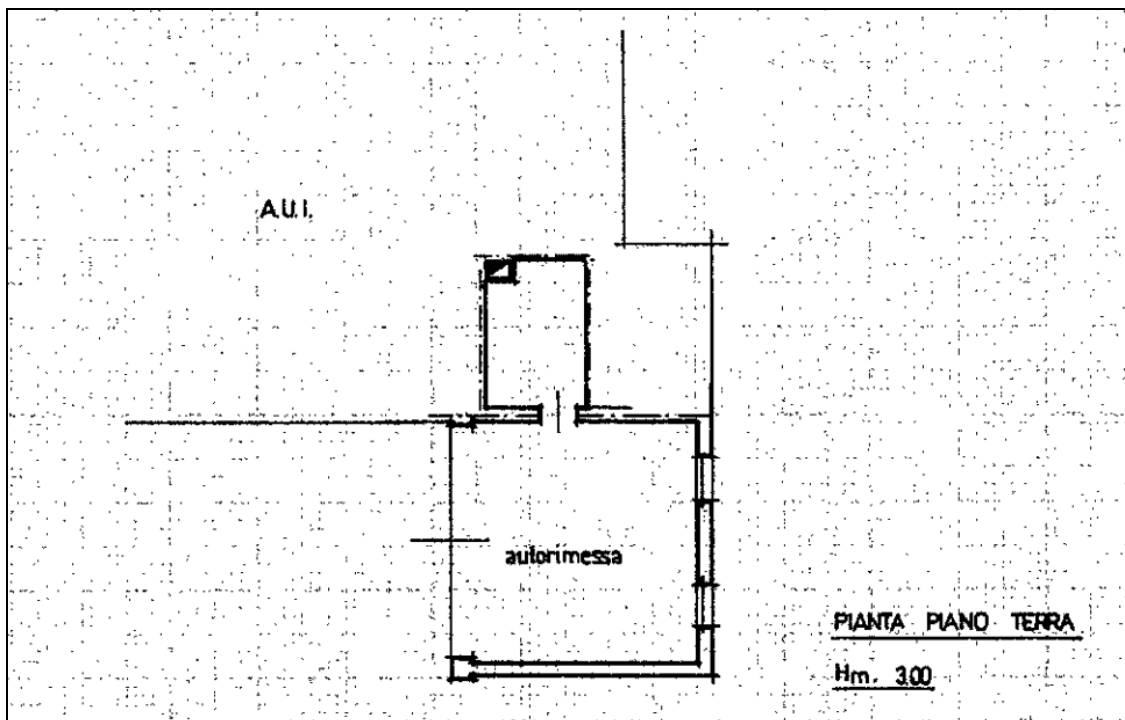
Estratto elaborato planimetrico dei beni.



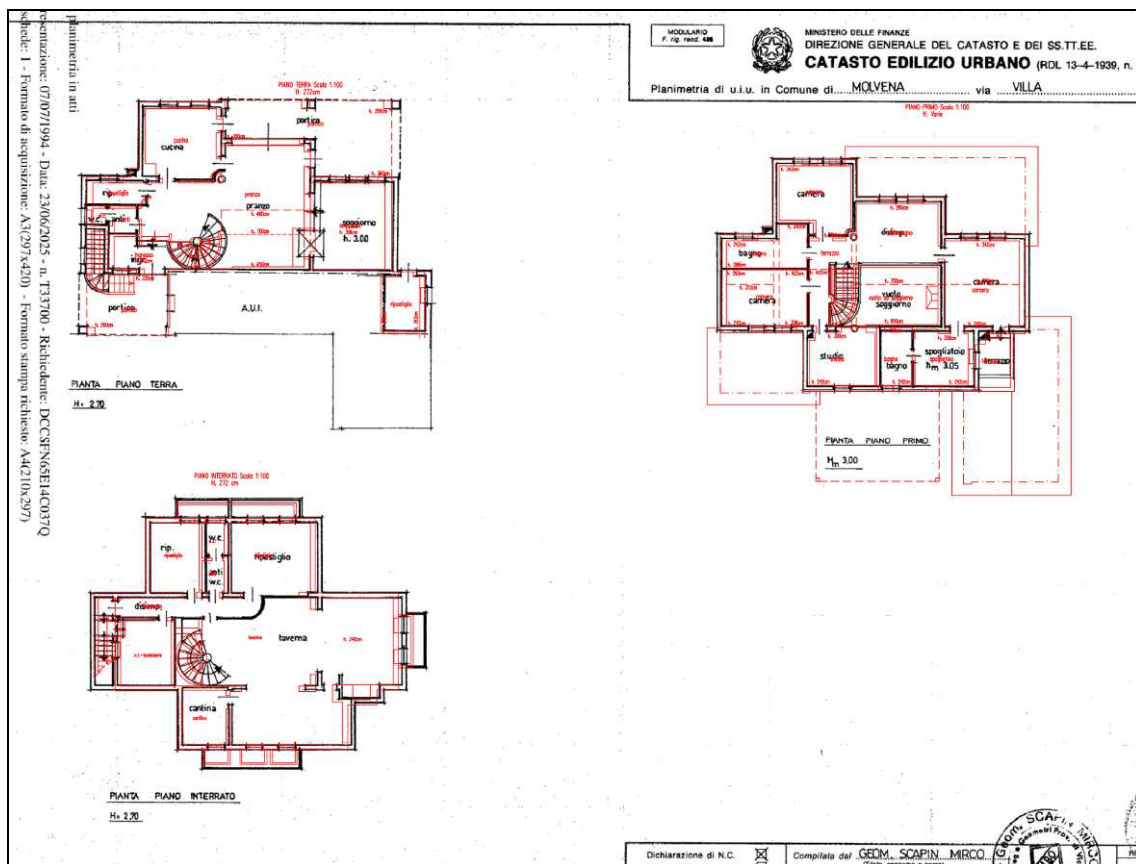
Planimetria catastali dei beni particella 624 sub 2



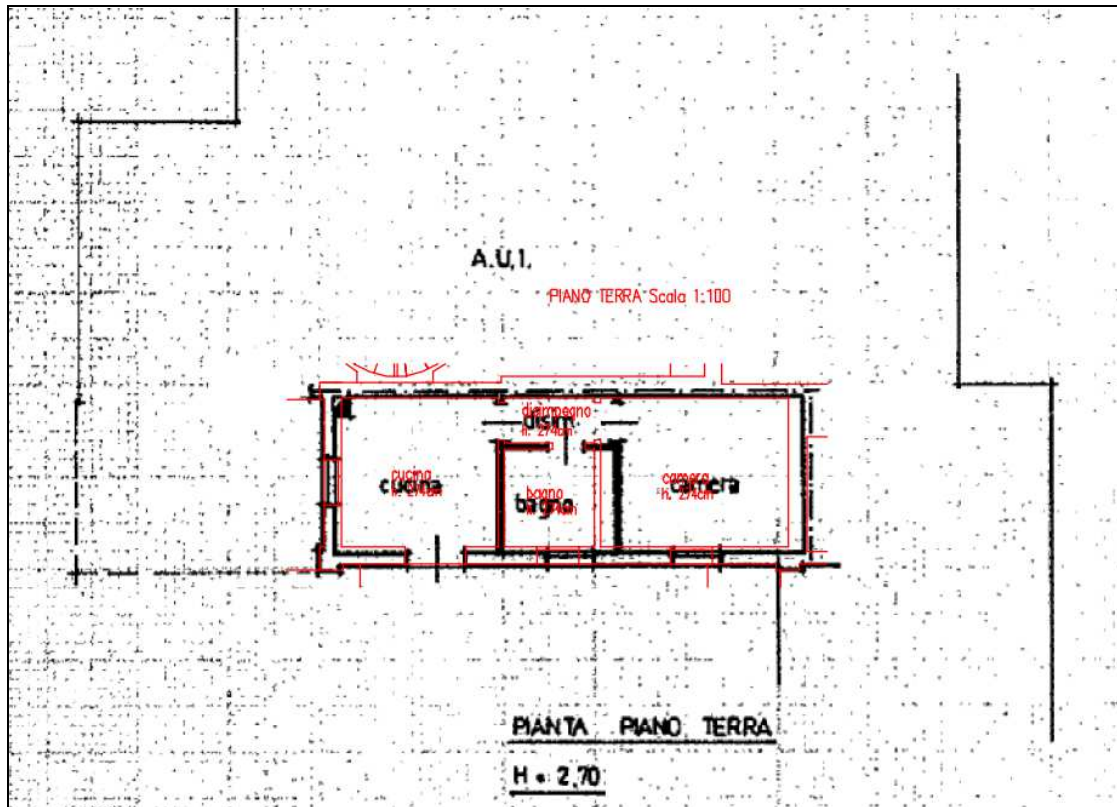
Planimetria catastali dei beni particella 624 sub 3



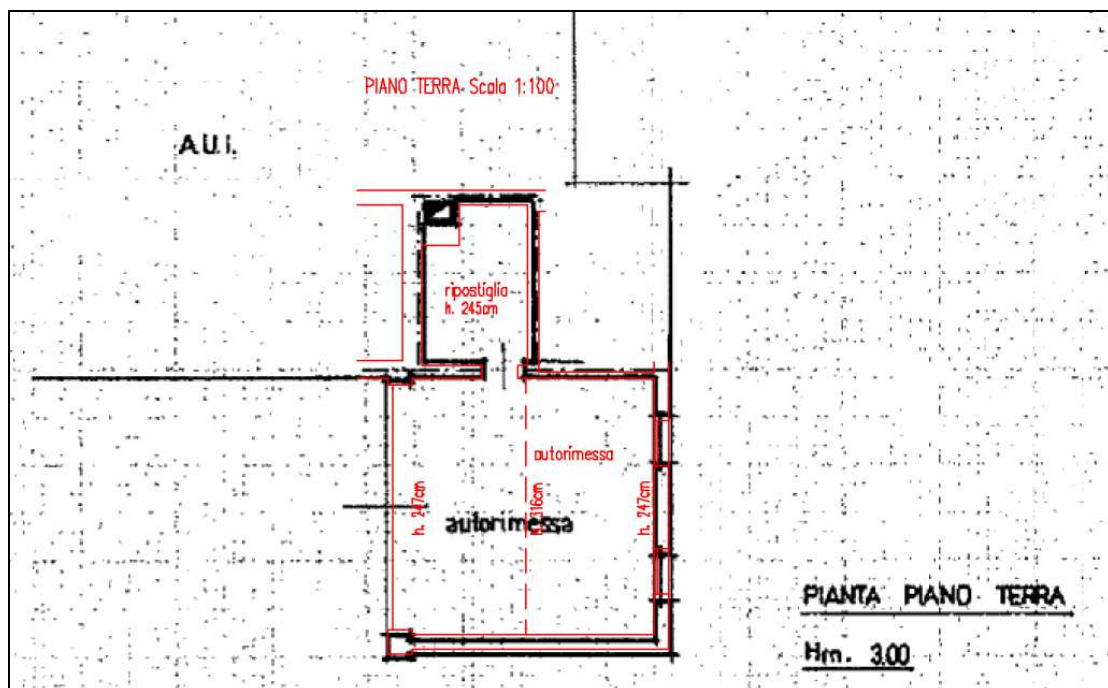
Planimetria catastali dei beni particella 624 sub 4



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e planimetria catastale particella 624 sub 2



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e planimetria catastale particella 624 sub 3



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e planimetria catastale particella 624 sub 4

Dalla sovrapposizione tra le schede catastali (in nero) e lo stato rilevato in sede di sopralluogo (in rosso), risultano esserci le seguenti difformità:

PARTICELLA 624 SUB 2:

- Diminuzione della superficie coperta dell'immobile;
- Lievi scostamenti di pareti interne, esterne, forometrie ed altezze interne.

PARTICELLA 624 SUB 3:

- Lieve diminuzione della superficie utile interna;
- Lievi scostamenti di pareti interne, esterne, forometrie ed altezze interne.

PARTICELLA 624 SUB 4:

- Diminuzione dell'altezza media utile dell'autorimessa.

Quantificazione costi per eliminare le difformità catastali

Per eliminare le difformità riscontrate sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, nuovo elaborato planimetrico, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 2.000,00= oltre IVA se dovuta.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 11/09/1992, data anteriore di un ventennio rispetto al 11/09/2012 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 09/11/1989

(1/2 proprietà) e (1/2 proprietà) in forza di atto di compravendita Notaio Rinaldi Rinaldo di Bassano del Grappa (VI) in data 09/11/ , rep. 111582, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 27/11/ ai nn. 5078 RG e 6567 RP.



7. ASPETTI URBANISTICO – EDILIZI

7.1 *Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità*

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Colceresa:

1990

Concessione edilizia n. 23/1989 del 21/02/1990;

1995

Concessione edilizia in sanatoria (muro di sostegno) n. N9400001 del 22/06/1995;

1996

Concessione edilizia (recinzione lungo strada) n. C9500070 del 19/04/1996;

1998

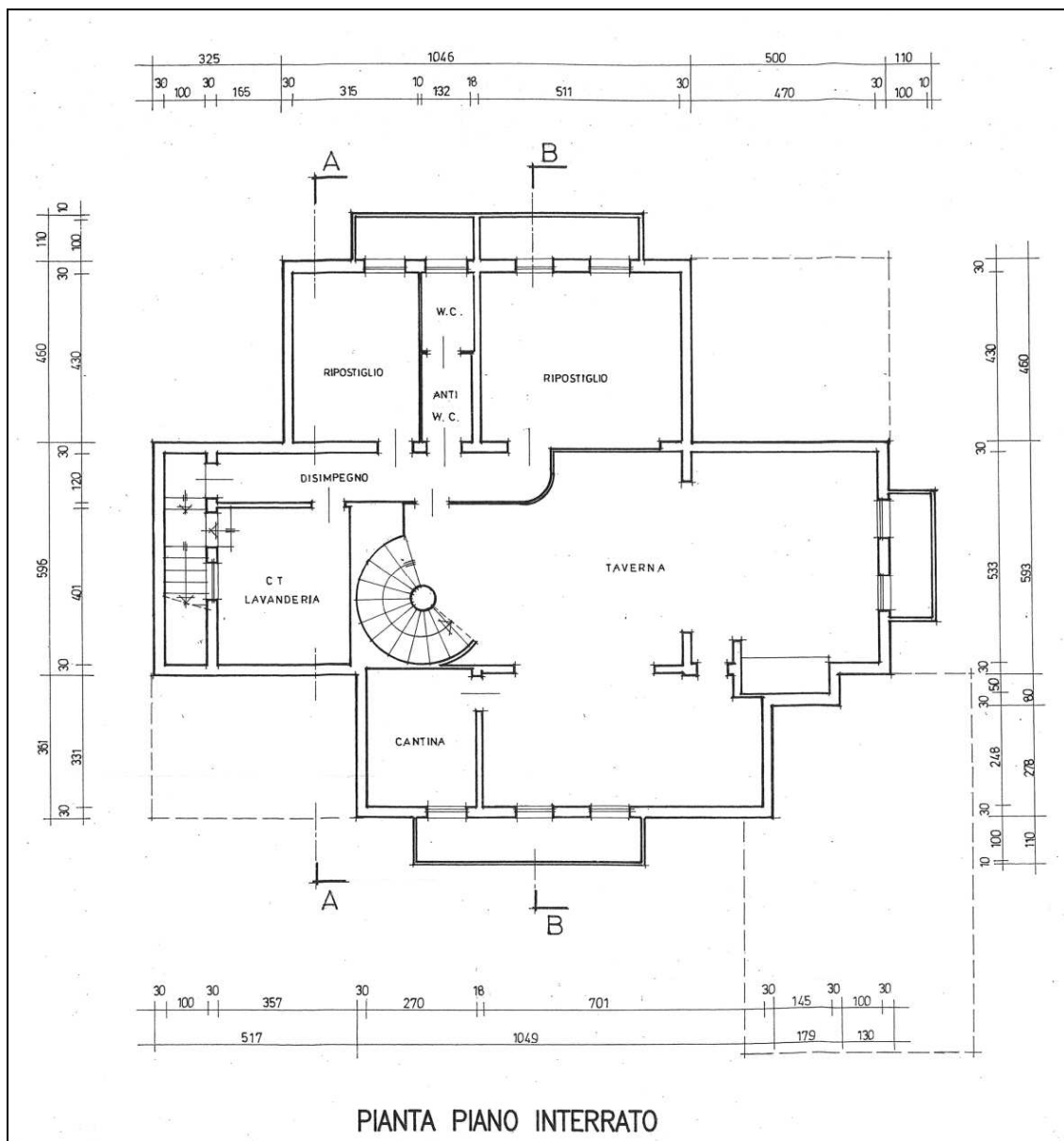
Concessione edilizia in sanatoria (variante alla C.E. 23/1989) del 29/12/1998;

1999

Autorizzazione per installazione pompeiana n. C9800137 del 02/02/1999;

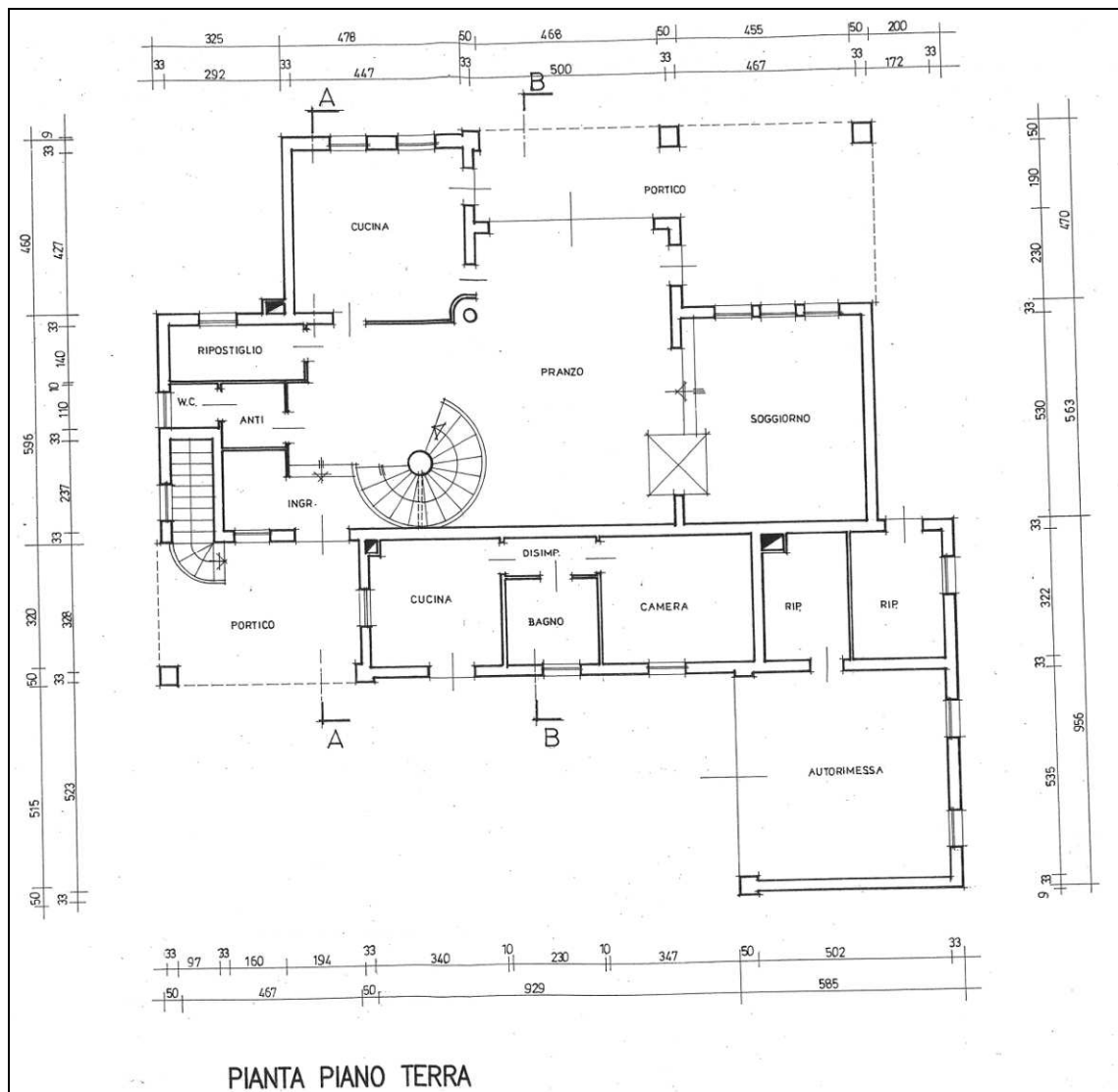
Certificato di abitabilità n. C9800108 del 09/03/1999.



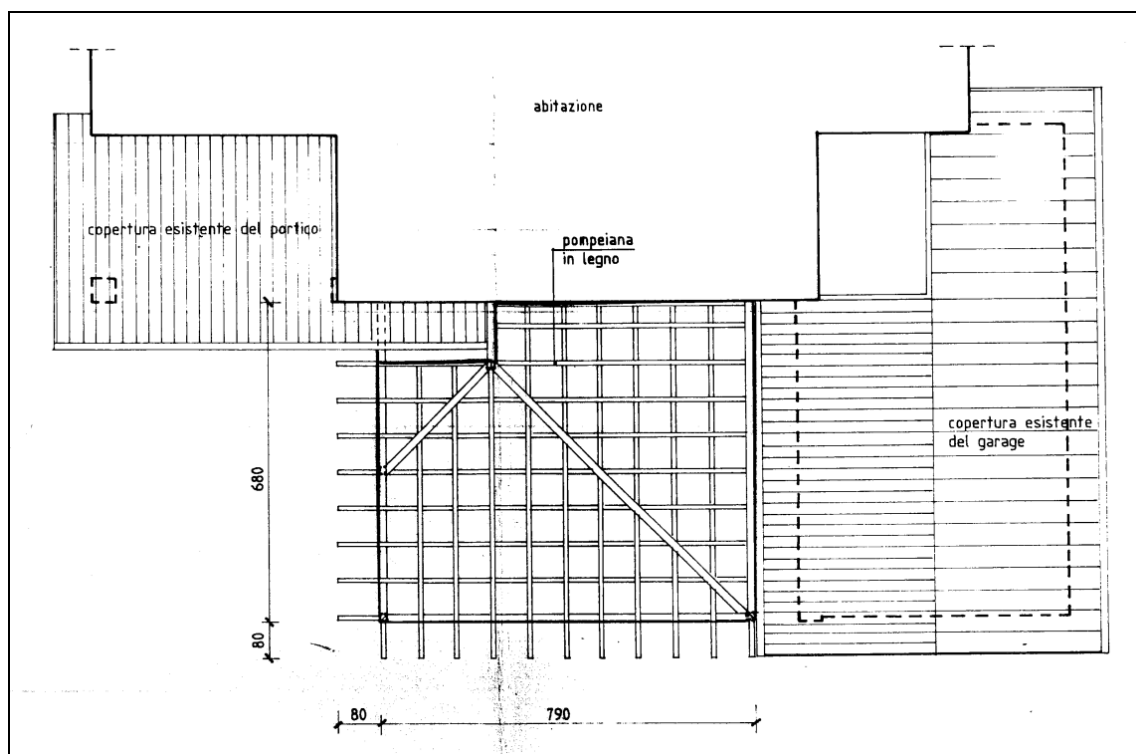


Stato approvato – piano interrato



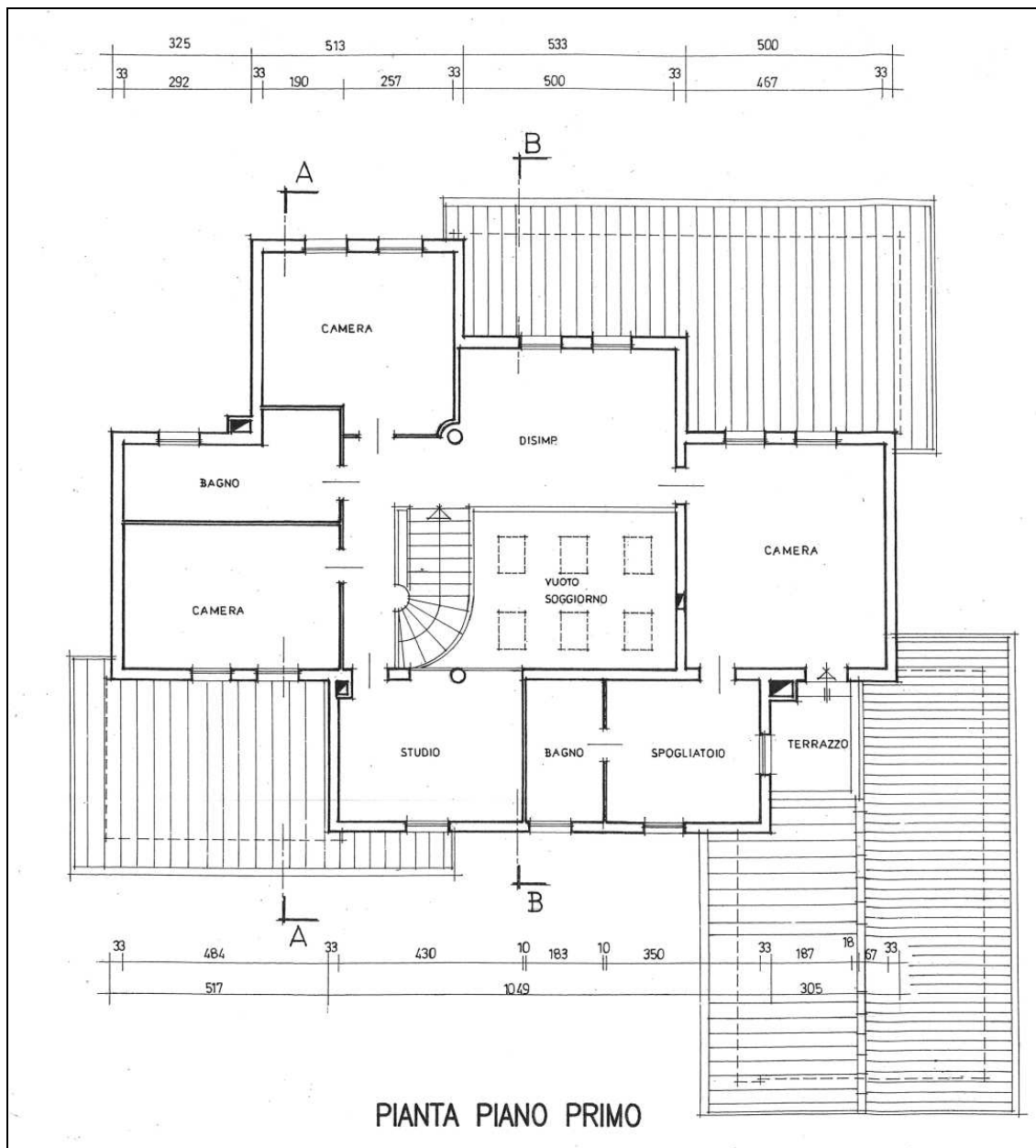


Stato approvato – piano terra



Stato approvato – piano terra pompeiana

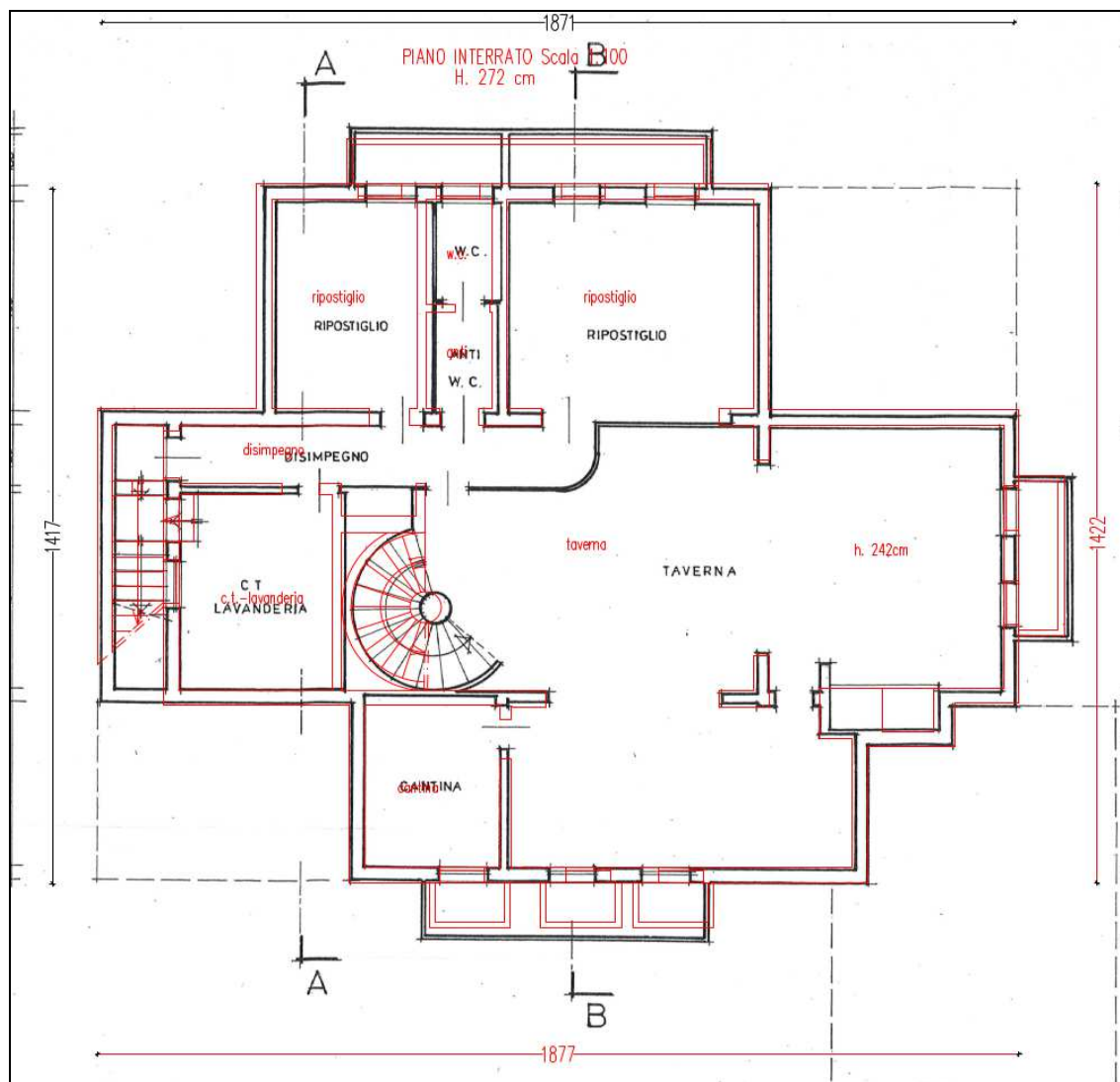




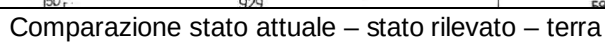
Stato approvato – piano primo

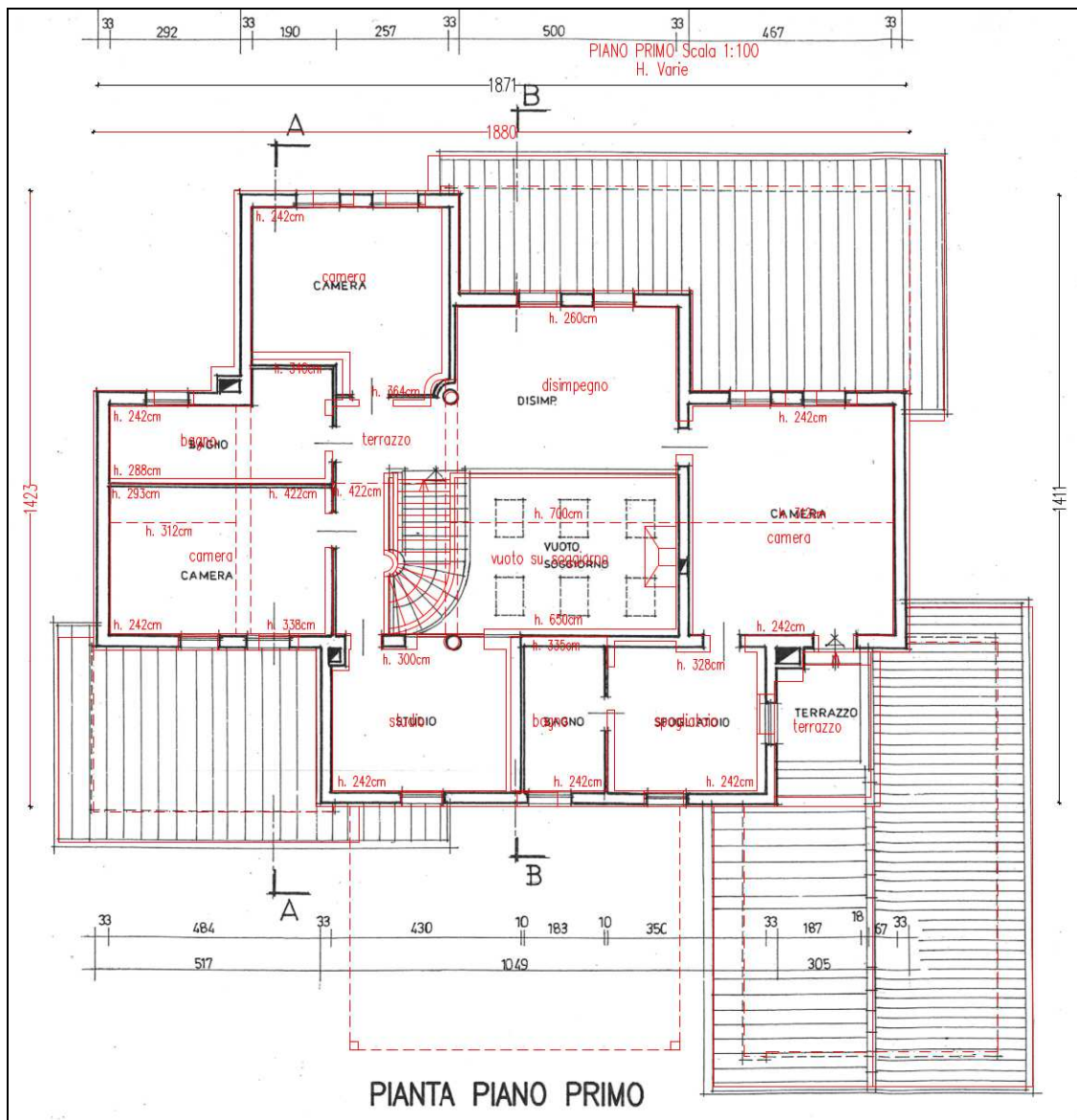


7.2 Abusi/difformità riscontrati



Comparazione stato attuale – stato rilevato – interrato





Comparazione stato attuale – stato rilevato – primo

Difficoltà riscontrate (SI/NO): SI

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo stato autorizzato (in nero) e lo stato rilevato (in rosso) in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

- Lievi scostamenti della sagoma del fabbricato, murature esterne, interne, forometrie ed altezze interne;
- Non realizzazione di una parete in parte curvilinea al piano interrato;
- Riduzione della superficie coperta del pergolato esterno;
- Presenza di un manufatto (gazebo) in legno con copertura posto sul lato nord-est non autorizzato;
- Aumento della superficie della terrazza della camera al piano primo.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Da colloqui avuti con i tecnici preposti dell'ufficio Urbanistica, vista anche la recente Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, gli interventi paiono sanabili tramite pratica di sanatoria edilizia; il gazebo dovrà essere demolito in quanto non risulta sanabile e non rispetta le distanze dai confini di proprietà.

Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità; potrebbe essere necessaria altresì una nuova acquisizione di nulla osta da parte del Genio Civile di Vicenza nonostante le distanze del fabbricato, rispetto alla roggia presente a sud, siano leggermente migliorative rispetto a quelle autorizzate.

L'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese viene qui indicato sommariamente in € 10.000,00= salvo imprevisti.

Le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 1.032,00; il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo.

Costo regolarizzazione presunto circa € 8.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.

Costi per la demolizione delle opere non sanabili.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, sulla base della propria esperienza professionale, sentite Imprese costruttrici in zona per lavori simili e consultate riviste e siti specializzati quali la Camera di Commercio della Provincia di Vicenza, Il Consulente Immobiliare del Sole 24 ore ed altri ritiene che il costo per la demolizione del gazebo, comprensivo dello smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta, necessarie autorizzazioni, oneri di sicurezza e quant'altro necessario, possa presumibilmente aggirarsi attorno ad € 1.000,00 oltre IVA 22% per complessivi arrotondati € 1.200,00=.



Destinazione Urbanistica dei Beni

Si riporta di seguito l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni pignorati rilasciato dal Comune di Colceresa in data 02/07/2025:

SI CERTIFICA

che l'area situata nel Comune di COLCERESA, in ambito territoriale originario di **Molvena (Sezione B)** è classificata come segue:

fog. 5 mapp. 624: **Zonizzazione:** completamente zona residenziale di espansione soggetta a Strumento urbanistico Attuativo Esecutivo Vigente n. 7;

Vincoli e tutele: parte fascia di rispetto idraulico mt. 10, parte area geologicamente "idonea a condizione" e parte "non idonea".



7.4 Perimetro del "mandato"

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

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge e 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 edilizi 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 comportante 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 relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

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

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 *Oneri e vincoli*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultra novennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
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;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.



8.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 19/09/2025)**

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 23/09/2009 NN. 8794 R.G. / 1967 R.P. – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Fietta di Bassano del Grappa (VI) in data 15/09/2009, rep. 187920, a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno – Credito Cooperativo di Fara Vicentino – Società Cooperativa contro

sui

seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,

Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4;

- Nota di iscrizione del 05/12/2011 NN. 10556 R.G. / 1960 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 01/12/2011, rep. 933, a favore di Banca di San Giorgio e Valle Agno Soc. Coop. contro anche

anche sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,

Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4;

- Nota di iscrizione del 12/12/2011 NN. 10723 R.G. / 1996 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza (VI) in data 28/11/2011, rep. 3210, a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. contro anche

anche sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,

Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4;

- Nota di iscrizione del 07/02/2012 NN. 1152 R.G. / 138 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 27/01/2012, rep. 54, a favore di Bisinella Maria Grazia contro

sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Terreni

Foglio 5, particella 624;

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,

Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 11/09/2012, NN. 7515 R.G. / 5803 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 18/06/2012 rep. 478 a favore di Banca San



Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Soc. Coop. contro anche
anche sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,

Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4;

- Nota di trascrizione del 15/10/2012, NN. 8281 R.G. / 6377 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 29/08/2012 rep. 663 a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. contro anche
anche sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Terreni

Foglio 5, particella 624;

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,

Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4.

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

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

a) iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 23/09/2009 NN. 8794 R.G. / 1967 R.P. – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Fietta di Bassano del Grappa (VI) in data 15/09/2009, rep. 187920, a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno – Credito Cooperativo di Fara Vicentino – Società Cooperativa contro

sui

seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,

Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4;

- Nota di iscrizione del 05/12/2011 NN. 10556 R.G. / 1960 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 01/12/2011, rep. 933, a favore di Banca di San Giorgio e Valle Agno Soc. Coop. contro anche
anche sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,

Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4;

- Nota di iscrizione del 12/12/2011 NN. 10723 R.G. / 1996 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza (VI) in data 28/11/2011, rep. 3210, a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. contro
anche
anche sui seguenti beni:



Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,
Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4;

- Nota di iscrizione del 07/02/2012 NN. 1152 R.G. / 138 R.P. – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 27/01/2012, rep. 54, a favore di Bisinella Maria Grazia contro
sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Terreni
Foglio 5, particella 624;
Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,
Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- Nota di trascrizione del 11/09/2012, NN. 7515 R.G. / 5803 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 18/06/2012 rep. 478 a favore di Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Soc. Coop. contro anche
anche sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,
Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4;

- Nota di trascrizione del 15/10/2012, NN. 8281 R.G. / 6377 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 29/08/2012 rep. 663 a favore di a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. contro anche
anche sui seguenti beni:

Comune di Molvena, Catasto Terreni
Foglio 5, particella 624;
Comune di Molvena, Catasto Fabbricati,
Foglio 5, particella 624 sub 1-2-3-4.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.



10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

11.1 *Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni*

Gli immobili non sono costituiti in condominio e pertanto non vi sono spese di gestione.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 *Metodo di valutazione*

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.



Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda) e S.C. (superficie commerciale) come definiti in precedenza.

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).



METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 624 SUB 2-3-4

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON AUTORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	1969		
Comune	COLCERESA		
Indirizzo	VIA ROMA 59		
Dati catastali	FOGLIO 3, M.N. 547 SUB 3 E SUB 4		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	282,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	42,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	24,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	887,00
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	31
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 200.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FIETTA DI BASSANO DEL GRAPPA, REP. 239232 DEL 23/01/2023		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON POSTO AUTO COPERTO		
Epoca costruzione/agibilità	1979		
Comune	COLCERESA		
Indirizzo	VIA VILLA 92/A		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 559 SUB 7 E SUB 6		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	141,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	9,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	13,50
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	135,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	18
	superficie esterna esclusiva	SUE	716,00
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	28
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 300.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DE NEGRI DI VICENZA, REP. 17774 DEL 15/06/2023		

Caratteristiche comparabile B

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	ABITAZIONE SINGOLA CON QUORIMESSA		
Epoca costruzione/agibilità	1998		
Comune	COLCERESA		
Indirizzo	VIA VILLA 28		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 624 SUB 2-3-4		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	383,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	7,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	56,50
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	200,00
	superficie autorimessa	SUA	42,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	900,00
Servizi igienici	SER	3	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	
p(DAT) (€/mq)	-305,32	-457,97	
p(SUP) (€/mq)	676,00	676,00	
p(BAL/TER) (€/mq)	223,08	223,08	
p(POR) (€/mq)	338,00	338,00	
p(SOF) (€/mq)	338,00	338,00	
p(CAN-DEP) (€/mq)	270,40	270,40	
p(AUT) (€/mq)	452,92	452,92	
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAS) (€/mq)	0,00	0,00	
p(PAC) (€/mq)	338,00	338,00	
p(SUE) (€/mq)	67,60	67,60	
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	
p(LIV) (€)	425,00	650,00	
p(STM) (€)	190.000,00	5.000,00	
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
PRZ (€)	200.000,00	300.000,00	
(DAT) (mesi)	9.464,80	12.823,28	
SUP (mq)	68.275,54	163.590,89	
BAL/TER (mq)	-7.807,75	-557,70	
POR (mq)	19.096,87	14.533,90	
SOF (mq)	0,00	0,00	
CAN-DEP (mq)	54.079,63	17.575,88	
AUT (mq)	8.152,50	19.022,51	
BOX (mq)	0,00	0,00	
PAS (mq)	0,00	0,00	
PAC (mq)	0,00	-5.914,96	
SUE (mq)	878,79	12.438,32	
SER (n)	2.133,33	3.000,00	
LIV (n)	0,00	325,00	
STM (N)	285.000,00	105.000,00	
IMCOND (N)	0,00	0,00	
Prezzi corretti (€)	639.273,72	641.837,12	

Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B)

$$d\% = (V \text{ max} - V \text{ min}) / V \text{ min} \times 100$$

0,4%

Valore di stima del subject= $\sum V_i / n$

(considerando i comparabili A,B con d<5%)

€ 640.555,42

Valore di stima del subject arrotondato

Tabella aggiustamenti

€ 640.000,00

Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 640.000,00= (euro seicentoquarantamila/00).



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- | | |
|---|-------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 2.000,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 10.000,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 0,00 |
| - altri costi/oneri: | € 1.200,00 |

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;*
- f) nelle sanzioni amministrative che dovranno essere versate per la sanatoria degli immobili;*
- g) nelle problematiche specifiche degli immobili oggetto della presente procedura.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 17% sul valore dei beni.



Descrizione	Valore
Valore di mercato	640.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-2.000,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-10.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	-1.200,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 17%	-108.800,00 €
Valore a base d'asta	518.000,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	518.000,00 €

Il valore di stima arrotondato a base d'asta della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva risulta pertanto di
€ 518.000,00= (euro cinquecentodiciottomila/00).

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a 820,66 €/mq di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione sub 2 - Interrato	200,00	0,50	100,00	820,66	82.066,00
Abitazione sub 2 - Terra	156,50	1,00	156,50		128.433,29
Abitazione sub 3 - Terra	39,00	1,00	39,00		32.005,74
Portico sub 2 - Terra	55,50	0,50	27,75		22.773,32
Autorimessa sub 4 - Terra	42,00	0,67	28,14		23.093,37
Scoperto di pertinenza sub 2-3-4	900,00	0,10	90,00		73.859,40
Abitazione sub 2 - Primo	187,50	1,00	187,50		153.873,75
Terrazzo sub 2 - Primo	7,00	0,33	2,31		1.895,72
			631,20		518.000,59

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono stati realizzati dai debitori che hanno acquistato il terreno in data 09/11/ , Notaio Fietta di Bassano del Grappa (VI), rep. 111582 al prezzo pari a L. 43.000.000 (€ 22.207,64).



12.5 Giudizio di vendibilità

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali).

COLCERESA									
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq
2020	303	3	A/7	16,5		21/04/2022	550.000,00	540,00	1.018,52
2020	478	2	A/3	8,5		08/07/2022	190.000,00	242,00	785,12
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione ($\sum$ valori aggiudicazione / $\sum$ superfici commerciali)							740.000,00	782,00	946,29

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 2°/3° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **DISCRETA**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI**14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati***Certificato di residenza storico*

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Colceresa (VI) il 25/06/2025 risulta che i debitori sono residenti in Colceresa (VI), via _____ e alla data di notifica del pignoramento erano ivi residenti.



Certificato di stato di famiglia

Dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Colceresa (VI) il 25/06/2025 la famiglia dei debitori risulta la seguente:

Si fa presente che in data 18/07/2025 è deceduto il debitore sig.

-

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

I debitori risultano coniugati in data 19/09/1970 in regime di comunione dei beni così come risulta dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio.

15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 1 di 4.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti

Vicenza, 24/10/2025

L'ESPERTO STIMATORE
Geometra STEFANO DE CECCHI
(firma digitale)

