



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. 4 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 Tezze sul Brenta (VI), Via Basse

Dati Catastali:

NCT, foglio 5, p.lle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504 (terreni)

per il diritto 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 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504 censite al catasto terreni

Eventuali comproprietari non eseguiti: NO

Tipologia bene pignorato: Vasta area pianeggiante a destinazione prettamente agricola

Ubicazione: Tezze sul Brenta, via Basse

Dati catastali attuali dei beni: NCT, foglio 5, p.lle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504 (terreni)

Metri quadri: terreni 56.244

Stato di manutenzione: ordinario

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: non vi sono difformità catastali; non vi sono difformità urbanistiche; costo demolizione difformità non sanabili € 1.500,00

Valore lordo di mercato, OMV: € 562.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 01/12/2023, 15.000,00 €; comparabile B: 02/05/2024, 38.000,00 €

Valore di vendita forzata per l'intero €. 476.000,00

Valore debito: ---

Occupazione: in disponibilità del debitore

Titolo di occupazione: proprietà

Oneri: oneri catastali: € 0,00, oneri urbanistici: € 0,00, spese di demolizione 1.500,00

APE: Non necessario

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: descrizione dei beni capitolo 3.1, verifica sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi capitolo 7.2-7.3 e iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli capitolo 8.3

Lotti: 4 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	<i>Descrizione sintetica e ubicazione dei beni</i>	9
3.2	<i>Diritto pignorato e identificazione catastale beni</i>	9
3.3	<i>Confini N-E-S-O</i>	10
3.4	<i>Descrizione dettagliata dei beni</i>	11
3.5	<i>Certificazione energetica</i>	18
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	18
4.1	<i>Possesso</i>	18
4.2	<i>Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione</i>	18
5.	ASPETTI CATASTALI.....	19
5.1	<i>Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni</i>	19
5.2	<i>Intestatari catastali storici</i>	20
5.3	<i>Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento</i>	21
5.4	<i>Giudizio di conformità catastale</i>	22
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
6.1	<i>Elenco proprietari nel ventennio e titoli</i>	22
7.	ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI.....	23
7.1	<i>Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità</i>	23
7.2	<i>Abusi/difformità riscontrati – 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione</i>	23
7.3	<i>Perimetro del “mandato”</i>	27
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	28
8.1	<i>Oneri e vincoli</i>	28
8.2	<i>Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/10/2025)</i>	29
8.3	<i>Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i>	31
9.	SUOLO DEMANIALE	32
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	32
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	32
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	32
12.1	Metodo di valutazione	32
12.2	Stima del valore di mercato	33
Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 562.000,00= (euro cinquecentosessantaduemila/00).....		35
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	35
Il valore di stima arrotondato a base d'asta della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva risulta pertanto di		36
€ 476.000,00= (euro quattrocentosettantaseimila/00).....		36
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	37
I beni pignorati sono pervenuti al debitore per successione in morte del padre.		37
12.5	Giudizio di vendibilità	37
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	37
Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.		37
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	37
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	37
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	38
15.	LOTTE	38
16.	OSSERVAZIONI FINALI	38
17.	ELENCO ALLEGATI	38



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 Tezze sul Brenta in data 15/07/2025, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 13/10/2025; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 01/08/2025 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili siti in Tezze sul Brenta (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 4.4

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni*

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Tezze sul Brenta a circa un chilometro a sud dal centro del Comune di Tezze sul Brenta, in una zona prettamente agricola scarsamente popolata e non servita da infrastrutture.

3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale beni*

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena proprietà per l'intero in capo a _____ nato a Bassano del Grappa (VI) il 21/02/1956, c.f. _____ (debitore 3)

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Tezze sul Brenta, Catasto dei Terreni, foglio 5

- m.n. 28, bosco ceduo, classe 1, mq 2.045, R.D. € 3,15, R.A. € 0,63;
- m.n. 29, bosco ceduo, classe 2, mq 1.591, R.D. € 1,64, R.A. € 0,41;
- m.n. 40, seminativo irriguo, classe 3, mq 20.420, R.D. € 157,40, R.A. € 73,82;
- m.n. 97, bosco ceduo, classe 1, mq 379, R.D. € 0,58, R.A. € 0,12;
- m.n. 324, bosco ceduo, classe 2, mq 43, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01;
- m.n. 327, bosco ceduo, classe 1, mq 92, R.D. € 0,14, R.A. € 0,03;
- m.n. 329, seminativo irriguo, classe 3, mq 125, R.D. € 0,96, R.A. € 0,45;
- m.n. 333, bosco ceduo, classe 1, mq 25, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01;
- m.n. 337, bosco ceduo, classe 2, mq 147, R.D. € 0,15, R.A. € 0,04;
- m.n. 345, seminativo irriguo, classe 3, mq 1.528, R.D. € 11,78, R.A. € 5,52;
- m.n. 346, prato irriguo, classe 3, mq 1.099, R.D. € 5,37, R.A. € 3,97;
- m.n. 504, seminativo irriguo, classe 3, mq 28.750, R.D. € 221,61, R.A. € 103,94.

Gli immobili risultano intestati a _____ nato a Bassano del Grappa (VI) il 21/02/1956, c.f. _____.

L'esperto ha provveduto a redigere in data 07/10/2025 la voltura catastale riguardo la particella 504 che risultava intestata al precedente proprietario.



Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore 3				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Successione	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Illa	Sub
Successione	11/10/1997	Tezze sul Brenta	Foglio 5	28-29- 40-97- 324-327- 329-333- 337-345- 346-504	
Pignoramento	06/06/2012	Tezze sul Brenta	Foglio 5	28-29- 40-97- 324-327- 329-333- 337-345- 346-504	
Certificato catastale	13/10/2025	Tezze sul Brenta	Foglio 5	28-29- 40-97- 324-327- 329-333- 337-345- 346-504	

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini N.E.S.O.:

Particelle 333-40-337-346-345-504-97: particelle 664-342-roggia-275-344-277-278502-96-250-677-95-482-498-497-496-319-207-505-strada comunale via Bassi, salvi più precisi.



Particella 28-29-324-327-329: particelle canale-30-32-323-325-330-328-254-326, salvi più precisi.

3.4 **Descrizione dettagliata dei beni**

Trattasi di una vasta area pianeggiante a destinazione prettamente agricola per complessivi mq 56.244 con accesso diretto da via Basse, a sud del centro del Comune di Tezze sul Brenta.

L'area in questione è costituita da mq 52.375 formanti un unico appezzamento di terreno mentre una parte residua, mq 3.869, risulta costituita da alcuni piccoli appezzamenti siti lungo un canale a nord confinante con la strada via Basse.

Sulla particella 504 risulta iniziata a metà degli anni duemila la costruzione di un annesso rustico del quale è stato realizzato solo un primo stralcio di lavori con la presenza di alcuni pilastri fuori terra su una platea di calcestruzzo con una parte di costruzione interrata, il tutto allo stato di scheletro grezzo da cui, tra l'altro, si evince qualche differenza rispetto a quanto autorizzato con un titolo abilitativo allo stato scaduto.

Vanno segnalate inoltre la presenza di una costruzione in legno ad uso ricovero attrezzi e mezzi e la presenza di una struttura fatiscente in legno e lamiera poste ambedue sul m.n. 40, non autorizzate, non censite e con distanza dai confini di proprietà da verificare.

Di tali strutture se ne approfondirà nel capitolo 6 inerente la regolarità urbanistica.

Stato dei terreni: ordinario.

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

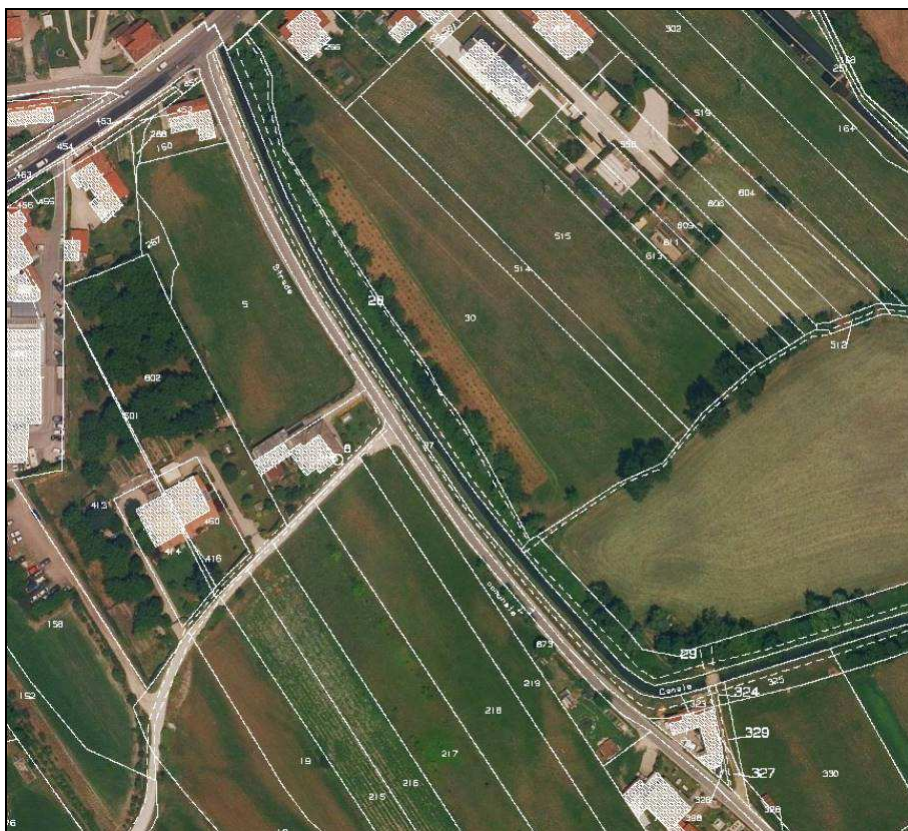
La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

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 28	Terreno	2.045,00	1,00	2.045,00
particella 29	Terreno	1.591,00	1,00	1.591,00
particella 40	Terreno	20.420,00	1,00	20.420,00
particella 97	Terreno	379,00	1,00	379,00
particella 324	Terreno	43,00	1,00	43,00
particella 327	Terreno	92,00	1,00	92,00
particella 329	Terreno	125,00	1,00	125,00
particella 333	Terreno	25,00	1,00	25,00
particella 337	Terreno	147,00	1,00	147,00
particella 345	Terreno	1.528,00	1,00	1.528,00
particella 346	Terreno	1.099,00	1,00	1.099,00
particella 504	Terreno	28.750,00	1,00	28.750,00
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				56.244,00



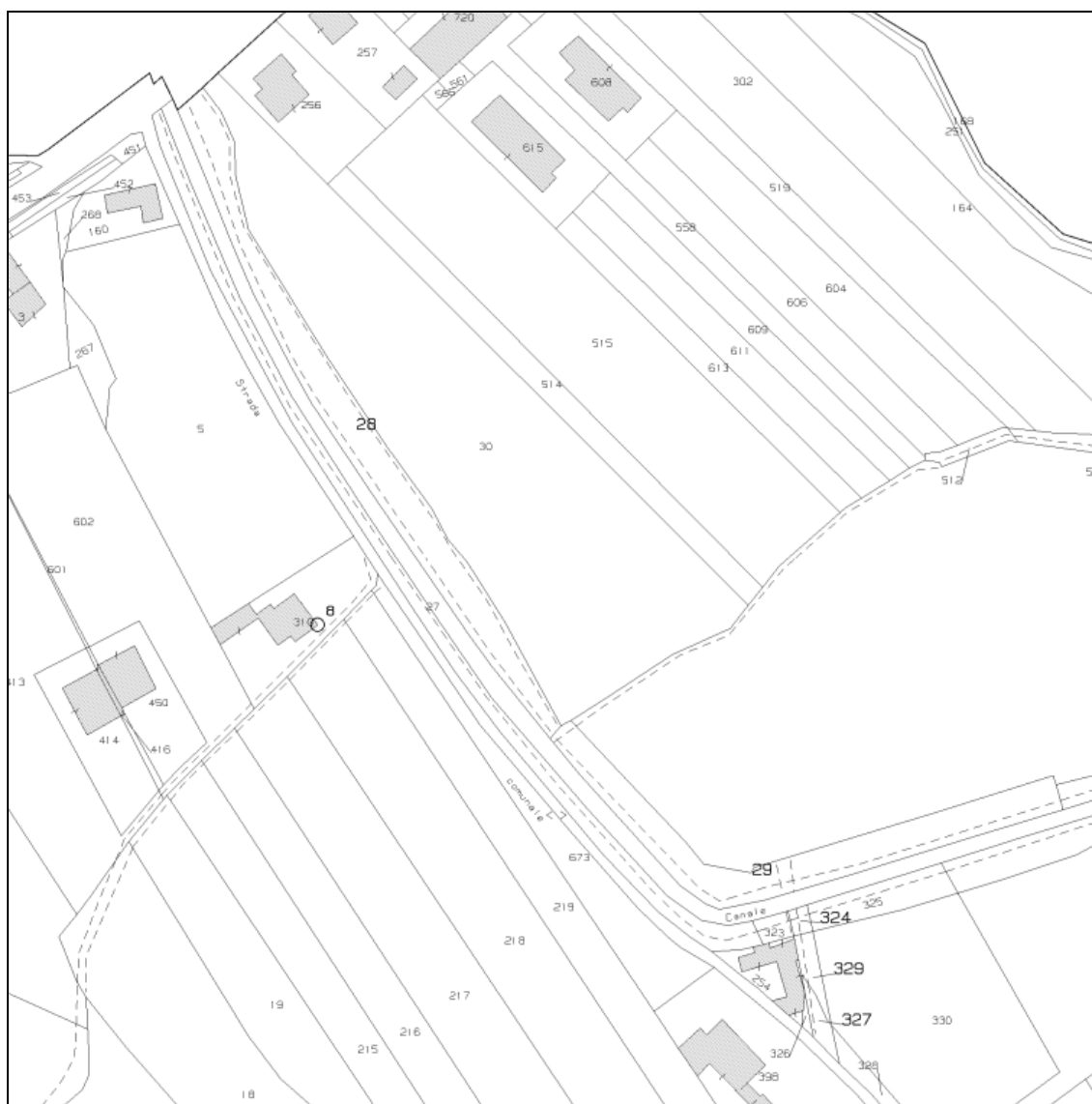
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale foglio 5 (parte prima)





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale foglio 5 (parte seconda)





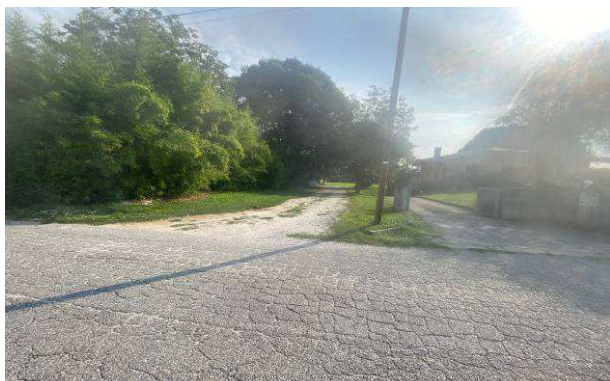
Estratto mappa catastale foglio 5 (parte prima)

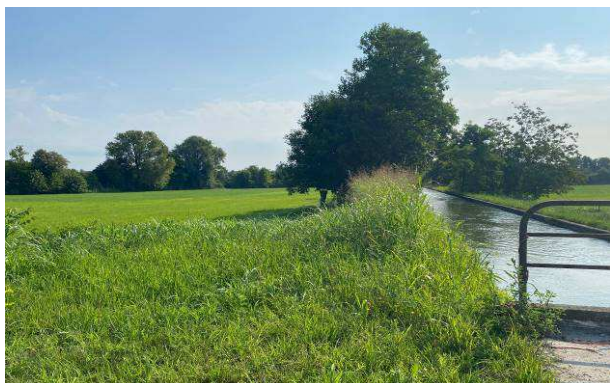




Estratto mappa catastale foglio 5 (parte seconda)







3.5 *Certificazione energetica*

Non necessaria in quanto terreni.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 *Possesso*

Gli immobili pignorati risultano in possesso del debitore Dalla Bona Gastone.

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

Gli immobili pignorati non risultano occupati.



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.

PARTICELLE 28-97

DAL 31/03/1974

Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni, Foglio 5

Particella 28, bosco ceduo, classe 1, superficie 2045 mq, deduzione A3, R.D. € 3,15, R.A. € 0,63;

Particella 97, bosco ceduo, classe 1, superficie 379 mq, deduzione A3, R.D. € 0,58, R.A. € 0,12.

PARTICELLA 327

DAL 01/10/1979

Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni, Foglio 5

Particella 327, bosco ceduo, classe 1, superficie 92 mq, deduzione A3, R.D. € 0,14, R.A. € 0,03.

PARTICELLE 29-333-337

DAL 22/11/1979

Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni, Foglio 5

Particella 29, bosco ceduo, classe 2, superficie 1591 mq, deduzione A3, R.D. € 1,64, R.A. € 0,41;

Particella 333, bosco ceduo, classe 1, superficie 25 mq, deduzione A3, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01;

Particella 337, bosco ceduo, classe 2, superficie 147 mq, deduzione A3, R.D. € 0,15, R.A. € 0,04;

PARTICELLE 40-345

DAL 18/12/1979

Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni, Foglio 5



Particella 40, seminativo irriguo, classe 3, superficie 20420 mq, deduzione A3, R.D. € 157,40, R.A. € 73,82;

Particella 345, seminativo irriguo, classe 3, superficie 1528 mq, deduzione A3, R.D. € 11,78, R.A. € 5,52.

PARTICELLE 324-329-346

DAL 15/01/1991

Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni, Foglio 5

Particella 324, bosco ceduo, classe 2, superficie 43 mq, deduzione A3, R.D. € 0,04, R.A. € 0,01;

Particella 329, seminativo irriguo, classe 3, superficie 125 mq, deduzione A3, R.D. € 0,96, R.A. € 0,45;

Particella 346, prato irriguo, classe 3, superficie 1099 mq, deduzione A3, R.D. € 5,37, R.A. € 3,97.

PARTICELLA 504

DAL 04/05/1998

Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni, Foglio 5

Particella 504, seminativo irriguo, classe 3, superficie 28750 mq, deduzione A3, R.D. € 221,61, R.A. € 103,94.

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.

PARTICELLE 28-97-345-504

DAL 24/01/1980 AL 11/10/1997

nato a Carmignano di Brenta (PD) il 22/08/1913, c.f.
(quota di 1/1).

DAL 11/10/1997

nato a Bassano del Grappa (VI) il 21/02/1956, c.f.
(quota di 1/1).



PARTICELLE 29-40-324-327-329-333-337-346

DAL 12/03/1996 AL 11/10/1997

nato a Carmignano di Brenta (PD) il 22/08/1913, c.f.
(quota di 1/1).

DAL 11/10/1997

nato a Bassano del Grappa (VI) il 21/02/1956, c.f.
(quota di 1/1).

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
Successione	11/10/1997	Tezze sul Brenta	Foglio 5	28-29-40- 97-324-327- 329-333- 337-345- 346-504	
Pignoramento	06/06/2012	Tezze sul Brenta	Foglio 5	28-29-40- 97-324-327- 329-333- 337-345- 346-504	
Trascrizione del pignoramento	11/09/2012	Tezze sul Brenta	Foglio 5	28-29-40- 97-324-327- 329-333- 337-345- 346-504	
Certificato catastale	13/10/2025	Tezze sul Brenta	Foglio 5	28-29-40- 97-324-327- 329-333- 337-345- 346-504	



5.4 Giudizio di conformità catastale

Nessun giudizio di conformità catastale in quanto trattasi di terreni.

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.

PARTICELLE 28-97-345-504

DAL 24/01/1980 AL 11/10/1997

(quota di 1/1) in forza di atto di compravendita Notaio Braccio di Cittadella (PD) in data 24/01/1980, rep. 48855, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 18/02/1980 ai nn. 1181 RG e 1026 RP.

DAL 11/10/1997

(quota di 1/1) in forza di dichiarazione di successione di Dalla Bona Giuseppe apertasi in data 11/10/1997, trascritta a Bassano del Grappa (VI) in data 08/04/1999 ai nn. 2883 RG e 2064 RP.

PARTICELLE 29-40-324-327-329-333-337-346

DAL 12/03/1996 AL 11/10/1997

(quota di 1/1 proprietà) in forza di dichiarazione di successione di Dalla Bona Attilio apertasi in data 16/01/1996, trascritta a Bassano del Grappa (VI) in data 07/03/1997 ai nn. 1880 RG e 1456 RP.

DAL 11/10/1997

(quota di 1/1) in forza di dichiarazione di successione di Dalla Bona Giuseppe apertasi in data 11/10/1997, trascritta a Bassano del Grappa (VI) in data 08/04/1999 ai nn. 2883 RG e 2064 RP.



7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Tezze sul Brenta:
2006

Permesso di Costruire n. 8331 del 16/11/2006 (costruzione annesso rustico) allo stato scaduto.

Sulla particella 504 risulta iniziata a metà degli anni duemila la costruzione di un annesso rustico del quale è stato realizzato solo un primo stralcio di lavori con la presenza di alcuni pilastri fuori terra su una platea di calcestruzzo con una parte di costruzione interrata, il tutto allo stato di scheletro grezzo da cui, tra l'altro, si evince qualche differenza rispetto a quanto autorizzato con un titolo abilitativo allo stato scaduto.

Vanno segnalate inoltre la presenza di una costruzione in legno ad uso ricovero attrezzi e mezzi e la presenza di una struttura fatiscente in legno e lamiera poste ambedue sul m.n. 40, non autorizzate, non censite e con distanza dai confini di proprietà da verificare.

7.2 Abusi/difformità riscontrati – 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione

Per la tutela e l'edificabilità nelle zone territoriali di tipo E (agricola) vigono le disposizioni della L.R. 11/2004 ed i collegati atti di indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.

La parziale costruzione dell'annesso rustico realizzata nella particella 504 a metà degli anni duemila potrebbe essere ripresa/completata in base a dette disposizioni; di ciò ne sarà tenuto conto in sede di indicazione del valore di mercato.

La costruzione in legno ad uso ricovero attrezzi e mezzi e la struttura fatiscente in legno e lamiera poste ambedue sul m.n. 40 non essendo autorizzate né sanabili andranno demolite.

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 delle strutture, comprensiva dello smaltimento



in discarica autorizzata del materiale di risulta, necessarie autorizzazioni, oneri di sicurezza e quant'altro necessario, possa presumibilmente aggirarsi attorno ad € 1.500,00=.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Si riporta di seguito l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni pignorati rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta in data 08/0/2025:

CERTIFICA

che i terreni siti in Comune di Tezze sul Brenta (VI) e censiti nel N.C.T. alla Sezione Unica, **Fg. 5 mapp. 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504**, ricadono, in base al P.I. **vigente ed alla Variante n. 8 al Piano degli Interventi adottata** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in data 25.06.2025, nelle Zone sottoindicate:

Fg. 5 mapp. 28:

Intera superficie in Zona E - La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

Si precisa che l'intera superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni e parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004);

Fg. 5 mapp. 29-346:

Intera superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

Si precisa che l'intera superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni e parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004);

Fg. 5 mapp. 40:

parte della superficie in Zona E - La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

parte della superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

Si precisa che parte della superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004) e parte in Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi (art. 32 punto 4 e art. 40 punto 11 delle Norme Tecniche Operative);

Fg. 5 mapp. 97-324-337:

Intera superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

Si precisa che l'intera superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni e in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004);



Fg. 5 mapp. 327:

Intera superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

Si precisa che l'intera superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004) e in Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi (art. 32 punto 4 e art. 40 punto 11 delle Norme Tecniche Operative);

Fg. 5 mapp. 329:

Intera superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

Si precisa che l'intera superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004) e parte in Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi (art. 32 punto 4 e art. 40 punto 11 delle Norme Tecniche Operative);

Fg. 5 mapp. 333:

Intera superficie in Zona E - La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

Si precisa che l'intera superficie ricade all'interno Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi (art. 32 punto 4 e art. 40 punto 11 delle Norme Tecniche Operative);

Fg. 5 mapp. 337:

Intera superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

Si precisa che l'intera superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, e in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004);

Fg. 5 mapp. 345:

parte della superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

parte della superficie in Sede Stradale;

Si precisa che parte della superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, e parte in Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi (art. 32 punto 4 e art. 40 punto 11 delle Norme Tecniche Operative);

CERTIFICA inoltre

che il terreno sito in Comune di Tezze sul Brenta (VI) e censito nel N.C.T. alla Sezione Unica, **Fg. 5 mapp. 504**, ricade, in base al P.I. **vigente** nelle zone sottoindicate:

Fg. 5 mapp. 504:

Parte della superficie in Zona E - La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

parte della superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

parte della superficie in Sede Stradale;



Si precisa che parte della superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004) e parte in Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi e aziendale (art. 32 punto 4 e art. 40 punto 11 delle Norme Tecniche Operative);

che il terreno sito in Comune di Tezze sul Brenta (VI) è censito nel N.C.T. alla Sezione Unica, **Fg. 5 mapp. 504**, ricade, in base al P.I. **adottato con la Variante n. 8 al Piano degli Interventi** adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in data 25.06.2025, nelle Zone sottoindicate:

Fg. 5 mapp. 504:

Parte della superficie in Zona E - La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

parte della superficie in Zona E - ambito di salvaguardia ambientale e paesaggistica - la zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;

parte della superficie in Sede Stradale;

Si precisa che parte della superficie ricade all'interno dei vincoli paesaggistici, archeologici e monumentali di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - e successive modifiche ed integrazioni, parte in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (art. 41, comma 1, lett. g. L.r. 11/2004) e parte in Fascia di rispetto degli allevamenti intensivi (art. 32 punto 4 e art. 40 punto 11 delle Norme Tecniche Operative);

Per il terreno sopra individuato valgono le prescrizioni urbanistiche allegate alla presente dichiarazione.

Si riporta la cartografia del Piano degli Interventi vigente del Comune di Tezze sul Brenta;



Vincolo Paesaggistico
D. Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua



Fasce di rispetto degli allevamenti



Aree agricole - Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica



Fasce di rispetto



Aree agricole



7.3 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 giudiziali 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;
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;
- a) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

8.2 **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/10/2025)**

- 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:
 - 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 Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.
 - 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 Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);



- Nota di trascrizione del 29/09/2006, NN. 12485 R.G. / 7865 R.P. – Atto tra vivi – costituzione di vincolo Notaio Fietta di Bassano del Grappa (VI) in data 27/09/2006, rep. 171305 a favore del Comune di Tezze sul Brenta contro
sul seguente bene:
Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particella 504;
- Nota di trascrizione del 30/11/2011, NN. 10389 R.G. / 7140 R.P. – Atto notarile pubblico – costituzione di fondo patrimoniale Notaio d'Ercole di Vicenza (VI) in data 25/11/2011, rep. 43942 a favore e contro anche sui
seguenti beni:
Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.
(è presente domanda di annotazione per inefficacia relativa trascritta in data 14/07/2015, NN 5183 RG / 506 RP)
- 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 Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.
- 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
seguenti beni:
Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.
- Nota di trascrizione del 16/09/2013, NN. 7597 R.G. / 5569 R.P. – Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 23/07/2012 rep. 3917 a favore di Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a. contro anche
sui seguenti beni:
Comune di Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.



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 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 Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.
- 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 Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.

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 Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.
- 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 Tezze sul Brenta, Catasto Terreni,
Foglio 5, particelle 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504.



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 L' UNITA' MM.NN. 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	TERRENO AGRICOLO		
Comune	TEZZE SUL BRENTA		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 27C		
	Descrizione	Simbolo	Valore
	Superficie	SUP	2.260,00
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	22
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 15.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FIETTA DI BASSANO DEL GRAPPA, REP. 241968 DEL 01/12/2023		
COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	TERRENO AGRICOLO		
Comune	TEZZE SUL BRENTA		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 305-649-651		
	Descrizione	Simbolo	Valore
	Superficie	SUP	9.731,00
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	17
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 38.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GRISPIGNI MANETTI DI BASSANO DEL GRAPPA, REP. 25842 DEL 02/05/2024		
SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	TERRENO AGRICOLO		
Comune	TEZZE SUL BRENTA		
Dati catastali	FOGLIO 5, M.N. 28-29-40-97-324-327-329-333-337-345-346-504		
	Descrizione	Simbolo	Valore
	Superficie	SUP	54.244,00
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche comparabile A-B-Subject



Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	
p(DAT) (€/mq)	-0,35	-0,89	
p(SUP) (€/mq)	3,91	3,91	
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	
PRZ (€)	15.000,00	38.000,00	
(DAT) (mesi)	7,70	15,07	
SUP (mq)	210.809,99	181.635,39	
POS	339.000,00	339.000,00	
Prezzi corretti (€)	564.817,69	558.650,47	
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 2 unità (A-B)			1,1%
d% = (V max - V min) / V min x 100			
			€ 561.734,08
Valore di stima del subject = $\sum V_i / n$ (considerando i comparabili A, B con d < 5%)			
Valore di stima del subject arrotondato			€ 562.000,00

Tabella aggiustamenti

Il valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 562.000,00= (euro cinquecentosessantaduemila/00).

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Terreno	56.244,00	1,00	56.244,00	9,99	562.046,29
			56.244,00		562.046,29

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: € 0,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 1.500,00

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 15% sul valore dei beni.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	562.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	0,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	0,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	-1.500,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 15%	-84.300,00 €
Valore a base d'asta	476.200,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	476.000,00 €

Il valore di stima arrotondato a base d'asta della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva risulta pertanto di
€ 476.000,00= (euro quattrocetotasettantaseimila/00).



12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni pignorati sono pervenuti al debitore per successione in morte del padre.

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) ottenendo una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Purtroppo non sono stati reperiti esperimenti d'asta relativi ad immobili di categoria e finitura simili a quelli della presente procedura.

È probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

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 ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Certificato di residenza storico

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta (VI) il 21/07/2025 risulta che il debitore _____ è residente in Tezze sul Brenta (VI), via _____ e alla data di notifica del pignoramento era ivi residente.

Certificato di stato di famiglia

Dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta (VI) il 1/07/2025 la famiglia del debitore _____ risulta la seguente:



14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore risulta coniugato in data 03/10/1981 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. 4 di 4.

16. OSSERVAZIONI FINALI

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

17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
4. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
5. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
6. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
7. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto eseguito e occupanti

Vicenza, 24/10/2025

Il Tecnico Incaricato
Geometra STEFANO DE CECCHI
(firma digitale)

