



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

LOTTO 2 di 2



Giudice: **Dott. Vincenzo Cantelli**
Identificazione beni: LOTTO 2 Beni in Isola Vicentina (VI) loc. Castelnuovo, Leonardo da Vinci s.n.c.
Dati Catastali: CT foglio 18, p.lle. 1673 QUAL. Sem. Arb.. - CL. 1 –
SUP. are 09.08 RD € 8.68 RA € 4.69
diritto di piena proprietà della quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Giuseppe Gavazzo** – Via Dal Ponte 187/8 – Torri di
Quaratesolo 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 esecutive immobiliari 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	9
3.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	9
3.1	POSSESSO	9
3.2	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE	9
4.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	9
5.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	13
5.2	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	13
6.	URBANISTICA.....	13
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	13
7.1	Oneri e vincoli	13
8.	SUOLO DEMANIALE	14
9.	USO CIVICO O LIVELLO	14
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI INCORSO	14
10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	14
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	14
11.1	Metodo di valutazione.....	14
11.2	Determinazione del valore a base d'asta	15
11.3	Giudizio di vendibilità'	16
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	16
13.	LOTTE.....	16
14.	OSSERVAZIONI FINALI	16

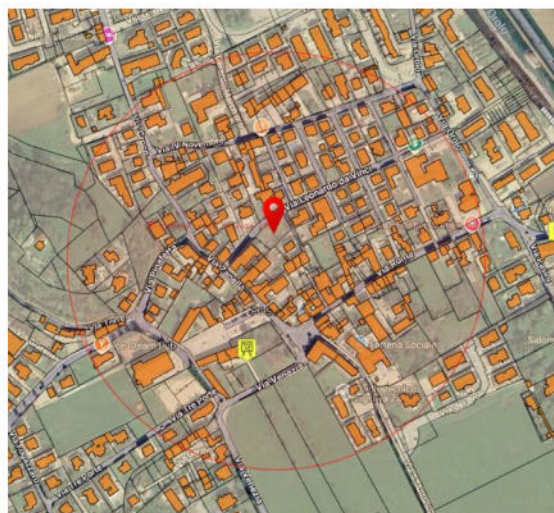
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di terreno edificabile di catastali mq. 908 sita in zona periferica del Comune di Isola Vicentina in località Castelnovo , via Leonardo da Vinci

Risultati		
☒		Scuole 1
☒		Banche 0
☒		Salute 2
☒		Svago e cultura 0
☒		Centri commerciali 1

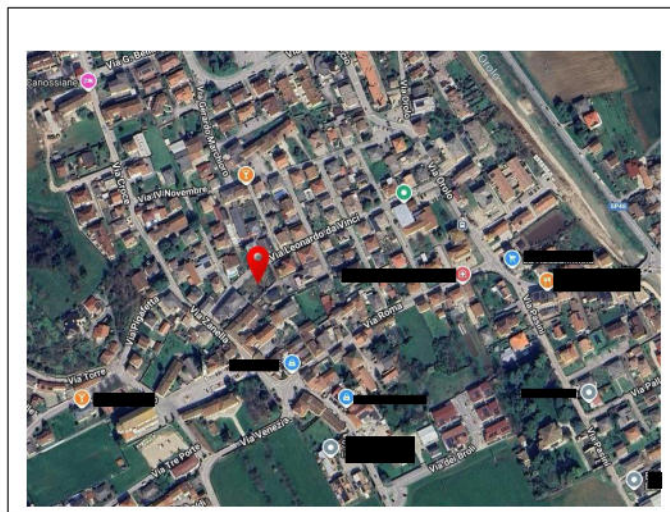
Legenda punti di interesse



punti di interesse nel raggio di 800 ml.



Ortofoto particolare



Ortofoto generale

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.sede in ISOLA VICENTINA (VI) 02995520240 Proprieta' 1/1

C.T. Comune di Isola Vicentina - foglio 18 particelle :

- **1673** - QUAL. Semin. Arbor. - Cl. 1 - sup. are 09.08 - RD € 8.68 -RA 4.69

2.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà, ruotando in senso n.e.s.o. rispetto ala mappa del C.T. : strada su 2 lati - particelle 278, 66 - part. 1674
Salvo i più precisi.

2.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

Trattasi di terreno edificabile sito in zona periferica del Comune di Isola Vicentina, località Castelnovo via L. Da Vinci .

Il terreno misura una superficie catastale di mq. 908 . Esso si presenta pianeggiante e di forma regolare con il lato maggiore confinante con la pubblica via .

Il vigente strumento urbanistico individua il terreno in oggetto in zona Z.T.O. "B" DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO NORMATA DALL'ART. 18 N.T.O. (vedasi CDU allegato)

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq
Terreno edificabile	908	100%	908,00

Stato di manutenzione :

Attualmente il terreno è incolto e in sato di abbandono su un angolo si trova una tettoia abusiva

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

Non si rilevano necessari interventi urgenti , se non il normale sfalcio d'erba.

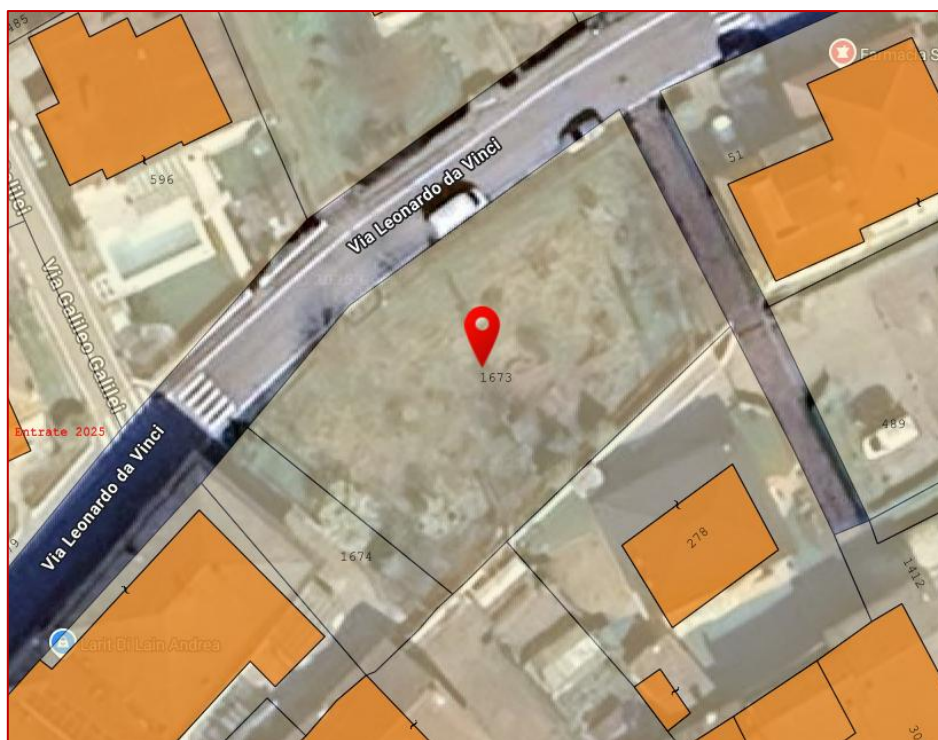


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

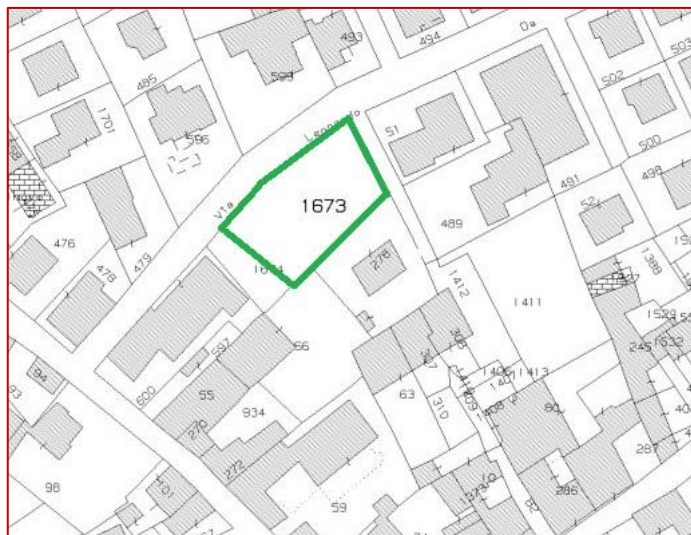


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Il contesto





Figura 3. Foto immobile

2.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**3.1 POSSESSO**

L'immobile alla data del sopralluogo era libero

3.2 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Non sono state riscontrate difformità

Sanabilità e costi

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Proprietario Attuale :

XXX S.R.L. con sede in Isola Vicentina via [REDACTED] codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza 02995520240 a seguito di:

1. atto di Compravendita in data 5/11/2015 n. 65.729 Rep e 16.939 Racc. Notaio Paolo Brando trascritto a Schio in data 18/11/2015 ai n.ri 9382 R.G. e 7191 R.P. da ministero di:
 - Xxx [REDACTED] nato a Vicenza (VI) il giorno 27 ottobre 1957;
 - Xxx [REDACTED] nata a Isola Vicentina (VI) il giorno 13 febbraio 1950;
 - Xxx [REDACTED] nata a Isola Vicentina (VI) il giorno 19 marzo 1948
 per la quota complessiva di 7/126 ciascuno (complessivi 21/126)
 Beni: Comune di Isola Vicentina Fog. 18 **particella 601 di are 10.90**
2. atto di Compravendita in data 03/03/2016 n. 65.937 Rep e 17094 Racc. Notaio Paolo Brando trascritto a Schio in data 18/03/2016 ai n.ri 2414 R.G. e 1823 R.P. da ministero di:
 - Xxx [REDACTED] nato a Isola Vicentina (VI) il giorno 14 dicembre 1957
 - Xxx [REDACTED] nata a Isola Vicentina (VI) il giorno 10 giugno 1960
 - Xxx [REDACTED] nato a Isola Vicentina (VI) il giorno 2 dicembre 1963
 per la quota complessiva di 7/126 ciascuno (complessivi 21/126)
 Beni: Comune di Isola Vicentina Fog. 18 **particella 601 di are 10.90**
3. atto di Compravendita in data 23/12/2016 n. 66.453 Rep e 17.477 Racc. Notaio Paolo Brando trascritto a Schio in data 17/01/2017 ai n.ri 566 R.G. e 450 R.P. da ministero di:
 - Xxx [REDACTED] nata a Vicenza (VI) il giorno 13 agosto 1965 per la quota di 21/252
 - Xxx [REDACTED] nata a Isola Vicentina (VI) il giorno 20 settembre 1939 per la quota di 63/252
 - Xxx [REDACTED] nata a Vicenza (VI) il giorno 22 luglio 1958 per la quota di 21/252
 - Xxx [REDACTED] nata a Milano (MI) il giorno 11 dicembre 1952 per la quota di 21/252
 per la quota complessiva di 126/252
 Beni: Comune di Isola Vicentina Fog. 18 **particella 601 di are 10.90**
4. **Atto di divisione** in data 06/08/2018 n. 67.477 Rep e 18.182 Racc. Notaio Paolo Brando trascritto a Schio in data 07/08/2018 ai n.ri 8453 R.G. e 6164 R.P. premesso :
 che i signori Xxx [REDACTED] per la quota di 6/126 (sei centotrentaseiesimi), Xxx [REDACTED] p, Xxx [REDACTED] Xxx [REDACTED] per la quota di 5/126 (cinque centotrentaseiesimi) ciascuno e la società "XXX S.R.L." con sede a Isola Vicentina (VI), per la quota di 105/126 (centocinque centotrentaseiesimi), sono divenuti comproprietari dei seguenti appezzamenti di terreno ricadenti in zona "B" di Edilizia residenziale esistente e di completamento del Comune di Isola Vicentina e così catastalmente descritti:
 COMUNE DI ISOLA VICENTINA - CATASTO TERRENI - Foglio 18
 M.N.:
 1673 di are 9.08 - RD Euro 8,68 - RA Euro 4,69;
 1674 di are 1.82 - RD Euro 1,74 - RA Euro 0,94;
 (sono in totale are dieci e centiare novanta);
 ad essi pervenuti in forza dei seguenti titoli:
 * successione legittima di Xxx [REDACTED] apertasi il giorno 7 agosto 2008, registrata all'Ufficio delle Entrate di Vicenza 1 in data 10 giugno 2009 al n. 513 Vol. 2009;

- * successione legittima di Xxx [REDACTED] aperta il giorno 14 luglio 2010, registrata all'Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 14 ottobre 2011 al n. 1337 vol. 9990 e trascritta a Schio in data 11 novembre 2011 ai n.ri 10600/7511 R.G./R.P.;
- * cessione di quote in data 5 novembre 2015 n. 65.729 Rep. Notaio Paolo Brando registrato all'Ufficio delle Entrate di Vicenza 1 in data 17 novembre 2015 al n. 6466 serie 1T e trascritta a Schio in data 18 novembre 2015 ai n.ri 9382/7191 R.G./R.P.;
- * cessione di quote in data 3 marzo 2016 n. 65.937 Rep. notaio Paolo Brando registrato all'Ufficio delle Entrate di Vicenza 1 in data 17 marzo 2016 al n. 1694 serie 1T e trascritta a Schio in data 18 marzo 2016 ai n.ri 2414/1823 R.G./R.P.;
- * cessione di quote in data 23 dicembre 2016 n. 66.453 Rep. Notaio Paolo Brando registrato all'Ufficio delle Entrate di Vicenza 1 in data 17 gennaio 2017 al n. 309 serie 1T e trascritta a Schio in data 17 gennaio 2017 ai n.ri 566/450 R.G./R.P.;
- che il valore dei beni comuni da dividere ammonta ad Euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila); tutto ciò premesso, volendo i comproprietari uscire dallo stato di comunione alla società "XXX S.R.L." con sede a Isola Vicentina (VI) è stato assegnato e dalla stessa accettato:
COMUNE DI ISOLA VICENTINA - CATASTO TERRENI - Foglio 18
M.N.:
1673 di are 9.08 - RD Euro 8,68 - RA Euro 4,69

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

XXX [REDACTED] quota 21/252:

- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 23.07.2014 reg. Bassano d. G. 03.10.2014 n. 1274 vol. 9990 trascr. Schio 25.11.2014 n.ri 9192/7170 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP

XXX [REDACTED] quota 63/252:

- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 23.07.2014 reg. Bassano d. G. 03.10.2014 n. 1274 vol. 9990 trascr. Schio 25.11.2014 n.ri 9192/7170 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione testata XXX [REDACTED] A aperta 15.02.2015 reg. Vicenza 2 03.12.2015 n. 2247 vol. 9990 trascr. Schio 04.05.2016 n.ri 3838/2844 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP

XXX [REDACTED] quota 21/252:

- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 02.11.2000 reg. Vicenza 08.02.2001 n. 107/5 trascr. Schio 19.03.2002 n.ri 2800/2012 RG/RP
- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 10.02.2008 reg. Vicenza 1 09.04.2008 n. 307 vol. 2008 trascr. Schio 01.07.2008 n.ri 6927/4791 RG/RP e denuncia successione integrativa reg. Vicenza 1 08.02.2010 n. 111 vol. 9990 trascr. Schio 31.03.2010 n.ri 3275/2324 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] successione legittima XXX [REDACTED] aperta 02.11.2000 reg. Vicenza 08.02.2001 n. 107/5 trascr. Schio 19.03.2002 n.ri 2800/2012 RG/RP
- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP

XXX [REDACTED] quota 21/252

- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 02.11.2000 reg. Vicenza 08.02.2001 n. 107/5 trascr. Schio 19.03.2002 n.ri 2800/2012 RG/RP
- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 10.02.2008 reg. Vicenza 1 09.04.2008 n. 307 vol. 2008 trascr. Schio 01.07.2008 n.ri 6927/4791 RG/RP e denuncia successione integrativa reg. Vicenza 1 08.02.2010 n. 111 vol. 9990 trascr. Schio 31.03.2010 n.ri 3275/2324 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] successione legittima XXX [REDACTED] aperta 02.11.2000 reg. Vicenza 08.02.2001 n. 107/5 trascr. Schio 19.03.2002 n.ri 2800/2012 RG/RP
- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP

XXX [redacted] quota 14/252

- successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti per successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP

XXX [redacted] quota 14/252

- successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti per successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP

XXX [redacted] quota 14/252

- successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti per successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP

XXX [redacted] quota 14/252

- successione legittima XXX [redacted] aperta 23.06.1990 reg. Vicenza n. 11 Vol. 957 trascr. Schio 04.06.1992 n.ri 4528/3478 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti per successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 15.05.2015 reg. Bassano d. G. 31.08.2015 n.1036/9990/15 trascr. Schio 06.10.2015 n.ri 8125/6258 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti da successione legittima XXX [redacted] aperta 23.06.1990 reg. Vicenza n. 11 Vol. 957 trascr. Schio 04.06.1992 n.ri 4528/3478 RG/RP

XXX [redacted] quota 14/252

- successione legittima XXX [redacted] aperta 23.06.1990 reg. Vicenza n. 11 Vol. 957 trascr. Schio 04.06.1992 n.ri 4528/3478 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti per successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 15.05.2015 reg. Bassano d. G. 31.08.2015 n.1036/9990/15 trascr. Schio 06.10.2015 n.ri 8125/6258 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti da successione legittima XXX [redacted] aperta 23.06.1990 reg. Vicenza n. 11 Vol. 957 trascr. Schio 04.06.1992 n.ri 4528/3478 RG/RP

XXX [redacted] quota 14/252

- successione legittima XXX [redacted] aperta 23.06.1990 reg. Vicenza n. 11 Vol. 957 trascr. Schio 04.06.1992 n.ri 4528/3478 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti per successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [redacted] aperta 15.05.2015 reg. Bassano d. G. 31.08.2015 n.1036/9990/15 trascr. Schio 06.10.2015 n.ri 8125/6258 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti da successione legittima XXX [redacted] aperta 23.06.1990 reg. Vicenza n. 11 Vol. 957 trascr. Schio 04.06.1992 n.ri 4528/3478 RG/RP

XXX [redacted] quota 12/252

- successione legittima XXX [redacted] aperta 07.08.2008 reg. Vicenza 1 10.06.2009 n. 513 Vol. 2009 trascr. Schio 07.08.2009 n.ri 8342/5843 RG/RP
- per Xxx [redacted] beni pervenuti per successione legittima XXX [redacted] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP

- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- cessione quote 05.11.2015 n. 65.729 Rep. reg. Vicenza 1 17.11.2015 n. 6466 serie 1T trascr. Schio 18.11.2015 n.ri 9382/7191 RG/RP
- cessione quote 03.03.2016 n. 65.937 Rep. reg. Vicenza 1 17.03.2016 n. 1694 serie 1T trascr. Schio 18.03.2016 n.ri 2414/1823 RG/RP
- cessione quote 23.12.2016 n. 66.453 Rep. reg. Vicenza 1 17.01.2017 n. 309 serie 1T trascr. Schio 17.01.2017 n.ri 566/450 RG/RP

XXX [REDACTED] quota 10/252

- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 07.08.2008 reg. Vicenza 1 10.06.2009 n. 513 Vol. 2009 trascr. Schio 07.08.2009 n.ri 8342/5843 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- cessione quote 05.11.2015 n. 65.729 Rep. reg. Vicenza 1 17.11.2015 n. 6466 serie 1T trascr. Schio 18.11.2015 n.ri 9382/7191 RG/RP
- cessione quote 03.03.2016 n. 65.937 Rep. reg. Vicenza 1 17.03.2016 n. 1694 serie 1T trascr. Schio 18.03.2016 n.ri 2414/1823 RG/RP
- cessione quote 23.12.2016 n. 66.453 Rep. reg. Vicenza 1 17.01.2017 n. 309 serie 1T trascr. Schio 17.01.2017 n.ri 566/450 RG/RP

XXX [REDACTED] quota 10/252

- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 07.08.2008 reg. Vicenza 1 10.06.2009 n. 513 Vol. 2009 trascr. Schio 07.08.2009 n.ri 8342/5843 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- cessione quote 05.11.2015 n. 65.729 Rep. reg. Vicenza 1 17.11.2015 n. 6466 serie 1T trascr. Schio 18.11.2015 n.ri 9382/7191 RG/RP
- cessione quote 03.03.2016 n. 65.937 Rep. reg. Vicenza 1 17.03.2016 n. 1694 serie 1T trascr. Schio 18.03.2016 n.ri 2414/1823 RG/RP
- cessione quote 23.12.2016 n. 66.453 Rep. reg. Vicenza 1 17.01.2017 n. 309 serie 1T trascr. Schio 17.01.2017 n.ri 566/450 RG/RP

XXX [REDACTED] quota 10/252

- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 07.08.2008 reg. Vicenza 1 10.06.2009 n. 513 Vol. 2009 trascr. Schio 07.08.2009 n.ri 8342/5843 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- successione legittima XXX [REDACTED] aperta 14.07.2010 reg. Verona 2 14.10.2011 n.1337 vol. 9990 trascr. Schio 11.11.2011 n.ri 10600/7511 RG/RP
- per Xxx [REDACTED] beni pervenuti per successione legittima XXX [REDACTED] aperta 04.02.1975 reg. Vicenza 28.06.1975 n. 91 Vol. 746 trascr. Schio 27.08.1975 n.ri 3715/3308 RG/RP
- cessione quote 05.11.2015 n. 65.729 Rep. reg. Vicenza 1 17.11.2015 n. 6466 serie 1T trascr. Schio 18.11.2015 n.ri 9382/7191 RG/RP
- cessione quote 03.03.2016 n. 65.937 Rep. reg. Vicenza 1 17.03.2016 n. 1694 serie 1T trascr. Schio 18.03.2016 n.ri 2414/1823 RG/RP
- cessione quote 23.12.2016 n. 66.453 Rep. reg. Vicenza 1 17.01.2017 n. 309 serie 1T trascr. Schio 17.01.2017 n.ri 566/450 RG/RP

XXX SRL quota 210/252

- compravendita 05.11.2015 da XXX [REDACTED] XXX [REDACTED] XXX [REDACTED] n. 65.729 Rep. trascr. Vicenza 18.11.2015 n.ri 9382/7191 RG/RP (42/252)
- compravendita 03.03.2016 da XXX [REDACTED] XXX [REDACTED] XXX [REDACTED] n. 65.937 Rep. trascr. Vicenza 18.03.2016 n.ri 2414/1823 RG/RP (42/252)

- compravendita 23.12.2016 da XXX [REDACTED] XXX [REDACTED] XXX [REDACTED] XXX [REDACTED] n. 66453
Rep. trascr. Vicenza 17-01-2017 n.ri 566/450 RG/RP (126/252)

5. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

5.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

5.2 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

L'accessorio precario eretto sull'angolo sud-est del lotto non risulta edificato con titolo edilizio e pertanto è abusivo. Trattandosi di un piccolo accessorio privo di valore economico, risulta economicamente più conveniente la demolizione anziché redigere la pratica di sanatoria
Costo demolizione € 1.500,00

6. URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico individua il terreno in oggetto in zona Z.T.O. "B" DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO NORMATA DALL'ART. 18 N.T.O. (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: -----
- 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 € -----

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

❖ 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 ISOLA VICENTINA - foglio 18 particelle n. -1673 oltre beni LOTTO "1"

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

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

Motivazioni della metodologia estimativa adottata

In ottemperanza al quesito formulato dal Giudice e nel rispetto di quanto previsto dagli Standard di Valutazione Internazionali (IVS), dagli Standard Europei di Valutazione (EVS) e dal Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard (Tecnoborsa, VI edizione), l'esperto ha preliminarmente analizzato la possibilità di applicare i principali metodi estimativi riconosciuti dagli standard internazionali, ovvero:

il metodo del confronto di mercato (Market Approach);

il metodo della capitalizzazione del reddito (Income Approach);

il metodo del costo (Cost Approach).

Tuttavia, nel caso di specie - avente a oggetto un terreno edificabile - non è stato possibile applicare in modo rigoroso i suddetti procedimenti di stima, per le seguenti motivazioni tecniche:

non risultano compravendite recenti e attendibili di lotti comparabili per caratteristiche localizzative, destinazione urbanistica, dimensioni, grado di urbanizzazione e potenzialità edificatoria;

il mercato immobiliare di riferimento si presenta poco trasparente e caratterizzato da limitata liquidità, con assenza di un campione statisticamente significativo di dati effettivi di transazione;

l'Income Approach non risulta applicabile, trattandosi di un bene privo di capacità reddituale autonoma;

il Cost Approach non è pertinente, essendo il bene privo di fabbricati o manufatti suscettibili di stima in base al costo di ricostruzione deprezzato.

Alla luce di quanto sopra, l'esperto ha pertanto proceduto mediante un criterio indiretto di tipo comparativo, fondato sull'analisi dei prezzi correnti di richiesta (asking price) rilevati sul mercato locale per terreni aventi caratteristiche analoghe, desunti da fonti immobiliari pubbliche, agenzie locali e portali specializzati.

Tali valori sono stati verificati e rettificati tenendo conto delle differenze in termini di posizione, accessibilità, destinazione urbanistica, grado di urbanizzazione e potenzialità edificatoria, così da pervenire a una stima prudentiale e coerente con le dinamiche del mercato reale.

Il valore così determinato, pur non potendo essere qualificato come "Market Value" nel senso pienamente normativo di cui agli IVS, rappresenta una stima tecnicamente fondata, motivata e congrua, conforme al principio di attendibilità, trasparenza e verificabilità richiesto dagli standard di riferimento e dalle Linee guida per le valutazioni immobiliari in sede giudiziaria.

Ai sensi dell'art. 173 del Codice di Procedura Civile, l'esperto dichiara che la metodologia adottata, le fonti utilizzate e le valutazioni espresse nel presente elaborato sono state formulate in modo oggettivo, indipendente e motivato, nel rispetto dei criteri di competenza professionale, buona fede e diligenza tecnica richiesti all'esperto.

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:

€ 104.500,00 (euro centoquattromilacinquecento/00)

11.2 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:	€ -----
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ 1.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	€ -----
- altri costi/oneri: rateizzazione spese condominiali straordinarie	€ -----
TOTALE	€ 1.500,00

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:

- 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice 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 € 104.500,00
- decurtazione forfettaria 15% € -15.663,00
- spese per la regolamentazione edilizia e catastale € - 1.500,00

prezzo a base d'asta dei beni pari a € 87337,00 che si arrotonda a € 87.500,00(€ ottantasettemilacinquecento/00)

11.3 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. ispezioni e certificati
4. C.D.U.
5. Allegati liberi