



TRIBUNALE DI PADOVA
SEZIONE FALLIMENTI
PROCEDURA XXX S.R.L. n.
159/2024
ELABORATO PERITALE
LOTTO 1 di 2



Giudice: **Dott. Vincenzo Cantelli**

Identificazione beni : LOTTO 1

diritto di piena proprietà della quota di 1/1

C.F. Comune di Grumolo delle Abbadesse - foglio 7 particelle :

- 61 , Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7.5, sup. Totale 149 m2 Totale escluse aree scoperte m2 149 - R.C. € 677,85 , Piano T , Via Parini.
- 441 Cat. F/1, , Cons. m2. 115, Via Parini Snc. Piano T
- 443 Cat. F/1, , Cons. m2. 30, Via Parini Snc Piano T

C.T. Comune di Grumolo delle Abbadesse - foglio 7 particelle :

- 439 Qualità semin.arbor. , Cl. 3, Sup. are 04.33 RD. € 2.96 , RA. € 1.90
- 444 Qualità semin.arbor. , Cl. 3, Sup. are 20.55 RD. € 14.04 , RA. € 9.02
- 445 Qualità semin.arbor. , Cl. 3, Sup. are 08.57 RD. € 5.86 , RA. € 3.76

Esperto stimatore: **Arch. Giuseppe Gavazzo** – Via Dal Ponte 187/8 – Torri di Quartesolo Mail:info@studiogavazzo.it– tel: 0444/583245

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 soli 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 a 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 e le aree scoperte, i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 fallimento al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche 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 e 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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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

SOMMARIO

2.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	4
2.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	4
2.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	5
2.3	Confini N.E.S.O.	5
2.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	5
2.5	Certificazione energetica	10
3.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	10
3.1	Possesso	10
3.2	Giudizio di conformità catastale.....	10
4.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	14
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	15
5.2	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	15
6.	URBANISTICA Gli immobili in oggetto risultano classificati:	16
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	17
7.1	Oneri e vincoli	17
8.	SUOLO DEMANIALE	18
9.	USO CIVICO O LIVELLO	18
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI INCORSO	18
10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	18
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	18
11.1	Metodo di valutazione.....	19
11.2	Stima del valore di mercato	19
11.3	Determinazione del valore a base d'asta	20
11.4	Giudizio di vendibilità'	21
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	21
13.	LOTTI.....	21
14.	OSSERVAZIONI FINALI	21

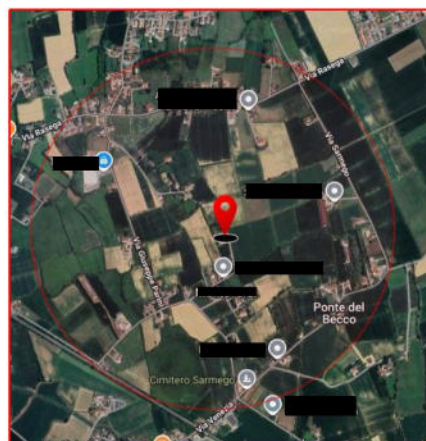
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

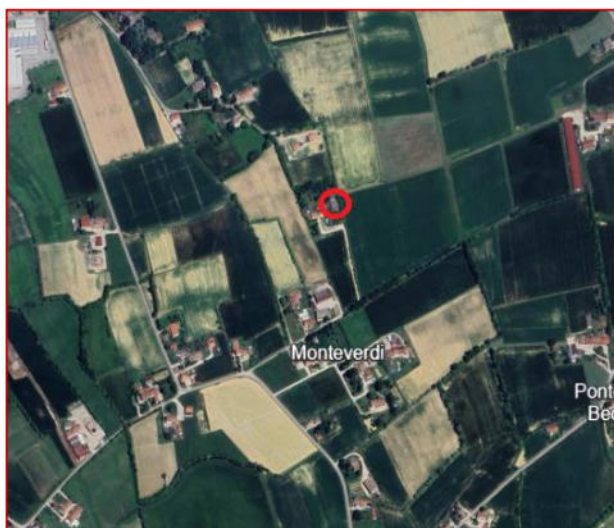
Trattasi di fabbricato unifamiliare di circa complessivi mq. 152 con terreni agricoli pertinenti e non per complessivi circa mq. 3.858 sita zona periferica del Comune di Grumolo delle Abbadesse e precisamente in via Sarpi n. 11



Legenda punti di interesse



punti di interesse nel raggio di 800 ml.



Vista Google Earth generale



Vista Google Earth puntuale

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero 1/1

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

Per la quota di 1/1:

XXX S.R.L. - CON SOCIO UNICO (CF 02995520240)

sede in GRISIGNANO DI ZOCCO (VI)

C.F. Comune di Grumolo delle Abbadesse - foglio 7 particelle :

- **61** , Cat. A/2, Cl. 3, Cons. vani 7.5, sup. Totale 149 m² Totale escluse aree scoperte m² 149 - R.C. € 677,85 , Piano T , Via Parini.
- **441** Cat. F/1, , Cons. m². 115, Via Parini Snc. Piano T
- **443** Cat. F/1, , Cons. m². 30, Via Parini Snc Piano T

C.T. Comune di Grumolo delle Abbadesse - foglio 7 particelle :

- **439** Qualità semin.arbor. , Cl. 3, Sup. are 04.33 RD. € 2.96 , RA. € 1.90
- **444** Qualità semin.arbor. , Cl. 3, Sup. are 20.55 RD. € 14.04 , RA. € 9.02
- **445** Qualità semin.arbor. , Cl. 3, Sup. are 08.57 RD. € 5.86 , RA. € 3.76

Corrispondenza dati: la via è errata via Sarpi e non via Parini , manca la numerazione civica

N.B. IL SOTTOSCRITTO FA PRESENTE CHE L'ACCESSO ALLA PROPRIETÀ AVVIENE DI FATTO ATTRAVERSO UNA STRADINA STERRATA CHE ATTRAVERSA LE PARTICELLE 354 -479-482-530-543 A CARICO DELLE QUALI NON RISULTA ISCRITTA SERVITU' A FAVORE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO . NELL'ATTO DI ACQUISTO NON SI FA ESPESSA MENZIONE CIRCA EVENTUALI SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE. PERTANTO GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO , A PARERE DEL SOTTOSCRITTO INTERCLUSI, FATTA SALVA LA SERVITU' DI FATTO

2.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà, ruotando in senso n.e.s.o. rispetto ala mappa del C.T. : particelle 699- 689 (porz.) e 609(porz.) - 543,541-60, 551 -560 (porz.) e 557 (porz.)
Salvo i più precisi.

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di abitazione unifamiliare , su di un unico livello , con terreno pertinenziale e agricolo il tutto sito in zona periferica del Comune di Grumolo delle Abbadesse e precisamente in via Sarpi n. 11

L'appartamento misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 146, 00 oltre a circa mq. 6,00 di accessorio adibito a C.T. e circa complessivi mq. 3.858 di verde in proprietà ed uso esclusivo, di cui circa mq. 946 strettamente pertinenziali al fabbricato e circa 2.912 di area agricola non strettamente pertinenziale al fabbricato.

L'abitazione si compone ingresso, pranzo, soggiorno, cucina, 2 camere , disimpegno, 1 bagno, centrale termica, ripostiglio e cantina. Di fatto i locali ripostiglio e cantina sono utilizzati reciprocamente come bagno e camera.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq
abitazione	146	100%	146,00
Centrale termica	6	50%	3.00

giardino pertinenziale	146	10%	14.60
giardino pertinenziale	438	5%	21.90
giardino pertinenziale	362	2%	7.24
Sup. lorda totale mq. 152 più 946 (terreno pertinenziale)	Sup. Comm.le totale mq		192.74
Area agricola part. I.le 444 e 445	2912		

Stato di manutenzione :

Pessimo: l'abitazione si trova in stato di abbandono da diversi anni ed ingombra di mobilio e materiali vari ammassati . Murature e soffitti presentano vistosi fenomeni di muffe , infiltrazioni e umidità ascendente.

Si precisa che al momento del sopralluogo lo stabile era ingombro di materiali e mobilio ,ammassati in modo tale da rendere difficili e qualche volta impossibili le operazioni di rilievo, pertanto le superfici e i dati metrici potrebbero essere affetti da errori di approssimazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni: tipologia: presumibilmente continue o a platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali: tipologia: muratura.; condizioni: sufficienti

Solai: tipologia: laterocemento; condizioni sufficienti

Copertura: tipologia: a capanna condizioni: non determinabili

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta e battente, materiale: legno con vetro-camera, protezione: balconi in legno; condizioni: scadenti .

Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: scadenti.

Manto di cop.: materiale: tegole , coibentazione: non verificabile, condizioni: non verificabili.

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco al civile non tinteggiato ;condizioni: scadenti.

Pavim. interna: materiale: prevalentemente in ceramica ; condizioni: scadenti .

Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al civile tinteggiato, condizioni: scadenti .

Rivestimento: bagni pavimentati e rivestiti in ceramica , condizioni: scadenti .

Porta di ingresso : tipologia: non blindato ad anta, materiale: rivestimento in legno ; condizioni: scadenti .

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare - le dichiarazioni di conformità sono allegate alla istanza di agibilità

Idrico: tipologia: sottotraccia - condizioni: da verificare- non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

Termico: riscaldamento autonomo con caldaia, alimentazione: gasolio , diffusori: termosifoni in metallo , condizioni: da verificare.

L'immobile in oggetto è in stato di manutenzione scadente sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile ad eccezione dello sgombero dei materiali ammassati. Successivamente allo sgombero si potranno valutare le cause e l'estensione delle infiltrazioni.

Non essendo state fornite le certificazioni di conformità relative agli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, gli stessi andranno verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza a carico dell'acquirente



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

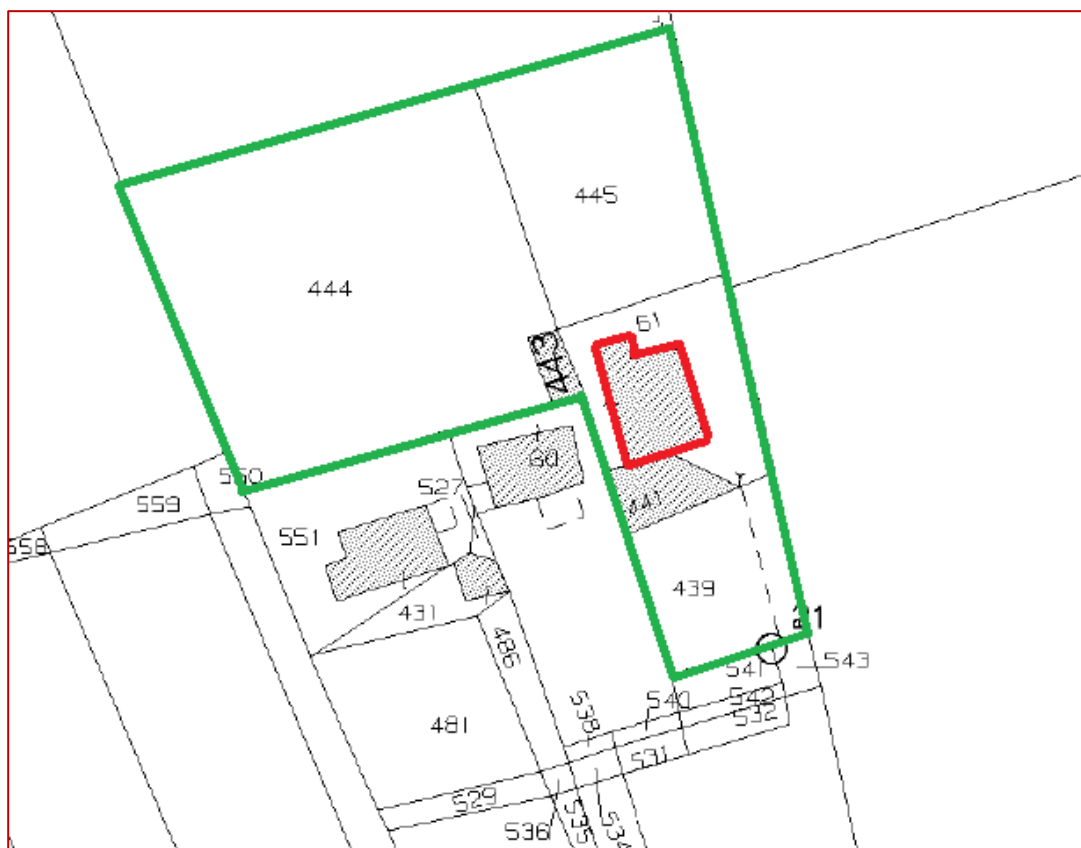


Figura 2. Estratto mappa catastale.



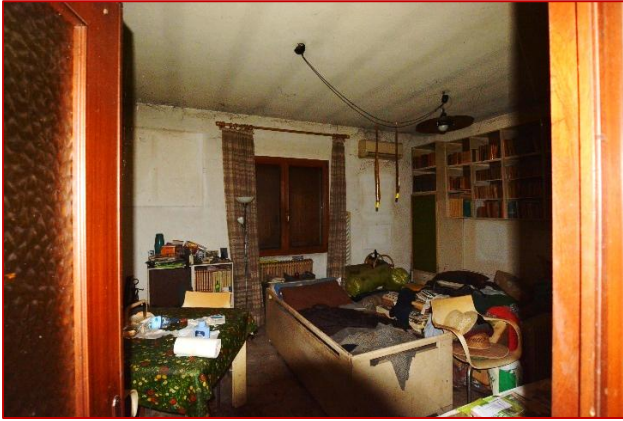
Il contesto



Ingresso



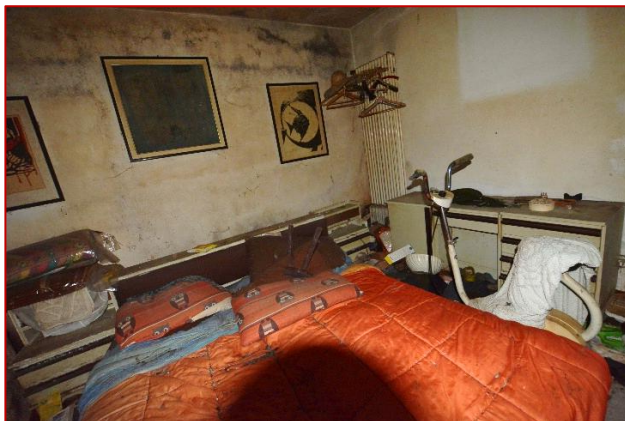
cucina



Soggiorno



Soggiorno



Camera



Bagno



Centrale termica



prospetto



Ingresso carraio



Verde interno

Figura 3. Foto immobile

2.5 Certificazione energetica

Classe energetica G - EPgl,ren 260.7 Kwh/mq

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo era disabitato.

3.2 Giudizio di conformità catastale

sono state riscontrate le seguenti difformità:

modifiche distributive interne .

Sanabilità e costi:

Quanto sopra risulta sanabile con variazione docfa

Costi: Oneri catastali € 70.00; Spese tecniche € 650,00

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 16/07/2025 - n. T145762 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO
P. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI-LEGGI 18 APRILE 1986, N. 450)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GRUMOLO DELLE ABBESSE Via CREARI
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

ESTRATTO DI MAPPA
1:2000

PIANTA PIANO TERRA h. 2.98

INGRANDIMENTO 1:500

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 19-12-86	COMUNE di Grumolo delle Abb. se
PROT. N° 11296	Sezione Unica
	Foglio 7
	Mappe 61
	Sub. A

Compilato dal Ingegnere
ENRICO VISENTIN
(Firma, data e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di VICENZA

DATA 19-11-86

Firma: Vicentin Enrico

1044
VICENZA
DUEVILLE

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/12/1986 - Data: 16/07/2025 - n. T145762 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/07/2025 - Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE(E226) - < Foglio 7 - Particella 61 - Subalterno >
VIA PARINI Piano T

Planimetria catastale

Figura 4.

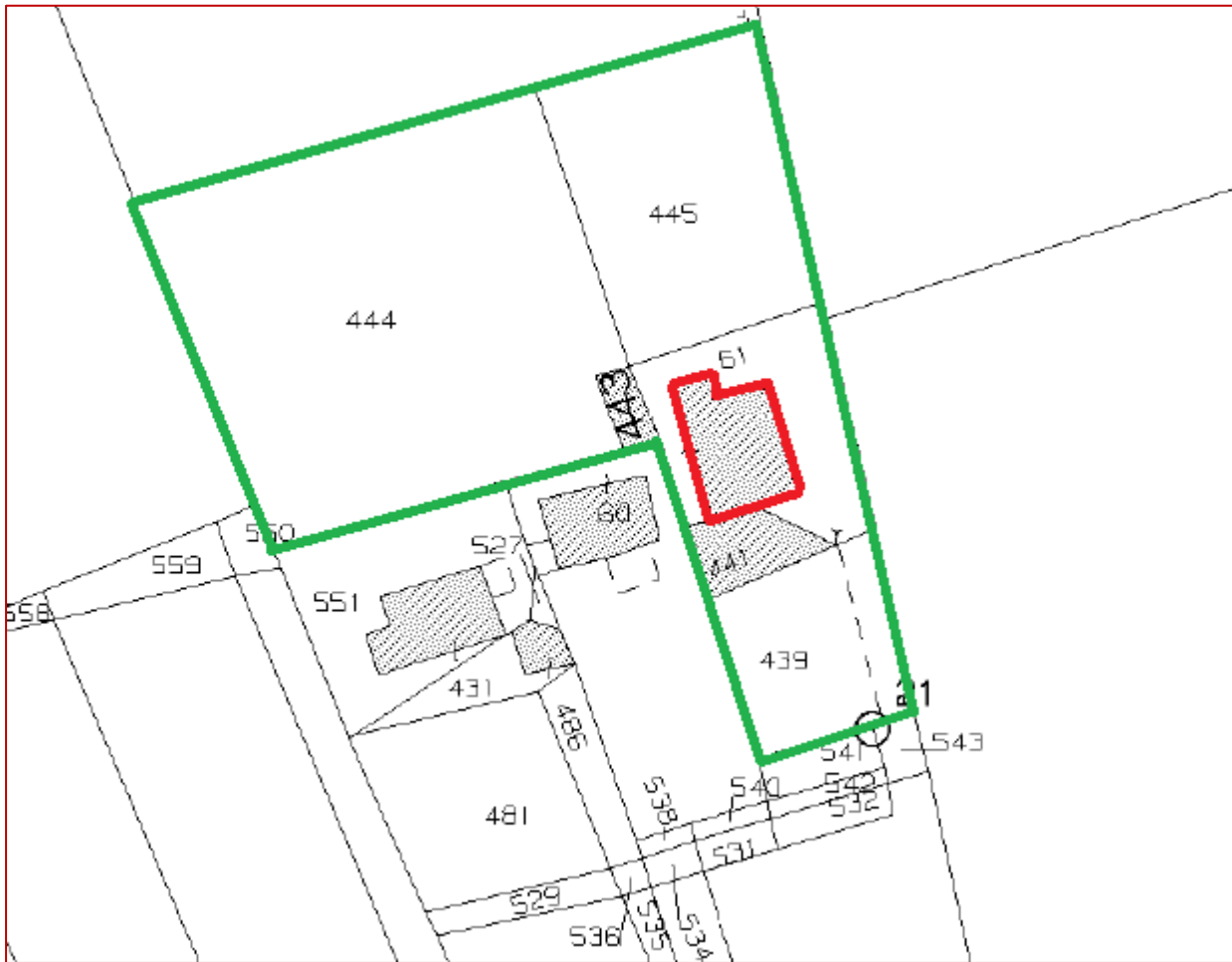
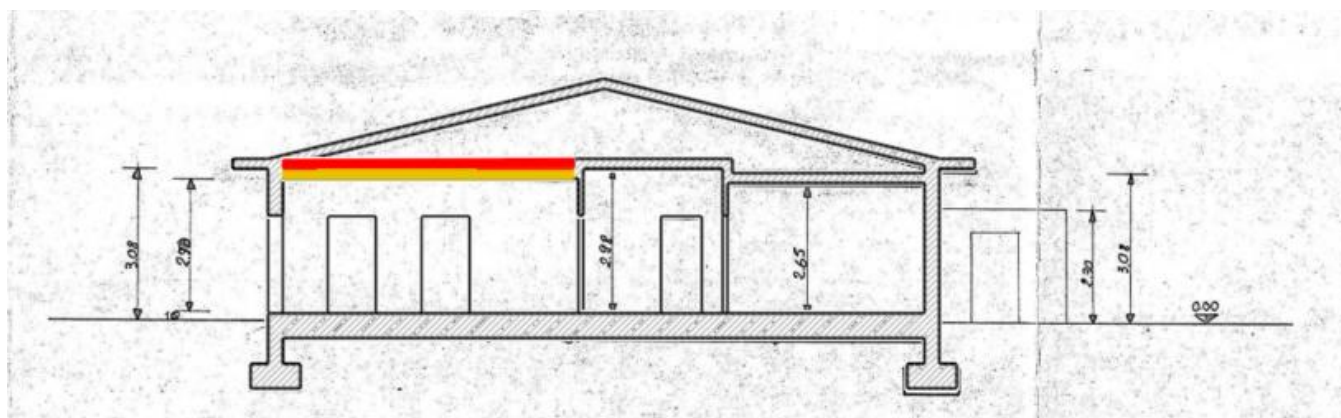


Figura 5. Estratto di mappa



Schema pianta appartamento piano terra



Sezione B:B

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la pianta autorizzata

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Proprietario Attuale :

XXX S.R.L. con sede in Isola Vicentina via IV Novembre n. 10, codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02995520240 a seguito di atto di Compravendita in data 27/12/2012 n. 598 Rep e 485 Racc. Notaio Lorenzo Magi trascritto a Vicenza in data 20/01/2017 ai n.ri 984 R.G. e 1328 R.P. da ministero di **Xxx** nato a Milano il 11/09/1976:

Beni: Comune di Grumolo delle Abbadesse Fog. 7 particelle: 61-443-439-444-445-441

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

a **Xxx** nato a Milano il 11/09/1976 per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ a seguito di atto di compravendita in data 17/05/1996 n. 74321 rep. E 14185 racc. notaio Bruno Bertuzzo, trascritto a Vicenza in data 30/05/1996 ai n.ri 8070 rg e 1416 rp. Da ministero di **Xxx** nato a Mestrino (PD) il 11/09/1992 proprietario da ultraventennale.

- con lo stesso atto veniva venduta la quota di $\frac{1}{2}$ a **Xxx** nato a Castelveccana (VA) il 26/08/1945 e **Xxx** nata a Castel San Giovanni (PC) il 03/05/1947 fra loro in comunione legale dei beni.

Beni: Comune di Grumolo delle Abbadesse Fog. 7 particelle: 61-443-439-444-445

Per quanto riguarda la particella 441 del Fog. 7 :

essa è pervenuta a **Xxx** nato a Milano il 11/09/1976 per la quota di $\frac{1}{2}$; **Xxx** nata a Castel San Giovanni il 03/05/1947 in comunione legale con **Xxx** nato a Castelveccana (VA) in data 26/08/1945 per la quota di $\frac{1}{2}$ in forza di atto di compravendita in data 29/06/1998 trascritto a Vicenza in data 24/07/1998 ai n.ri 13562 rg e 9716 rp. da ministero di **Xxx** nato a Mestrino il 11/09/1922 per la quota di $\frac{6}{18}$, **Xxx Loreta** nata a Vicenza il 25/01/1953 per la quota di $\frac{6}{18}$, **Xxx** nata a Grumolo delle Abbadesse il 04/10/1937 per la quota di $\frac{1}{18}$, **Xxx** nata a Camisano Vicentino in data 03/01/1940 per la quota di $\frac{1}{18}$, **proprietari ultraventennali** . **XXX** con sede in Camisano Vicentino per la quota di $\frac{4}{18}$

Da **XXX** con sede in Camisano Vicentino in forza di atto di compravendita in data 22/05/1998 n. 79183 rep. Notaio Paolo Dianese trascritto a Vicenza in data 12/06/1998 ai n.ri 10375 rg 7444 rp da ministero di **XXX** nata a Grumolo delle Abbadesse in data 10/12/1905

per la quota di 4/18 e XXX [REDACTED] nato a Grumolo delle Abbadesse in data 06/07/1911
proprietari ultraventennali

A XXX nato a Milano il 11/09/1976 a seguito di donazione accettata in data 27/05/20024 n. 28148 rep. Notaio Leopoldo D'ercole trascritta a Vicenza in data 01/06/2004 ai n.ri 13645 rg e 8815 rp da ministero di XXX [REDACTED] nato a Castelveccana (VA) il 26/08/1945 e XXX [REDACTED] nata a Castel San Giovanni (PC) il 03/05/1947 fra loro in comunione legale dei beni per la quota di 1/4 ciascuno

5. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

5.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalla documentazione prodotta dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- licenza edilizia edilizia n 35/74 pratica 46 . rilasciata in data 16/05/1974 (restauro per un fabbricato)
- Concessione edilizia n 409 prot. . rilasciata in data 20/05/1982 (variante alla CE 35 del 16/05/82)
- Abitabilità n. 29 pratica 46/74 del 26/08/1982
- Comunicazione inizio attività di cui art. 8 del D.L. n. 30 del 24/01/1996 (recinzione)
- DIA n., 75/2010 del 16/11/2010 prot. 9618 (posa impianto e cavi multiservizi)
- Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. modifiche distributive interne consistenti nella realizzazione e/o spostamento di divisori interni;
2. Modifiche di prospetto consistenti nella apertura/chiusura dei fori;
3. Maggiore altezza di una porzione del solaio;

5.2 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità relative alle modifiche distributive interne e di prospetto all'unità immobiliare oggetto della procedura possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001

Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 4.000,00 esclusi accessori di legge.

*Per quanto riguarda le difformità del punto 3 il maggior incremento di volume non è conforme alla attuale normativa, ovvero potrebbe esserlo se il richiedente la sanatoria ottempera il requisito della prima casa di residenza. Trattandosi di una procedura, allo stato attuale non risulta possibile sapere che requisiti avrà il richiedente la sanatoria, pertanto allo stato attuale il maggior incremento di volume non risulta sanabile, salvo che , non venga ribassata l'altezza del soffitto mediante la realizzazione e posa di un controsoffitto posto alla quota di progetto
Costo preventivato circa € 9.000 ai quali si dovranno aggiungere le spese tecniche e diritti di segreteria di circa € 5.000 oltre agli accessori di legge*

Quanto sopra deve ritenersi indicativo e non esaustivo, la possibilità di sanatoria o meno, dovrà essere verificata a seguito della presentazione di istanza in sanatoria

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 soli immobili, 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 in oggetto 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 visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione 15 % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

6. URBANISTICA

Gli immobili in oggetto risultano classificati:

dallo strumento urbanistico "Piano degli interventi - Variante N. 1/2023" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 12 in data

24/04/2024, tutto o in parte:

TAVOLA 1 - VINCOLI /

TAVOLA 1.2 - VINCOLI DEL PGRA

PGRA - aree di pericolo

Pericolosità idraulica moderata (P1) art. 65

TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE

Zone territoriali omogenee agricole

Zona E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione produttiva art. 34

- dal Piano Gestione del Rischio Alluvioni adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 29 in data 04/02/2022) e s.m.i., tutto o in parte:
TAVOLA - Carta della Pericolosità Idraulica
Aree classificate a Pericolosità Idraulica Moderata (P1) (art. 14 NTA)

TAVOLA - Carta del Rischio Idraulico
Aree classificate a Rischio Moderato (R1)
Vedasi CDU allegato

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

Vincoli e 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 ultranovennali 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: **€ 14.720,00**
- 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:
 - spese condominiali arretrate ultimo biennio circa -----
 - spese condominiali straordinarie - -----
 - spese annue medie circa € -----

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.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

- ❖ Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo fondiario durata 10 anni
 - a favore di
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma
 - a carico di
Per la quota di 1/4XXX [REDACTED] nato a Castelveccana (VA) in data 26/08/1945
Per la quota di 1/4 XXX [REDACTED] nata a Castel San Giovanni (PC) in data 03/05/1947
Per la quota di 1/2 XXX nato a Milano (MI) in data 11/09/1976
 - atto a firma di Bertuzzo Bruno notaio in Vicenza in data **17/05/1996** ai nn.

74323 rep.

- iscritta a VICENZA in data **30/05/1996** ai nn. **8071/1417**
RG/RP

- Importo capitale L. 65.000.000 - Importo ipoteca L.
97.500.000

- Beni per la piena proprietà dell'intero:
COMUNE DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE

- foglio 7 particelle n. -61-443-439-444-445

❖ Iscrizione derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- a favore di

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE con sede in Roma

- a carico di

XXX S.R.L. UNIPERSONALE con sede in Padova

- atto a firma pubblico ufficiale in data **12/06/2024** ai nn.
4458/12424.

- iscritta a VICENZA in data **13/06/2024** ai nn. **12859/1820**
RG/RP

- Importo capitale € 1.157.293,59 - Importo ipoteca €
2.314.587,18

- Beni per la piena proprietà dell'intero:

❖ COMUNE DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE

- foglio 7 particelle n. -61-443-439-444-445

8. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non fa parte di un condominio

- a. Importo annuo delle spese fisse di gestione (variabili) circa:
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute circa:
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia circa:
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:
- e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali:
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali:

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 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 e 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 o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. *"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principie 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 e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e 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), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini."

11.2 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 e 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 fallimento (subject) deriva dalla comparazione dello stesso a 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% (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso pari a:

€ 185.000,00 (euro centoottantacinquemila/00) di cui € 153.000,00 per l'abitazione ed il terreno pertinenziale (part. 441-443-439 e parte scoperta del 61) ed € 32.000, 00 per il terreno agricolo (particelle 444 e 445) al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili

tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 9.

n.b. il terreno agricolo - particelle 444 e 445 - di catastali mq. 2912 è stato valutato secondo le tabelle VAM della Provincia di Vicenza, maggiorato del 30% in considerazione che di fatto è pertinenziale alla abitazione.

Valore VAM = € 8.45 x mq. 2912 = € 24.606,40

Maggiorazione del 30% = 24.606,40 x 30% = 7.381,29

Totale € 31.988,32 che si arrotonda a € 32.000,00

11.3 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 circa:	€ 720,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ 14.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	€ —
- altri costi/oneri: rateizzazione spese condominiali straordinarie	€ 0,00
TOTALE	€ 14.720,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice del fallimento 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 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:

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

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice del fallimento, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15 %** sul valore dei beni.*

Quindi si otterranno i seguenti valori:

➤ valore di stima	€ 185.000,00
➤ decurtazione forfettaria 15%	€ -27.750,00
➤ spese per la regolamentazione edilizia e catastale	€ -14.720,00

prezzo a base d'asta dei beni pari a € 142.530 ,00 che si arrotonda a € 142.500,00(€ centoquarantaduemilacinquecento/00

11.4 Giudizio di vendibilità'

Discreta

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

13. LOTTI

1 di 2 .

14. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Torri di Quartesolo 5 novembre 2025

L'Esperto Incaricato
Arch. Giuseppe Gavazzo

ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale
2. Atto di provenienza
3. Titoli e concessioni
4. ispezioni e certificati
5. Stato di fatto e comparato
6. APE
7. Sistema di stima e comparabili
8. C.D.U.
9. Allegati liberi