



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 688/2015 RGE

ELABORATO PERITALE
ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015
AGGIORNAMENTO 2026



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditor precedente: *****
Esecutato: *****
Data udienza: **26.5.2026 ore 9.00**
Identificazione beni: Beni in Nove (VI), Via Brenta civ. 29
Dati Catastali:
CT foglio 2°, pp. nn. 75 - 79 - 80 - 99 - 221 - 223
CF foglio 2°, pp. nn. 82 subalterno 1 D/1 - 82 subalterno 2 C/3 -
per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - Contrà della Fascina, civ.10 - Vicenza
Mail: joriopatrizia@gmail.com – tel: 392.1206820 - 0444.1497248
Custode Giudiziario: **IVG VICENZA** - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444.953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **688/2015**
 promossa da: *****
 contro: *****
Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano
Udienza: 26.5.2026 ore 9.00
Esperto stimatore: Arch. Patrizia Jorio

Diritto pignorato (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non esec. (pag. 6)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 5)	immobile ricettivo in stato di abbandono con annesso distributore di carburanti e terreno limitrofo - area edificabile ricettiva
Ubicazione (pag. 5)	Nove (VI) - Via Brenta civ. 29
Dati Catastali attuali (pag. 7)	C.T. COMUNE DI NOVE - foglio 2° • p. n. 75 PRATO IRR - Cl. 2 - mq 1301 - RD € 7,69 - RA € 4,03 • p. n. 79 PRATO IRR - Cl. 2 - mq 2699 - RD € 15,95 - RA € 8,36 • p. n. 80 PRATO IRR - Cl. 2 - mq 1603 - RD € 9,47 - RA € 4,97 • p. n. 99 INC. PROD. - Cl. U - mq 0830 - RD € 0,21 - RA € 0,09 • p. n. 221 PRATO IRR - Cl. 2 - mq 620 - RD € 3,66 - RA € 1,92 • p. n. 223 PRATO IRR - Cl. 2 - mq 940 - RD € 5,55 - RA € 2,91 C.F. COMUNE DI NOVE - foglio 2° • p. n. 82 subalterno 1 Cat. D/1 - R. € 10.484,08 • p. n. 82 subalterno 2 Cat. C/3 - Cl. 3 - Cons. mq 44 - Sup. Cat. mq 48 - R. € 106,80 L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI NOVE - foglio 2° p. n. 82 ENTE URBANO sup. catastale mq 2.120
Metri quadrati (pag. 11)	circa 10.113 m² di area edificabile
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 6)	nessuna
Stato di manutenzione (pag. 11)	struttura ricettiva: pessimo - distributore carburanti: scarso - terreno: sufficiente
Problemi particolari informazioni utili criticità (pag. 11)	è necessario mettere in sicurezza la struttura ricettiva che avendo serramenti in gran parte danneggiati/mancanti è di facile accesso e provvedere allo sfalcio della vegetazione per verificare l'eventuale presenza di manufatti abusivi e/o depositi di materiali non autorizzati o pericolosi. Nel caso si procedesse alla dismissione dell'impianto di distribuzione carburanti e autolavaggio, sarà necessario provvedere alla bonifica del terreno interessato.
Occupazione (pag. 13)	alla data del sopralluogo la struttura ricettiva versa in stato di abbandono così come il terreno circostante; il distributore di carburanti risulta locato a terzi.
Titolo di occupazione (pag. 13)	Contratto di Comodato gratuito in data 28.12.2016 della durata di anni 12, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Vicenza 2 il 29.12.2016 al n. 3947 Priv. S.3 e successivo Contratto di Comodato gratuito in data 20.12.2019 della durata di anni 12 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Bassano del Grappa il 9.1.2020 al n. 58 Priv. S.3. Calcolo canone di locazione: €/mese 600,00 (congruo €/mese ≥ 400,00 €)
APE (pag. 13)	Immobile in Classe E - scadenza 7.10.2031
Situazione urbanistica/edilizia/catastale-irregolarità/abusi (pag. 15-21)	i fabbricati, visto il pessimo stato in cui versano, andranno demoliti
Oneri (pag. 25)	demolizione fabbricati esistenti € 149.000,00 circa rimozione e smaltimento cisterne combustibili € 19.000,00 circa bonifica terreno area distributore € 78.000,00 circa
Valore Ipoteca (pag. 28)	Decreto ingiuntivo in data 16.4.2010 Capitale € 604.219,92 - Ipoteca € 604.219,92
Valore lordo di mercato OMV (pag. 31)	€ 932.000,00
Valore di vendita forzata proposto (pag. 31)	valore a base d'asta dei beni € 583.100,00 offerta minima € 437.325,00
Lotti (pag. 32)	UNICO



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 esecuzione 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.

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

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

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.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5 Certificazione energetica	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1 Possesso	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione	14
5. ASPETTI CATASTALI	14
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2 Intestatari catastali storici	14
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	15
5.4 Giudizio di conformità catastale	15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	19
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	19
7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	20
7.2 Abusi/difformità riscontrati	21
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	25
8.1 Oneri e vincoli	25
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22.4.2026)	25
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	27
9. SUOLO DEMANIALE	27
10. USO CIVICO O LIVELLO	28
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	28
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	28
12.1 Metodo di valutazione	28
12.2 Stima del valore di mercato	28
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	30
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi	31
12.5 Giudizio di vendibilità'	31
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	31
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	31
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	31
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato	31
15. LOTTI	31
16. OSSERVAZIONI FINALI	31
17. ELENCO ALLEGATI	32



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

6.2.2020: nomina Esperto nella presente Procedura.

8.2.2020: giuramento in forma telematica.

23.3.2020: deposito tramite PTC della Check List.

21.7.2020: accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto al Notaio G. Fietta con email in data **3.2.2021** e acquisito in data **12.2.2021**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Nove – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata con pec in data **11.2.2020**, e visionata in data **8.4.2021**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**23.2.2020 – 29.5.2020**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia del Territorio di Vicenza (**23.2.2021**).

Successivamente in corso d'udienza:

25.11.2025: udienza e incarico Esperto per l'aggiornamento della presente Procedura

AGGIORNAMENTO

4.2.2026: accesso ai beni pignorati

25.2.2026: istanza di proroga al deposito dell'elaborato peritale concessa dal G.E. in data 28.2.2026

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'aggiornamento della documentazione edilizia/urbanistica è stato richiesto ai competenti uffici del Comune di Nove – Edilizia Privata inoltrata tramite *SUAP* in data **6.2.2026** e acquisita con *pec* in data **14.4.2026**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione aggiornata della mappa, delle visure attuali e storiche e delle planimetrie relative all'immobile (**6.2.2026**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (**22.4.2026**).

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Immobile ricettivo con annesso distributore di carburanti e terreno limitrofo edificabile ricettivo, sito in NOVE (VI) Via Brenta civ. 29.

Il complesso edilizio in oggetto costituito da immobile ricettivo con annesso distributore di carburanti e terreno limitrofo edificabile ricettivo, è stato realizzato nel corso degli anni 1970 ed è sito lungo la SP 58 in zona periferica di Nove, Comune di circa 5.000 abitanti a 32 km a Nord del capoluogo di Provincia Vicenza.

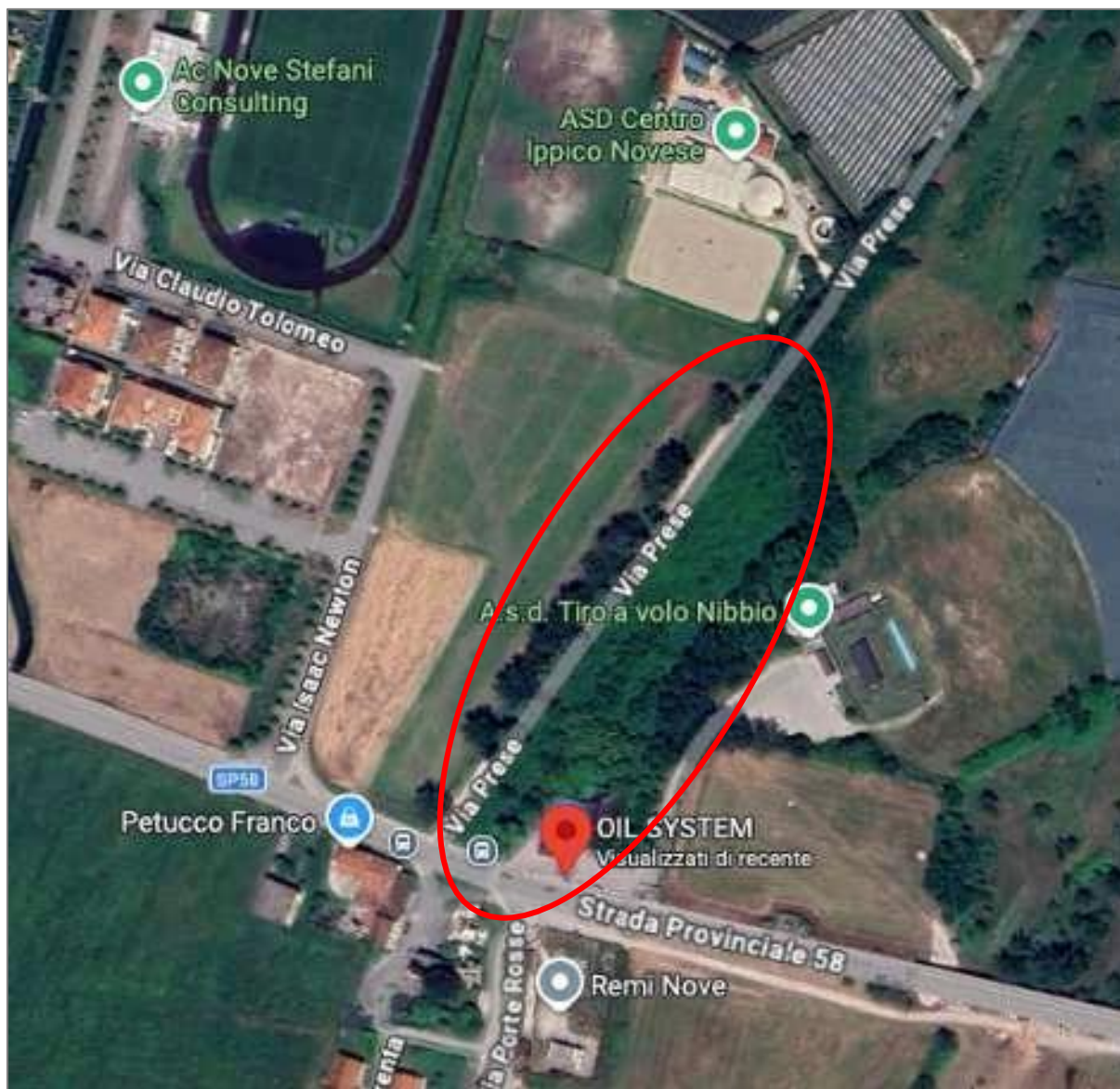
La struttura ricettiva si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato collegati tra loro da scala interna, con ingresso dal piazzale in cui si trova anche il distributore di carburanti; quest'ultimo è composto da pensiline con colonnine erogatrici, ufficio con servizio e autolavaggio (dismesso). A Nord e Ovest si sviluppa ampia pertinenza attualmente incolta.



Caratteristiche zona: periferica a traffico sostenuto con scarsa dotazione di parcheggi.
Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scarsamente dotata per quanto riguarda i servizi ma piuttosto comoda al centro cittadino.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0), autostrada A31 casello di Dueville (20), autostrada SPV casello di Bassano Ovest (2), Tangenziale (2), ferrovia Stazione di Bassano del Grappa (8) - Stazione di Rosà (8).



Il contesto - vista da Google Maps

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

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

***** per la piena proprietà dell'intero
 con sede in ***** (VI) C.F. *****



C.F. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **82 subalterno 1** Cat. D/1 - R. € 10.484,08
- particella n. **82 subalterno 2** Cat. C/3 - Cl. 3 - Cons. mq 44 - Sup. Cat. mq 48 - R. € 106,80

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **82 ENTE URBANO** sup. catastale di are 21.20

C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **75 PRATO IRRIGUO** - Classe 2 - are 13.01 - RD € 7,69 - RA € 4,03
- particella n. **79 PRATO IRRIGUO** - Classe 2 - are 26.99 - RD € 15,95 - RA € 8,36
- particella n. **80 PRATO IRRIGUO** - Classe 2 - are 16.03 - RD € 9,47 - RA € 4,97
- particella n. **99 INCOLTO PROD.** - Classe U - are 08.30 - RD € 0,21 - RA € 0,09
- particella n. **221 PRATO IRRIGUO** - Classe 2 - are 06.20 - RD € 3,66 - RA € 1,92
- particella n. **223 PRATO IRRIGUO** - Classe 2 - are 09.40 - RD € 5,55 - RA € 2,91

Corrispondenza dati: VERIFICATA.

Lotti: UNICO

3.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà secondo la mappa Wegis delle particelle nn. 82, 80, 99, 75, 79, 221, 223 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 337, 338, 342, 344, 220, 222, 224, 220, Strada Provinciale SP 58, altro foglio, particelle nn. 131, 133, 72 (queste ultime tre di proprietà demaniale).

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

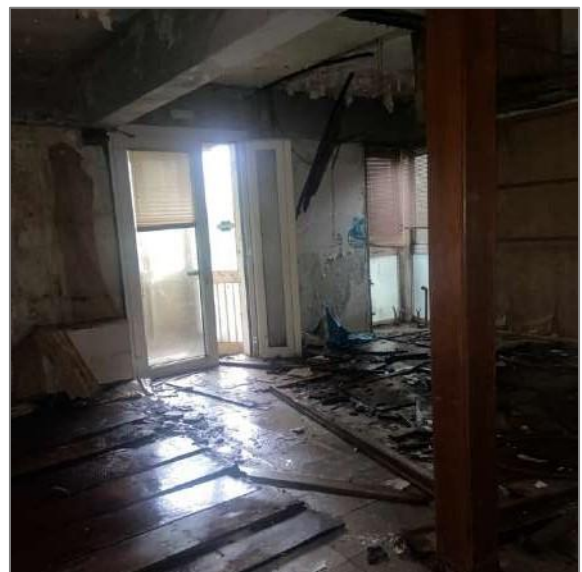
A. Immobile ricettivo sito in NOVE (VI) Via Brenta civ. 29.

Composto:

- al piano terra: ingresso, sala bar, sala ristorante, cucina, un antibagno con w.c. e un antibagno con due w.c.; i locali hanno altezza di circa mt 2,90 con una parte controsoffittata a circa mt 2,40.
- al piano primo: corridoio che distribuisce n. 6 camere ospiti con bagno privato ciascuna e un appartamento indipendente con n. 4 vani e un bagno finestrato; i locali hanno altezza di circa mt 2,56/2,65.
- al piano interrato: ampia cantina, e due vani ad autorimessa; sgombero e centrale termica non ispezionabili; i locali hanno altezza di circa mt 2,10/2,35/2,90.

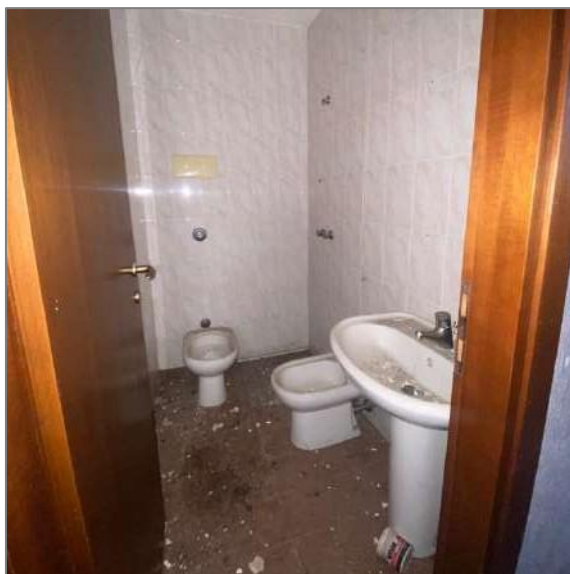


Ingresso





Sala ristorante e cucina



Camera al piano primo con il servizio esclusivo



I locali dell'appartamento al piano primo





Cantina



Autorimessa

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: muratura – c.a.; condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: piani in laterocemento; condizioni: scarse.
Copertura: tipologia: piana, materiale: laterocemento; condizioni: scarse.
Scale: tipologia: a rampa in c.a., ubicazione: interna, servoscala: ----- ascensore-----; condizioni: scarse.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente, materiale: alluminio verniciato con vetro semplice, protezione: -----; davanzali e soglie -----; condizioni: pessime.
Infissi interni: tipologia: ad anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ove presenti pessime.
Manto di cop.: materiale: guaina, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio/blocco Leca; rivestimento: intonaco tinteggiato/a vista; condizioni: pessime.
Pavim. Interna: materiale: ceramica, linoleum, gres; condizioni: pessime.
Pavim. esterna: materiale: cemento, asfalto, ghiaio, altro non ispezionabile; condizioni: pessime.
Pareti interne: materiale: intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: pessime.
Rivestimento: cucina/bagni, materiale: ceramica; condizioni: pessime.
 locali comuni, materiale: carta da parati/legno; condizioni: pessime.
 Note: bagni con sanitari in ceramica bianca tipo corrente e rubinetteria cromata monocomando o tradizionale (ove presenti); condizioni: pessime.
Porta di ingresso: tipologia: ad anta, materiale: alluminio verniciato e legno; condizioni: pessime.
Scale: materiale: cemento; condizioni: pessime.

Impianti:

Gli impianti esistenti (elettrico, idro-termo-sanitario, condizionamento, telefonico) sono obsoleti per vetustà, mancata manutenzione e abbandono pluriennale dell'immobile.

L'immobile oggetto della procedura si presenta complessivamente in pessimo stato di manutenzione che lo rende inagibile.



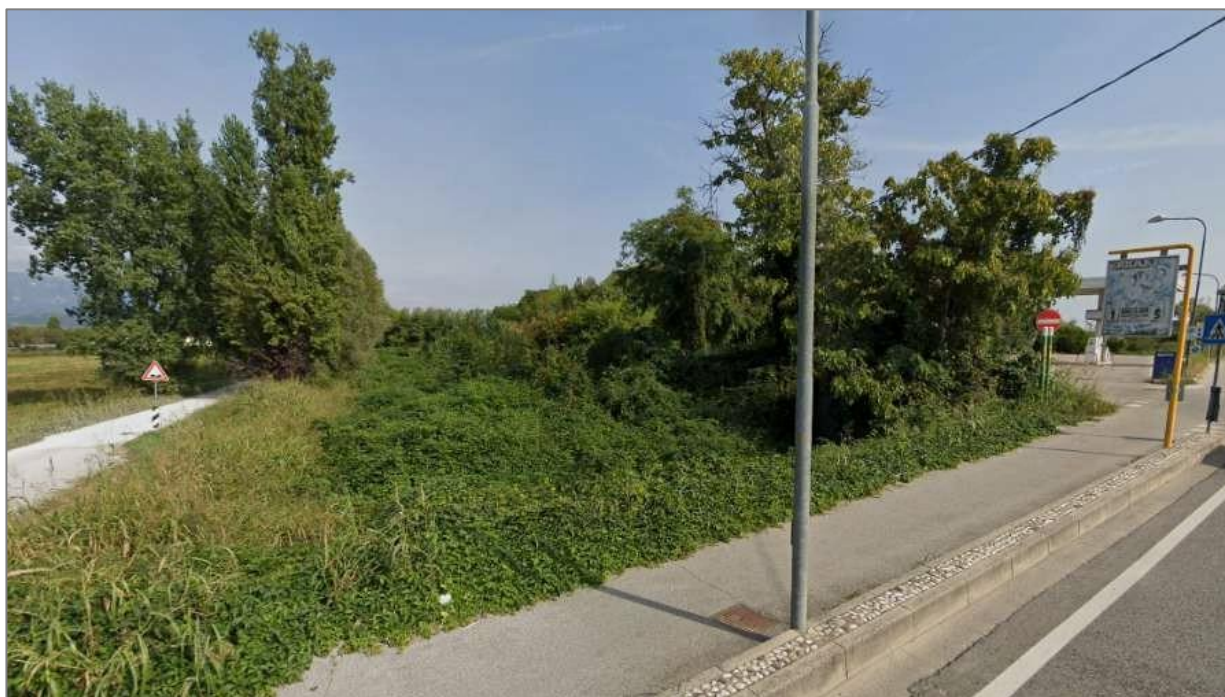
B. Distributore di carburante sito in NOVE (VI) Via Brenta civ. 29.

Composto da due pensiline e relative colonnine erogatrici, accessorio con ufficio e servizio adiacente l'ingresso alla struttura ricettiva e impianto di autolavaggio, quest'ultimo in stato di completo abbandono.

*Il distributore**L'autolavaggio dismesso***C. Terreno soggetto a Piano Urbanistico Attuativo** sito in NOVE (VI) Via Brenta.

A Nord e Ovest dell'edificio ricettivo troviamo ampio terreno di pertinenza di circa 8.000 mq attualmente incolto, ricompreso con gli immobili individuati al punto "A" e "B" in zona soggetta a Piano Urbanistico Attuativo, con destinazione ricettiva (Cfr. successivo paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA").

*I terreni pertinenziali a Est del complesso*



I terreni pertinenziali a Ovest del complesso

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	condizioni
p.int. magazzino/lavanderia	67,44	----	----	insufficienti
p.int. autorimessa	50,10	----	----	insufficienti
p.int. deposito	19,41	----	----	insufficienti
p.int. centrale termica	8,13	----	----	insufficienti
p.t. accessorio distributore	16,41	----	----	insufficienti
p.t. autolavaggio	39,73	----	----	insufficienti
p.t. bar/ristorante e servizi	322,80	----	----	insufficienti
p.1 camere e servizi	254,70	----	----	insufficienti
p.1 terrazza	35,88	----	----	insufficienti
Area edificabile complessiva	10.113,00	----	----	----

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

è necessario mettere in sicurezza la struttura ricettiva che, avendo serramenti in gran parte danneggiati, è di facile accesso e provvedere allo sfalcio della vegetazione per verificare l'eventuale presenza di manufatti abusivi e/o depositi di materiali non autorizzati o pericolosi. Nel caso si procedesse alla dismissione dell'impianto di distribuzione carburanti e autolavaggio, sarà necessario effettuare analisi del terreno interessato e provvedere alla bonifica dello stesso.

Non sono state eseguite indagini/analisi dei terreni per verificare la presenza di eventuali inquinanti, né rilievi strumentali di verifica dei confini.





3.5 Certificazione energetica

E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 1.10.2015, che classifica l'immobile in Classe **E** con validità fino al **7.10.2031**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile ricettivo risulta libero e in condizioni precarie non agibili, così come liberi sono i terreni circostanti; il distributore di carburanti risulta locato.

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

Contratto di Comodato gratuito in data 28.12.2016 della durata di anni 12, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Vicenza 2 il 29.12.2016 al n. 3947 Priv. S.3 e successivo Contratto di Comodato gratuito in data 20.12.2019 della durata di anni 12, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Bassano del Grappa il 9.1.2020 al n. 58 Priv. S.3.

Non opponibile. Entrambi i contratti di comodato sono stati stipulati in data successiva al pignoramento e alla trascrizione dello stesso.

CANONE DI OCCUPAZIONE

Sulla base dei bilanci forniti dalla società in comodato e relativi agli ultimi due anni, si è calcolato il canone medio annuo di locazione che, in mancanza di un contratto di affitto di ramo di azienda e di contratti comparabili per impianti similari ubicati nelle vicinanze, può essere determinato per via INDIRETTA tramite la seguente equazione:

$$Bf = RL - (Q + Sv + Tr + Sa + St + I + T)$$

La media del Ricavo Lordo degli ultimi due anni **RL** è pari a € **654.725,65** a cui andrà detratta la somma delle Spese medie annue di gestione **Q + Sv + Tr + Sa + St + I + T**

SPESE MEDIE ANNUE DI GESTIONE				
Quote di manutenzione assicurazioni	Q	3,50%	€	22.915,40
Acquisto IDROCARBURI	Sv	75,00%	€	491.044,24
Tributi e Contributi	Tr	7,50%	€	49.104,42
Salario per lavoro manuale	Sa	5,50%	€	36.009,91
Stipendio per lavoro Intellettuale	St	0,60%	€	3.928,35
Interessi passivi per gestione	I	4,50%	€	29.462,65
Tornaconto medio ordinario	T	2,30%	€	16.229,03
TOTALE		98,90%	€	647.523,67
REDDITO LORDO FABBRICATO = Bf arr.				7.200,00 €
CANONE MEDIO MENSILE				600,00 €
CANONE CONGRUO ≥ 2/3 di 600,00 €/mese				≥ 400,00 €/mese



5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per la continuità storica dei terreni si precisa che:

- la particella nn. **82** ENTE URBANO di mq 2.120 è dell'attuale consistenza da data anteriore il ventennio in seguito a VARIAZIONE D'UFFICIO n. 40183 del 4.1.1983 in atti dal 16.1.1986 che ha variato la particella n. 82 PRATO IRRIGUO di mq 880 a cui sono state fuse sopprimendole le particelle nn. 100, 132, 135, 136, 138 e 139.
- le particelle nn. **75** PRATO IRRIGUO di mq 1.301, **80** PRATO IRRIGUO di mq 1.603, **99** INCOLTO PRODUTTIVO di mq 830 sono dell'attuale consistenza da data anteriore il ventennio (impianto meccanografico del 30.9.1973).
- le particelle nn. **79** PRATO IRRIGUO di mq 2.699, **221** PRATO IRRIGUO di mq 620, **223** PRATO IRRIGUO di mq 940 sono dell'attuale consistenza da data anteriore il ventennio in seguito a FRAZIONAMENTO n. 27.1/1983 del 8.7.1983 Prot. n. 25689 in atti dal 29.1.2002 che ha soppresso le particelle nn. 310 e 311 e variato le precedenti particelle nn. 79, 220, 221, 222, 223, 224.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che le particelle nn. **82 subalterno 1** Cat. D/1 e **82 subalterno 2** Cat. C/3 sono dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a VARIAZIONE n. 109/1979 del 21.12.1979 in atti dal 13.9.1999.

5.2 Intestatari catastali storici

Proprietario da data anteriore al ventennio (31.1.1980) al 13.7.2007:

***** per la piena proprietà dell'intero

nato a ***** il ***** C.F. *****

Beni identificati al

C.F. COMUNE DI NOVE - foglio 2°

particella n. **139 - 138** Via Brenta p. Int. T. 1° corrispondente alla scheda n. 110 del 21.12.1979

C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2° di complessive are 21.20

particelle nn. **82 - 100 - 132 - 135 - 136 - 138 - 139**

Proprietario da data anteriore al ventennio (24.11.1983) al 13.7.2007:

***** per la piena proprietà dell'intero

nato a ***** il ***** C.F. *****

Beni identificati al

C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2°

particelle nn. **75 - 79 - 80 - 99 - 221 - 223**

Proprietario da 13.7.2007:

***** per la piena proprietà dell'intero

con sede in ***** C.F. *****

Beni identificati al

C.F. COMUNE DI NOVE - foglio 2°

particella n. **82 subalterno 1** D/1

particella n. **82 subalterno 2** C/3

C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2°

particelle nn. **75 - 79 - 80 - 99 - 221 - 223**



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne che per modeste difformità interne e prospettiche e nelle altezze dichiarate.

Per quanto riguarda il piano interrato tutta la zona definita "terrapieno" è in realtà un ampio vano, con accesso sia dall'autorimessa che dall'esterno.

Data presentazione: 21/12/1979 - Data: 29/05/2020 - n. T241923 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

01
inchi

Ministero delle Finanze
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI BARRALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
La rilevazione è in vigore dal 1/1/2014
Via Salaria 799 - 00198 Roma
Scheda N.°

SEZIONE ASSISTENTE PER LE ANNOTAZIONI E UFFICIO
DATA: 29/05/2020
Firma: [Firma]

Esemplare del Catastro
Servizio del Catastro
della Provincia di Roma
Data: 29/05/2020
Firma: [Firma]

01
inchi

Data presentazione: 21/12/1979 - Data: 29/05/2020 - n. T241923 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (381X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

subalterno 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2020 - Comune di NOVE (F957) - < Foglio: 2 - Particella: 82 - Subalterno: 1 >
VIA BRENTA piano: T-1-ST;

Data presentazione: 21/12/1978 - Data: 29/05/2020 - n. T241925 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979, N. 151)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NOVE Via BRENTA 125

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° _____

com. di NOVE
sez. U. F. 2
mapp. 138-139-145-156
158-162-180-134-137

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N.°	Compilata dal <u>GEOM. CARLO</u> (Firma, nome e cognome del tecnico) <u>FABRIS</u> Inserito all'Albo de' <u>GEOM.</u> della Provincia di <u>VI</u> DATA <u>12.12.79</u> Firma: <u>[Firma]</u>
-------------------	---

Ultima planimetria in atti

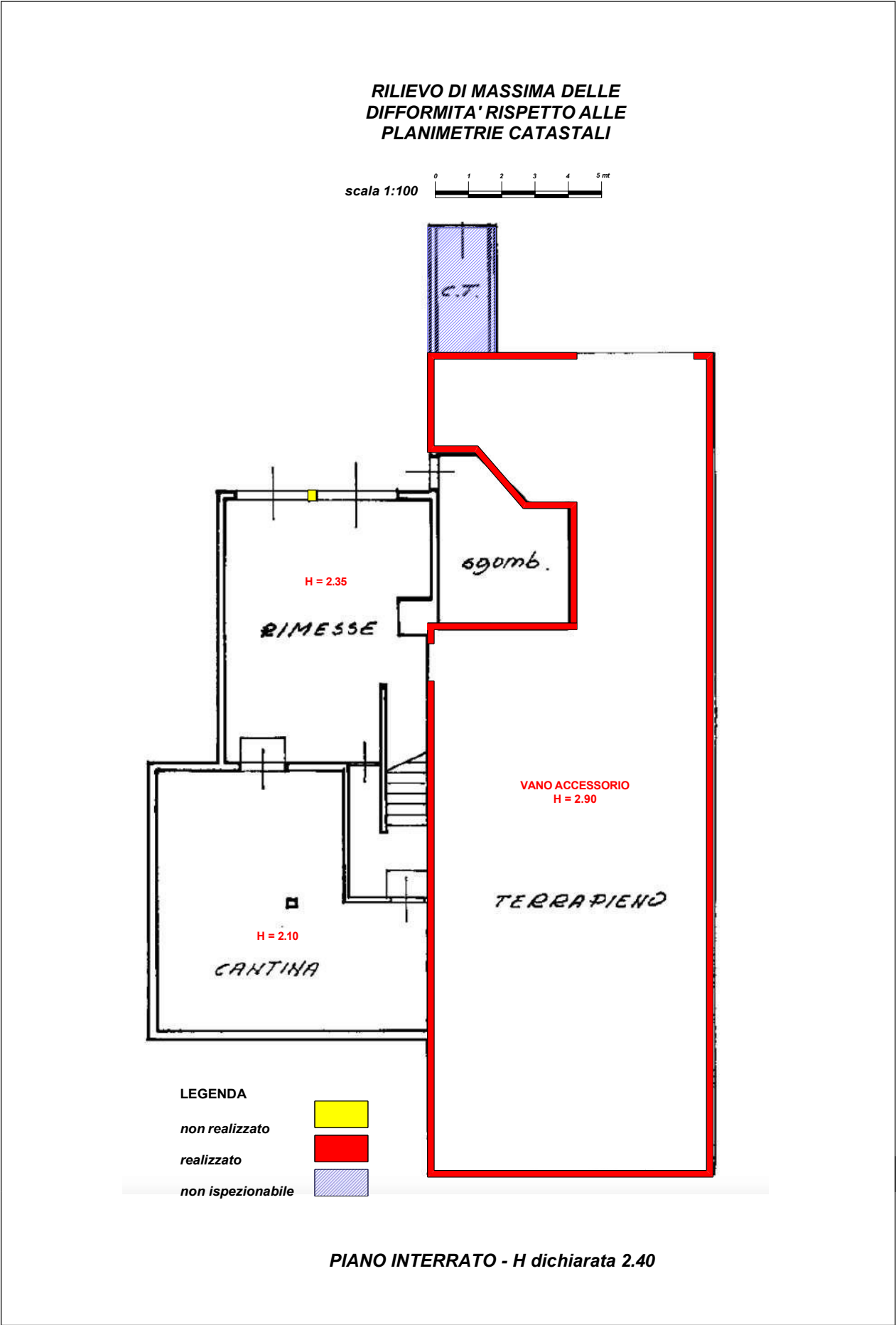
CAROTTO & C. snc - Via Garofano, 22 - Tel. 36.437 - Monzo

Data presentazione: 21/12/1978 - Data: 29/05/2020 - n. T241925 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

subalterno 2

Figura 3. Planimetrie catastali dei beni.



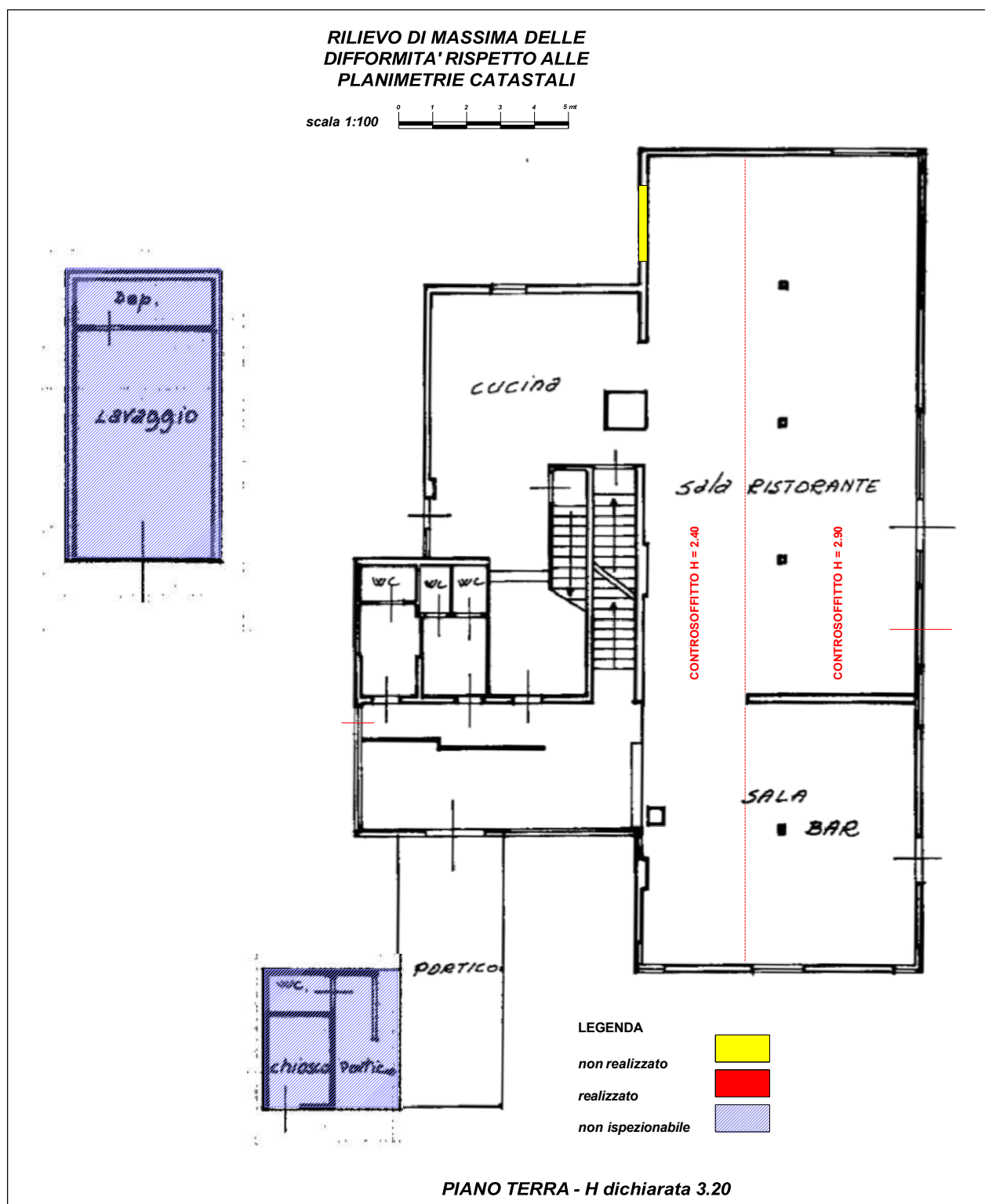


Figura 4. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Sanabilità e costi: Considerato lo stato fatiscente del complesso, la consistenza delle opere difformi e le relative sanzioni, si considera antieconomico predisporre l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante presentazione di pratica Docfa e relativa scheda catastale aggiornata. Tutto ciò considerato anche nell'ottica delle previsioni urbanistiche attuali, che prevedono una capacità edificatoria pari a 9.500,00 mc fuori terra compreso l'esistente.

Non sono state effettuate verifiche strumentali dei confini.



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

***** per la piena proprietà dell'intero

con sede in ***** C.F. *****

Proprietario dal 13.7.2007 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Giuseppe Fietta Notaio in Bassano del Grappa in data **13.7.2007** ai nn. **176605/53451** rep./racc.
- a carico di
***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- trascritto a VICENZA - SEZ. di BASSANO DEL GRAPPA in data **1.8.2007** ai nn. **9142/5475** RG/RP

Beni: C.F. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **82 subalterno 1** D/1
- particella n. **82 subalterno 2** C/3

Beni: C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **75** di are 13.01
- particella n. **79** di are 26.99
- particella n. **80** di are 16.03
- particella n. **99** di are 08.30
- particella n. **221** di are 06.20
- particella n. **223** di are 09.40

Regime patrimoniale: persona giuridica.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

***** per la piena proprietà dell'intero

nato a ***** il ***** C.F. *****

Proprietario da data anteriore al ventennio (31.1.1980) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Rinaldo Rinaldi Notaio in Bassano del Grappa in data **31.1.1980** ai nn. **68493** rep.
- a carico di
***** nato a ***** il *****
- registrato a Bassano del Grappa in data **19.2.1980** ai nn. **1090** vol. **163**
- trascritto a VICENZA - SEZ. di BASSANO DEL GRAPPA in data **22.2.1980** ai nn. **1291/1118** RG/RP

Beni:

N.C.E.U. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **139 - 138** Via Brenta p. Int. T. 1° corrispondente alla scheda n. 110 del 21.12.1979

N.C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2° di complessive are 21.20

- particella n. **82**
- particella n. **100**
- particella n. **132**
- particella n. **135**
- particella n. **136**
- particella n. **138**
- particella n. **139**

***** per la piena proprietà dell'intero

nato a ***** il ***** C.F. *****

Proprietario da data anteriore al ventennio (24.11.1983) in forza di:



- atto di compravendita a firma di Valerio Grisogni Manetti Notaio in Bassano del Grappa in data **24.11.1983** ai nn. **69582** rep.
- a carico di
 - ***** nata a ***** il ***** C.F. *****
 - ***** nata a ***** il ***** C.F. *****
 - ***** nata a ***** il ***** C.F. *****
 - ***** nata a ***** il ***** C.F. *****
 - ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
 - ***** nata a ***** il ***** C.F. *****
- registrato a Bassano del Grappa in data **1.12.1983** ai nn. **2748**
- trascritto a VICENZA - SEZ. di BASSANO DEL GRAPPA in data **25.11.1983** ai nn. **6544/5411** RG/RP

Beni: C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2° di complessive are 81.13

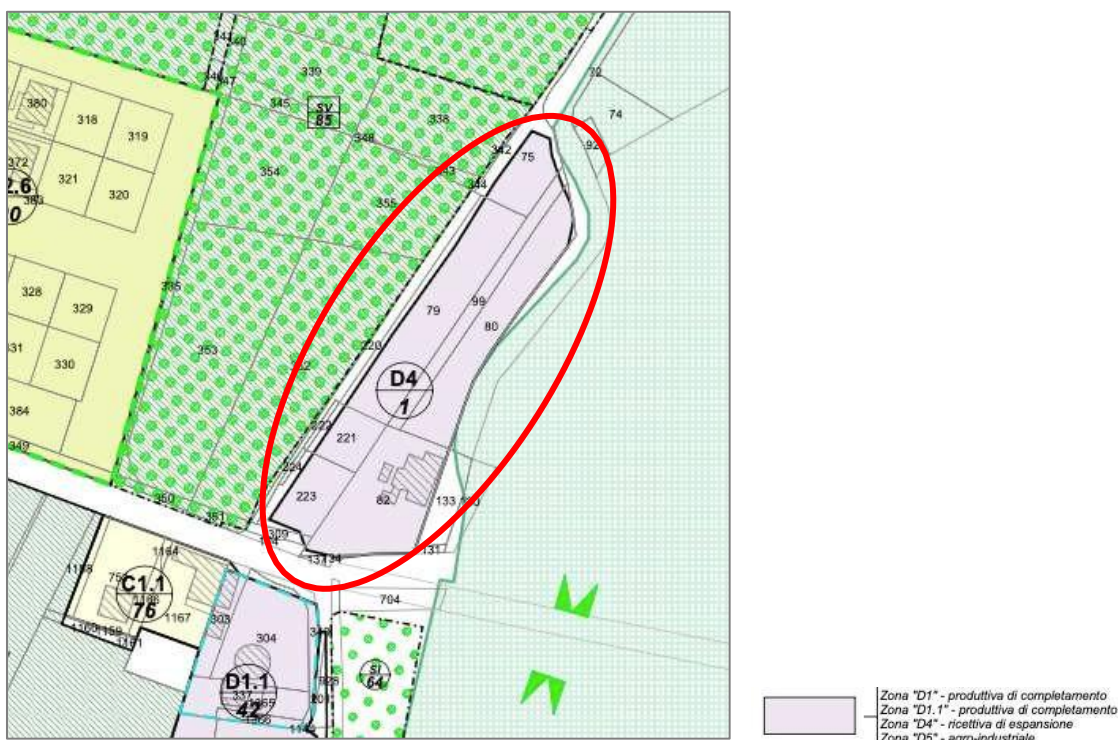
- particella n. **75** di are 13.01
- particella n. **79** di are 26.99
- particella n. **80** di are 16.03
- particella n. **99** di are 08.30
- particella n. **221** di are 06.20
- particella n. **223** di are 09.40.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici:

Il Comune di Nove è dotato di P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi il 19.7.2016, e successivo Piano degli Interventi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30.6.2017 e successive varianti di cui vigente la n. 8 approvata con Delibera C.C. n. 28 del 25.6.2025 che individua l'area su cui sorge l'immobile come Zona D4/1 – Zona ricettiva di espansione – (Art. 44 N.T.O.) in zona facente parte dell'area tutelata "Medio Corso del Brenta".



P.I. Vigente - ZONIZZAZIONE

Le destinazioni ammesse sono attività commerciali, attrezzature ricettive e pubblici esercizi, attività direzionali con i seguenti parametri urbanistici:

- sup. coperta max 40%
- vol. max 9.500 mc fuori terra compreso esistente
- H max 8 ml
- N. piani max 2.

Per ulteriori indicazioni si veda il CDU allegato.

Dalla documentazione inviata dagli Uffici comunali, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione edilizia n. 87 del 7.10.1967: istanza presentata in data 5.10.1967 prot. n. 1141 da ***** per la COSTRUZIONE DI UN MOTEL E DISTRIBUTORE CARBURANTI.

Permesso di agibilità: Rilasciato in data 12.10.1968 Prot. N. 1141.

- Concessione edilizia n. 4 del 21.12.1984 – Pratica edilizia n.120 anno 1984: istanza presentata in data 30.10.1984 prot. n. 5049 da ***** per la RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN LOCALE ADIBITO AD USO UFFICIO PER IL GESTORE DELL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI. Inizio lavori 7.2.1985.

Permesso di agibilità: Non rinvenuta dichiarazione di fine lavori né Permesso di Agibilità.

- Concessione edilizia n. 122 del 5.12.1988 – Pratica edilizia n.158 anno 1987: istanza presentata in data 5.12.1988 prot. n. 7313 da ***** per l'INSTALLAZIONE DI UNA PENSILINA AD USO COMMERCIALE. Autorizzazione Amm.ne Prov.le di Vicenza in data 21.9.1988 n. 1623/88/B.A. Inizio lavori 9.12.1988.

Permesso di agibilità: Non rinvenuta dichiarazione di fine lavori né Permesso di Agibilità.

- Condono Edilizio n. 2276/87 del 31.3.1987 – **La pratica non è mai stata conclusa in quanto la Ditta istante non ha ottemperato alla richiesta di documentazione integrativa Prot. 7976 del 11.9.1997 formulata dall'ufficio comunale competente.**

Si riscontrano inoltre alcune richieste di ampliamento della struttura esistente anche attraverso un Piano di Recupero, che non hanno avuto seguito con il rilascio/ritiro dei provvedimenti autorizzativi né con comunicazioni di inizio dei lavori.

In data 14.4.2026 si riceve riscontro dall'Area Tecnica del Comune di Nove che comunica che dal 2021 (data dell'accesso agli atti della precedente valutazione) ad oggi presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie non risultano documentazioni o presentate ulteriori istanze relative al fabbricato oggetto della presente procedura.

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

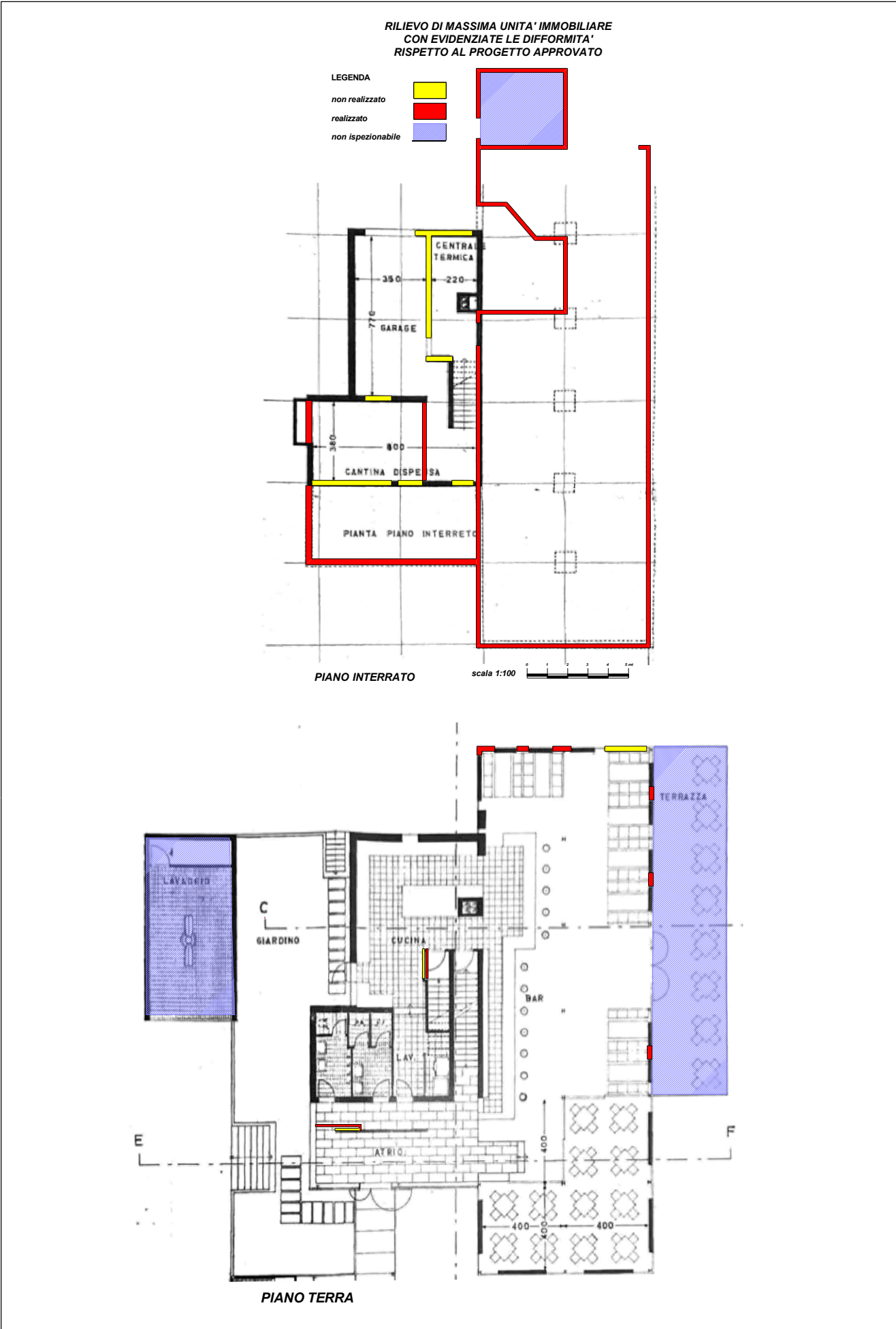
La situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde in parte al progetto approvato con le seguenti difformità:

- piano interrato: difformità di sagoma con aumento della volumetria autorizzata;
- piano terra: difformità prospettiche e nelle tramezzature divisorie.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Considerato lo stato fatiscente del complesso, la consistenza delle opere difformi e le relative sanzioni, si considera antieconomico predisporre una sanatoria al fine di procedere con una ristrutturazione complessiva. Tutto ciò considerato anche nell'ottica delle previsioni urbanistiche attuali, che prevedono una capacità edificatoria pari a 9.500,00 mc fuori terra compreso l'esistente.





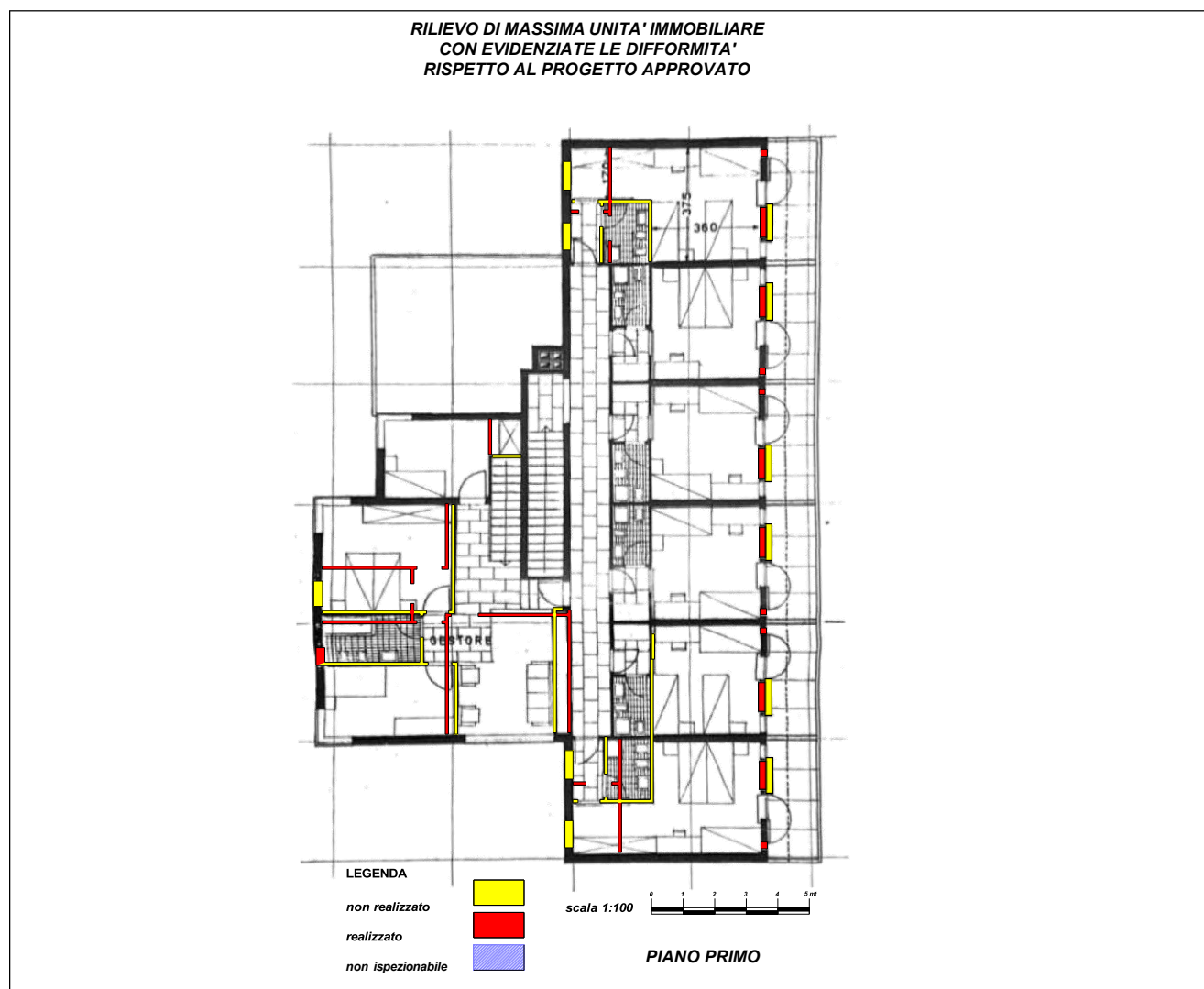
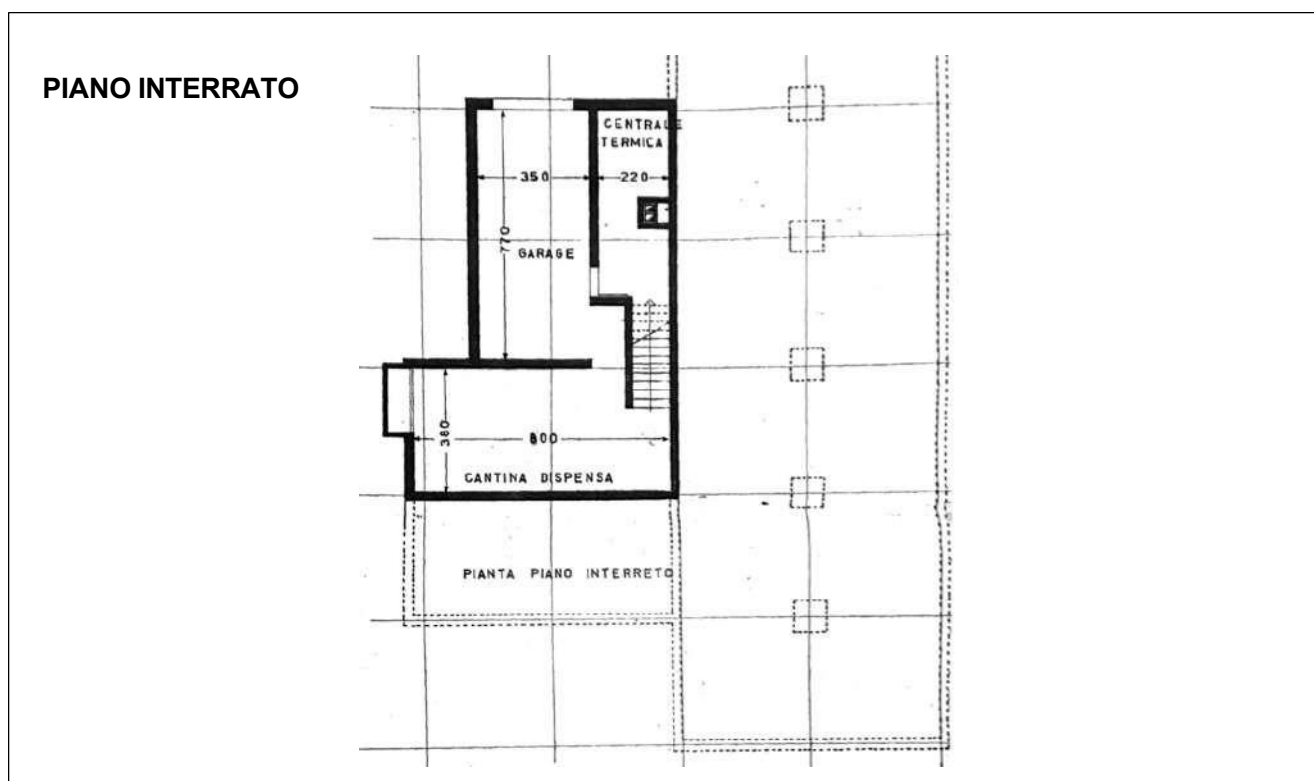
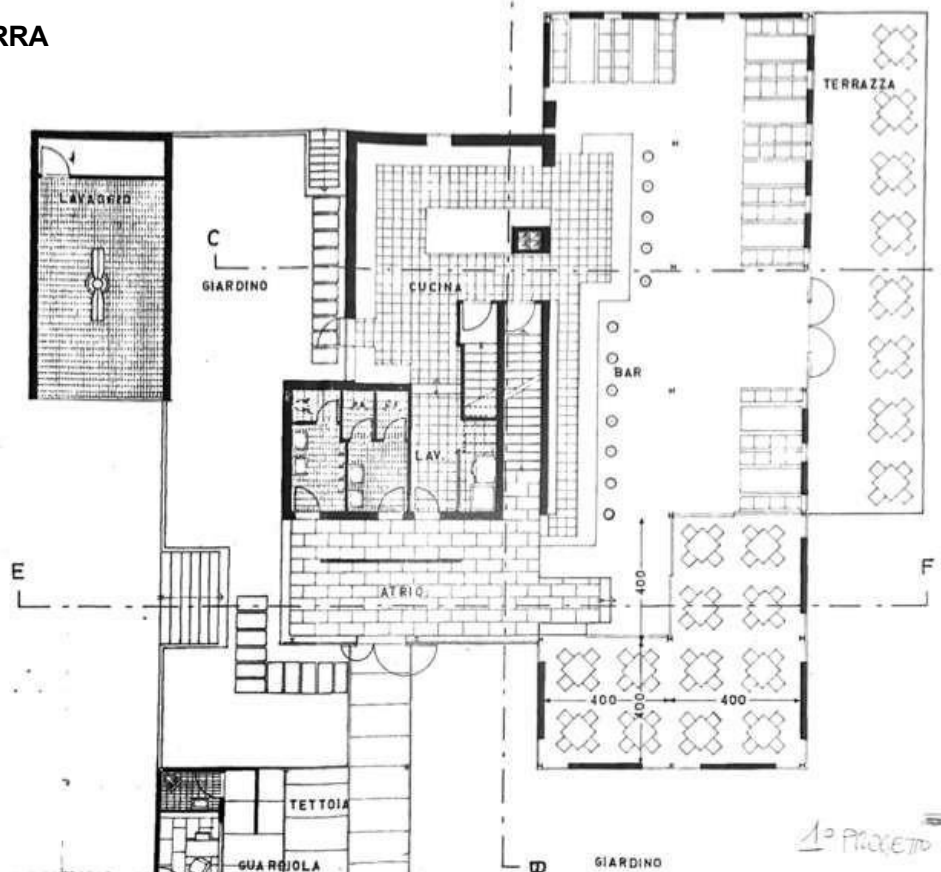


Figura 5. Comparazione stato approvato – stato rilevato.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

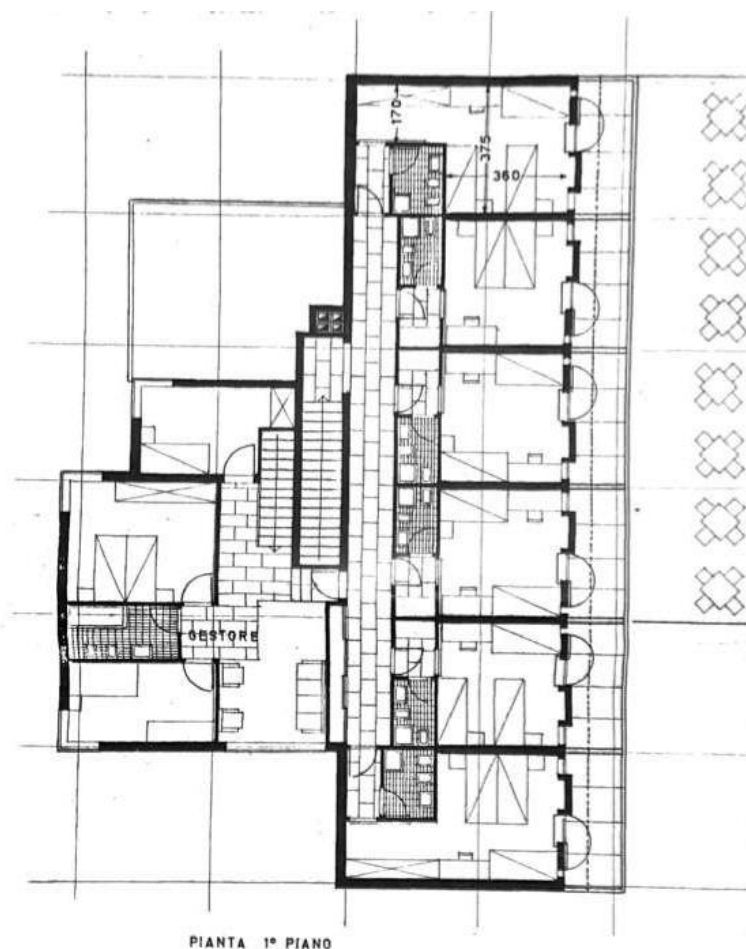


Figura 6. Stato approvato.



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e 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: -----

Costituita SERVITU' REALE DI PASSAGGIO INCONDIZIONATO costituita nel citato atto di compravendita a firma di Valerio Grisogni Manetti Notaio in Bassano del Grappa in data **24.11.1983** ai nn. **69582** rep.

- registrato a Bassano del Grappa in data **1.12.1983** ai nn. **2748**
- trascritto a VICENZA - SEZ. di BASSANO DEL GRAPPA in data **25.11.1983** ai nn. **6544/5411** RG/RP
- a carico delle particelle nn. **220 – 22 – 224** del foglio 2°
a favore delle particelle nn. **75 – 79 – 80 – 99 – 221 – 223** del foglio 2°
- 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: **€ 246.000,00 circa**.
- 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: -----

Si deve evidenziare che l'eventuale 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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 22.4.2026)

Iscrizione giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- a favore di
***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- a carico di
***** nato a ***** il ***** C.F. *****
***** con sede in ***** C.F. *****
- atto a firma di Tribunale di Bassano del Grappa in data **16.4.2010** ai nn. **512** rep.
- iscritta a VICENZA - SEZ. DI BASSANO DEL GRAPPA in data **22.6.2010** ai nn. **5397/1149** RG/RP



Importo ipoteca: € 604.219,92

Importo capitale: € 604.219,92

Beni per la piena proprietà dell'intero (oltre ad altri):

C.F. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **82 subalterno 1 D/1**
- particella n. **82 subalterno 2 C/3**

C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **75** di are 13.01
- particella n. **79** di are 26.99
- particella n. **80** di are 16.03
- particella n. **99** di are 08.30
- particella n. **221** di are 06.20
- particella n. **223** di are 09.40

N.B. Risulta ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE in data 24.3.2011 ai nn. 2533/377 RG/RP per RESTRIZIONE DI BENI relativa ad altri immobili.

Iscrizione giudiziale derivante da IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 D.P.R. N. 602/1973)

- a favore di
***** con sede a ***** C.F. *****
- a carico di
***** con sede in ***** C.F. *****
- atto a firma di **EQUITALIA NORD S.P.A** con sede a MILANO C.F. 07244730961
- iscritta a VICENZA - SEZ. DI BASSANO DEL GRAPPA in data **26.5.2015** ai nn. **3858/616** RG/RP

Importo ipoteca: € 129.059,92

Importo capitale: € 64.529,96

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **82 subalterno 1 D/1**
- particella n. **82 subalterno 2 C/3**

Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di
***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- a carico di
***** con sede in ***** C.F. *****
- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **27.10.2015** rep. nn. **8676**
- trascritto a VICENZA - SEZ. DI BASSANO DEL GRAPPA in data **15.1.2016** ai nn. **314/242** RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **82 subalterno 1 D/1**
- particella n. **82 subalterno 2 C/3**

C.T. COMUNE DI NOVE foglio 2°

- particella n. **75** di are 13.01
- particella n. **79** di are 26.99
- particella n. **80** di are 16.03
- particella n. **99** di are 08.30
- particella n. **221** di are 06.20
- particella n. **223** di are 09.40

Importo del debito: € 746.964,24 oltre successivi interessi e spese.



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

1. ISCRIZIONE VICENZA - SEZ. DI BASSANO DEL GRAPPA in data **22.6.2010** ai nn. **5397/1149** RG/RP
2. TRASCRIZIONE VICENZA - SEZ. DI BASSANO DEL GRAPPA in data **26.5.2015** ai nn. **3858/616** RG/RP
3. TRASCRIZIONE VICENZA - SEZ. DI BASSANO DEL GRAPPA in data **15.1.2016** ai nn. **314/242** RG/RP

9. SUOLO DEMANIALE

Come da sovrapposizione ortofoto/mappa catastale si rileva come una piccola porzione della strada provinciale prospiciente il distributore ricada nell'attuale particella n. 82; dall'analisi della cartografia emerge che è stato effettuato l'allargamento della sede stradale per il quale sono state frazionate tutte le particelle interessate tranne quella oggetto della procedura.



Sovrapposizione mappa catastale – ortofoto



10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

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

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, 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 e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in oggetto non è stato possibile applicare il Metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto il mercato dei fabbricati simili non è attivo nella zona, né nelle zone limitrofe, non riscontrando immobili comparabili per effettuare il confronto diretto con l'immobile oggetto di valutazione.

Non è stato altresì possibile applicare il Metodo finanziario dell'Income Approach (IA), in quanto l'immobile risulta inutilizzato da alcuni anni e l'unico reddito possibile sarebbe limitato alla locazione del distributore di carburanti, il quale attualmente è concesso in comodato gratuito.

*Il valore degli immobili pertanto viene determinato secondo il criterio economico del **Valore a Sito e Cementi**, che è una forma particolare del valore di trasformazione: esso è costituito dal valore dell'area edificabile una volta demolito l'immobile, a cui si somma l'eventuale valore dei materiali di recupero e si sottrae il costo della demolizione e della bonifica.*

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 e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".



Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dal valore dell'area edificabile una volta demolito l'immobile, a cui si somma l'eventuale valore dei materiali di recupero e si sottrae il costo della demolizione e della bonifica.

$$V_{sec} = V_{aed} + M_{rec} - K_{dem}$$

Per quanto attiene al valore dell'area edificabile **Vaed** in assenza di mercato per immobili simili (reperiti solamente 4 ASKING PRICE nell'intera provincia di Vicenza), esso può essere calcolato utilizzando il rapporto complementare **RC** parametrato al costo di costruzione **Kcost**:

$$V_{ead} = (K_{cost} \times RC) / (1 - RC)$$

COST APPROACH ALBERGO				
STIMA FABBRICATO RICETTIVO				
PROSPETTO DI VALUTAZIONE RAPPORTO COMPLEMENTARE COSTO DI				
DATI planovolumetrici				DATI ECONOMICI
piano	SEL	Hm	Volume	Utile promotore %
S1	1.400,00	2,50	3.500,00	10%
T	1.400,00	3,40	4.760,00	incidenza area %
1	1.400,00	3,40	4.760,00	15%
TOTALE	4.200		13.020,00	
DATI CATASTALI				
foglio	mappale	superficie		
2	75	1301		
2	79	2699		
2	80	1603		
2	99	830		
2	221	620		
2	223	940		
2	82	2120		
Superficie fondiaria			10113	
Totale Costo di costruzione (fonte DEI)**		4.464.208,00 €	100%	
Spese tecniche	Percentuale sul Cc		10,00%	da ripartire
	Progetto		25%	111.605,20 €
	Impianti		16%	71.427,33 €
	Strutture		25%	111.605,20 €
	Sicurezza		10%	44.642,08 €
	Direzione lavori		20%	89.284,16 €
	Accatastamento		2%	8.928,42 €
	Conformità+agibilità		2%	8.928,42 €
			100%	
TOTALE Spese tecniche - St				446.420,80 €
Oneri di urb.		Indice	costo	
	Urbanizzazione Primaria e Secondaria	4.200	44,00 €	184.800,00 €
	Costo Costruzione	4.200	12,00 €	50.400,00 €
	Oneri ambientali			
TOTALE Oneri comunali - Oc				235.200,00 €
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte DEI				5.145.828,80 €
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte CRESME				5.416.905,35 €
Costo medio				5.281.367,07 €
Valore area edificabil	VALORE AREA			
	STRUTTURA			
	Rapporto complementarietà - Rc	15%		
	Costi totali costruzione -Ct	5.281.367,07 €		
	Valore area - Va			932.005,95 €



Utilizzando il prezzario **DEI** si è ricavato il costo/camera di una struttura a 3 stelle pari a 79.718,00 €/camera che, rapportato alla potenzialità edificatoria dell'area utilizzata interamente per una struttura ricettiva di 56 camere, determina un costo totale di € 4.464.208,00, escluse spese tecniche e oneri comunali (cfr. *Allegato 7*) che verranno aggiunti successivamente (cfr. *COAST APPROACH ALBERGO pag. 29*).

Analogamente applicando i parametri desunti dal **CRESME** e relativi a una volumetria ragguagliata con la realizzazione anche di un piano interrato, si desume un costo di costruzione pari a €/mq 1.538,89 pari a € 5.416.905,35 comprensivo di spese tecniche e oneri comunali (cfr. *Allegato 7*).

Utilizzando i due valori così calcolati (DEI e CRESME) si è ricavato il **COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO** pari a € 5.281.367,07 e successivamente, applicando il Rapporto complementare Rc, il **Valore dell'area ordinario di € 932.005,95**.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione urbanistica sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del 20.4.2026 risulti essere pari a:

€ 932.000,00 (euro novecentotrentadue mila/00) pari a circa €/m² 1.220,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo del **COST APPROACH**, quali a esempio quelli per bonifiche, demolizioni, smaltimenti, ecc”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

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 del Coast Approach, 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:	-----
altri costi/oneri	
- demolizioni circa:	€ 148.000,00
- smaltimento cisterne circa:	€ 20.000,00
- bonifica terreno circa:	€ 78.000,00
TOTALE	€ 686.000,00

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 al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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



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

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo ragguagliato effettuate le detrazioni pari a € 686.000,00** (euro seicentottantaseimila/00)
- **prezzo a base d'asta pari a € 583.100,00** (euro cinquecentottantatremilacento/00)
- **offerta minima pari a € 437.325,00** (euro quattrocentotrentasettemilatrecentoventicinque/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto -----

Mutuo: -----

12.5 Giudizio di vendibilità'

Scarsa.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche del complesso immobiliare, della scarsa propensione agli investimenti dovuta anche al periodo attuale, si è assunto un valore di stima prudenziale.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Si allega certificazione CCIAA della società esecutata.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Si allega certificazione CCIAA della società esecutata.

15. LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, 23 aprile 2026

L'Esperto Incaricato
Arch. Patrizia Jorio
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Certificato di destinazione Urbanistica - Pratiche edilizie
7. Tabelle di stima dei beni e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificato CCIAA della società esegutata
9. Attestato di Prestazione Energetica
10. Ricevuta invio perizia all'esecutato e ai creditori

