# TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

# PROCEDURA N. 175/2025 RGE

# ELABORATO PERITALE

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

# LOTTO UNICO

| | |
|---|---|
| Giudice: | **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** |
| Creditore procedente: | **----------** |
| Esecutato: | **----------** |
| Data udienza ex art. 569 c.p.c.: | **09/06/2026** |
| Identificazione beni: | Beni in Montorso Vicentino (VI), via Tovi s.n.c.<br>Dati Catastali: NCEU, foglio 6, p.lla 464, sub. 1 (A4) sub. 2 (C6) e p.lla 1720 sub. 3 (F1) – NCT, foglio 6, p.lle 463, 471, 472, 910, 916, 1710, 1712<br>per il diritto di piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 |
| Esperto stimatore: | **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)<br>Mail: geomannaparise@gmail.com – tel: 338 6531684<br>*Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13* |
| Custode Giudiziario: | **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 – Vicenza<br>Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915 |



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

# 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **175/2025**, promossa da: **----------** contro **----------**

**Giudice**: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.**: 09/06/2026

**Esperto stimatore**: Geom. Anna Parise

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per la quota complessiva di 1/1

**Eventuali comproprietari non esecutati** (pag. 8): nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag. 8): Edificio ad uso deposito con terreni agricoli

**Ubicazione** (pag. 8): Comune di Montorso Vicentino, via Tovi n. SNC

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 18):

- C.F. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 464, sub. 1 – cat. A/4 cl. 2 – vani 2,5 – r.c. 69,72 euro – via Tovi piano T
- C.F. – Comune di Montorso vicentino, foglio 6, particella 464, sub. 2 – cat. C/6 cl. 1 – mq. 46 – s.c. mq. 40 – r.c. 38,01 euro – via Tovi piano T
- C.F. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 1720, sub. 3 – cat. F/1 – mq. 18 – via Tovi piano T
- C.T. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 463 – seminativo arbor di cl. 5 – mq. 270 – r.d. 0,91 euro – r.a. 0,98 euro
- C.T. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 471 – seminativo di cl. 6 – mq. 110 – r.d. 0,23 euro – r.a. 0,34 euro
- C.T. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 472 – pasc cespug di cl. U – mq. 150 – r.d. 0,12 euro – r.a. 0,05 euro
- C.T. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 910 – prato arbor di cl. 3 – mq. 900 – r.d. 2,56 euro – r.a. 1,63 euro
- C.T. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 916 – seminativo arbor di cl. 5 – mq. 50 – r.d. 0,17 euro – r.a. 0,18 euro
- C.T. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 1710 – prato arbor di cl. 3 – mq. 181 – r.d. 0,51 euro – r.a. 0,33 euro
- C.T. – Comune di Montorso Vicentino, foglio 6, particella 1712 – prato arbor di cl. 3 – mq. 324 – r.d. 0,92 euro – r.a. 0,59 euro

**Metri quadri** (pag. 12): superficie commerciale SEL fabbricato mq. 135,85 (comprensiva delle p.lle 1710, 463) – superficie terreni 1.534 mq. (da visure catastali – p.lle 916, 1712, 472, 471, 910)

**Stato di manutenzione** (pag. 12): scarso

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 20): nessuna



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 20-25): presenti difformità, immobile in condizioni di abbandono; da verificare epoca di edificazione.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 31): 22.330,00 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 31): comparabile A: 15/09/2023, 30.000 €; comparabile B: 15/05/2023, 15.000 €; comparabile C: 15/11/2021, 15.000 €; D: 15/10/2022, 30.000 €; comparabile E: 15/11/2024, 78.000 €; comparabile F: 15/07/2023, 30.558 €; comparabile G: 15/04/2021, 70.000 €.; comparabile H: 15/04/2023, 45.280 €.; comparabile I: 15/11/2024, 150.000 €.; comparabile J: 15/10/2022, 30.000 €.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 38): 14.500,00 €

**Valore debito:** somma complessiva di euro 45.350,56 oltre interessi successivi al tasso contrattuale di mora del 30.08.2024 al saldo effettivo, oltre alle successive occorrende, come da atto di pignoramento.

**Occupazione** (pag. 17): Al momento del sopralluogo, non occupato da persone, presenti beni mobili e rifiuti speciali da smaltire.

**Titolo di occupazione** (pag. 17): proprietà

**Oneri** (pag. 30): si rimanda al capitolo 8). Rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

**APE** (pag. 17): gli immobili sono sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Il documento non viene redatto/fornito non essendo obbligatorio sulla base dell'Art. 3 del D. Lgs. 192/2005 comma c-bis trattandosi di complesso immobiliare costituito da u.i. nello stato di "scheletri strutturali", privi di impianti/serramenti e pertanto da considerare "INAGIBILI".

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 39): Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in stato di abbandono. E' stata rilevata la presenza di rifiuti speciali da smaltire. Possibili problemi di accessibilità.

**Lotti** (pag. 39): LOTTO UNICO

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata 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, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità 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 relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri 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 percentuale finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE ..... 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI ..... 7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE ..... 8
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni ..... 8
3.2 Formazione dei lotti ..... 8
3.3 Confini N-E-S-O ..... 9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni ..... 9
3.5 Certificazione energetica ..... 17
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE ..... 17
4.1 Possesso ..... 17
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione ..... 18
5. ASPETTI CATASTALI ..... 18
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni ..... 19
5.2 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto ..... 20
5.3 Giudizio di conformità catastale ..... 20
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA ..... 24
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli ..... 24
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI ..... 25
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità ..... 25
7.2 Abusi/difformità riscontrati ..... 26
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi ..... 29
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE ..... 30
8.1 Oneri e vincoli ..... 30
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/04/2026) ..... 30
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura ..... 31
9. SUOLO DEMANIALE ..... 31
10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO ..... 31
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO ..... 31



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ..... 31
11.2 Eventuali procedimenti in corso ..... 31
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI ..... 31
12.1 Metodo di valutazione ..... 31
12.2 Stima del valore di mercato ..... 32
12.3 Determinazione del valore a base d'asta ..... 37
12.4 Giudizio di vendibilità' ..... 38
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' ..... 38
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO ..... 39
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato ..... 39
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore ..... 39
15. LOTTI ..... 39
16. OSSERVAZIONI FINALI ..... 39
17. ELENCO ALLEGATI ..... 40



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 06/07/2025, prestando giuramento in data 15/07/2025.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 19/07-21/07/2025 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 30/08/2025 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Montorso Vicentino, sono stati ottenuti i certificati anagrafici per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 18/07/2025 ottenuta risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT, la relativa check list in data 02/09/2025;
- in data 21/09-24/12/2025 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montorso Vicentino;
- in data 07/10/2025 eseguito sopralluogo di concerto con il custode presso gli immobili oggetto di pignoramento;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico di massima;

- in data 28/08/2025 è stata ottenuta copia degli Atti attraverso i quali la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- in data 14/04/2026 è stato ottenuto il CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Torrebelvicino;
- in data 07/02/2026 è stata ottenuta la documentazione urbanistico-edilizia agli atti dal comune di Torrebelvicino;
- in data 26/03/2026 ha avuto luogo il colloquio con l'UTC del comune di Montorso Vicentino meritatamente le problematiche rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 03/03/2026 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione dei beni oggetto di esecuzione;
- in data 01/08/2025 – 11/04/2026 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

# 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

## 3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

*Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento*:

I beni pignorati, per quanto indicato nell'atto di pignoramento, risultano identificati con:

**1)** Catasto Fabbricati del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 464 – sub. 1 – cat. A/4 – 2,5 vani (già Catasto Fabbricati del Comune di Montorso vicentino (VI) – Foglio 6 – mapp. 464 sub. 1 – graffato al mapp. 708 – sub. 2 cat. A/4 – 2,5 vani – via Tovi);

**2)** Catasto Fabbricati del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 464 – sub. 2 – cat. C/6 – 46 mq – Via Tovi;

**3)** Catasto Fabbricati del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 1720 – sub. 3 – cat. F/1 – 18 mq – Via Tovi;

**4)** Catasto Terreni del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 463 – Terreno;

**5)** Catasto Terreni del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 471 – Terreno;

**6)** Catasto Terreni del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 472 – Terreno;

**7)** Catasto Terreni del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 910 – Terreno;

**8)** Catasto Terreni del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 916 – Terreno;

**9)** Catasto Terreni del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 1710 – Terreno;

**10)** Catasto Terreni del Comune di Montorso Vicentino (F696) (VI) – Foglio 6 – mapp. 1712 – Terreno;

Per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a:

- **----------** nato a - - - - - - - - - - - - il ----------, C.F. ----------

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, con relative accessioni e pertinenze, b.c.n.c. ed enti comuni ed enti urbani di competenza e spettanza.

## 3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati debbano essere venduti con la formazione di un **LOTTO UNICO**.

Ai fini della presente relazione si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## 3.3 Confini N-E-S-O

- particella 464 (C.F. p.lla 464 sub. 1): **N** particella 1720, 465, **E** lato in aderenza particella 917, **S** particelle 916, 1712, **O** particella 1712.
- particella 917 (C.F. p.lla 464 sub. 2): **N** particella 465, **E** particella 463, **S** particella 463, **O** in aderenza particella 464.
- particella 1720 (C.F. p.lla 1720 sub. 3): **N** particella 1720 sub. 2, **E** particella 465, **S** particella 464, **O** particella 1712.
- particella 463: **N** particella 917, **E** particella 1710, **S** particella 1635, **O** particella 916.
- particella 471: **N** particella 910, **E** particella 919, **S** particella 472, **O** particella 473.
- particella 472: **N** particella 471, **E** particella 919, **S** particella 475, **O** particella 473.
- particella 910: **N** strada comunale, **E** particelle 2097-2098-1739-919, **S** particella 471, **O** particella 461.
- particella 916: **N** particella 464, **E** particella 463, **S** particelle 1635-475, **O** particella 1712.
- particella 1710: **N** particella 1709, **E** particella 2010, **S** particella 1635, **O** particella 463.
- particella 1712: **N** particelle 1711-1741, **E** particella 916, **S** particella 475, **O** particelle 1739-1741.

Salvi i più precisi.

## 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'edificio e i terreni pignorati si trovano a Montorso Vicentino, in Via Tovi, senza numero civico; la zona in cui sono situati i terreni e il fabbricato è collocata al limite del centro storico di Montorso Vicentino, dove si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, scuole, negozi, bar, municipio, ecc.

Si precisa fin d'ora che l''unità pignorata nonostante il censimento in categoria residenziale A/4 non ha nessuna caratteristica riconducibile alla destinazione abitativa; infatti, trattasi di edificazione al grezzo, priva di finiture, priva di impianti (se non un abbozzo di impianto elettrico, non funzionante) e non rispondente ad alcun parametro previsto dal regolamento igienico-sanitario vigente. Al momento del sopralluogo il piano primo non risulta accessibile, sia per la vegetazione che ha preso il sopravvento sull'immobile (anche al lato nord), sia per le condizioni precarie che ne rendono l'accesso non sicuro visto che lacune piante sono parzialmente crollate sul coperto, per cui non è stato possibile effettuarne il rilievo.

Si segnala inoltre la presenza di rifiuti speciali all'interno delle tettoie (non autorizzate e da demolire) presenti sulla particella 463 (materiale vario tra cui un ciclomotore), in particolare la presenza di tettoie e coperture con probabile presenza di amianto, che dovrà essere smaltito. Tali condizioni dell'immobile sono state già considerate nell'ambito della valutazione e per tali motivi gli eventuali oneri legati alle bonifiche e agli smaltimenti sono un rischio che rimane a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Le superfici verticali esternamente sono in parte intonacate ma con chiari segni di deterioramento.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, ove presenti, da sostituire; non sono presenti i pavimenti, né è stata rilevata la presenza di un bagno.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

In fase di sopralluogo si è rilevata la presenza, sulla particella 1720 sub. 3, di un annesso ad uso sgombero/deposito, situato a nord-est dell'abitazione e in stato anch'esso piuttosto fatiscente. In generale, la presenza di vegetazione all'esterno e di molti beni e oggetti all'interno, hanno impedito un rilievo puntuale e dettagliato, per cui saranno necessarie ulteriori e successive verifiche, che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Con riguardo ai terreni pignorati, in parte adiacenti all'immobile abitativo e in parte poco distanti, pur essendo censiti al C.T. in parte come seminativi o a prato risultano essere, in realtà, tutti a bosco ceduo ad esclusione delle p.lle 463,1710; la zona è impervia e i terreni non sono manutentati. Al momento del sopralluogo la p.lla 1710 è manutentata da terzi senza titolo (giardino).

Come riportato nell'atto di acquisto in capo all'esecutato del 21/04/2006 n. 145452 di rep. Notaio Michele Colasanto, per il diritto di servitù costituito si richiama al precedente atto del 28/09/2004 n. 140004 di rep. Notaio Gianfranco Di Marco, ove si legge "*I signori ---------- e ---------- costituiscono a carico del terreno censito nel C.T. in Comune di Montorso Vicentino al Foglio 6, m.n. 1711 ed a carico del terreno (area scoperta) censito nel C.F. in Comune di Montorso Vicentino al Foglio 6, m.n. 1720 subb. 1 e 2 di loro proprietà ed a favore della proprietà della signora ---------- fabbricato censito nel C.F. in comune di Montorso Vicentino al Foglio 6, m.n. 1720 sub. 3 e terreni censiti nel C.T. in Comune di Montorso Vicentino al Foglio 6, m. nn. 1712, 464, 917, 463, 1710 e 918 servitù di passaggio di condotte fognarie e di allaccio a quelle già esistenti sul fondo servente, con diritto di accedervi per la posa e la manutenzione delle stesse condotte.*"

**ACCESSIBILITA':**

Con riguardo all'accessibilità dell'immobile abitativo, si precisa quanto segue.

La servitù trascritta e sopra riportata fa riferimento esclusivamente al passaggio di condotte fognarie e di allaccio a quelle già esistenti sul fondo servente e, quindi, non vi sono riferimenti a servitù di passaggio pedonale e/o per mezzi al fine di giungere all'edificio pignorato; dalle ricerche effettuate non risultano ulteriori servitù trascritte.

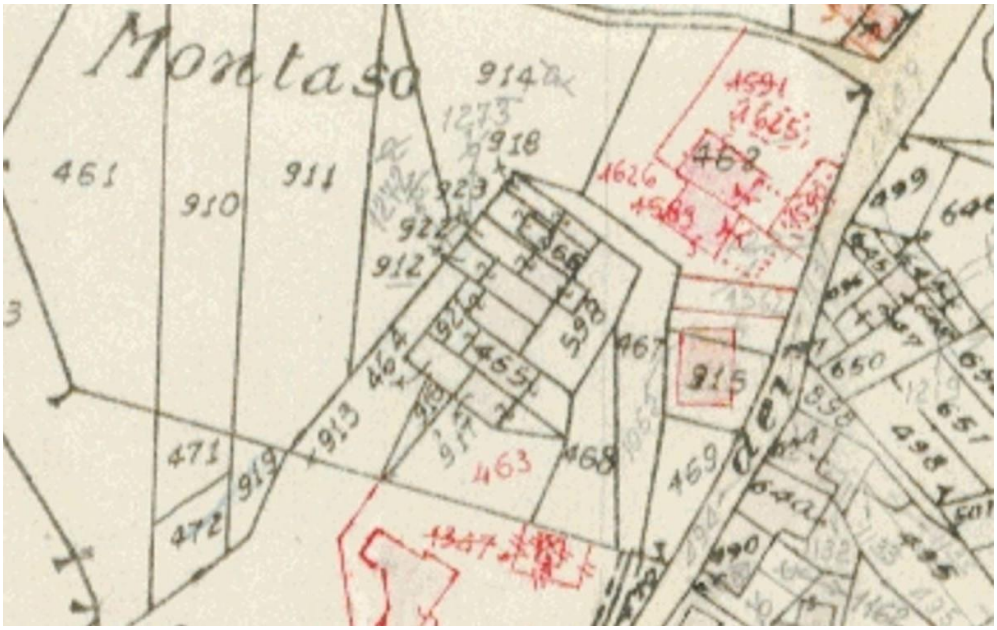
Fermo restando la possibilità di un'ipotesi di servitù per destinazione del padre di famiglia, disciplinata dall'art. 1062 del codice civile, attraverso le particelle originarie 467-598-465 (in ogni caso, ad oggi non confermata e da verificare), o di diritto di passaggio attraverso le corti comuni originarie identificate alle particelle ex 467 ed ex 598 (come da visure catastali – entrambe le corti, comuni ai numeri 921, 922 e 923 del foglio 6 e ad enti urbani) si rileva che nel PdC n. 2007/C-37 del 08/08/2007 veniva previsto un nuovo accesso carraio/pedonale che dalla pubblica via Tovi risaliva lungo le particelle 2010-1710 per giungere all'immobile oggetto di pignoramento, come da estratto sotto riportato.

A tal proposito, si precisa che la particella 2010 (che deriva dal frazionamento della corte comune p.lla ex 467), è intestata all'esecutato ma non è stata pignorata, per cui il futuro aggiudicatario, in assenza del pignoramento della particella suddetta, non potrà realizzare tale soluzione di accesso per l'immobile pignorato; in tal caso, in assenza della conferma della servitù per destinazione del padre di famiglia o del diritto di passaggio sulle corti comuni originarie, il fabbricato potrebbe risultare intercluso.

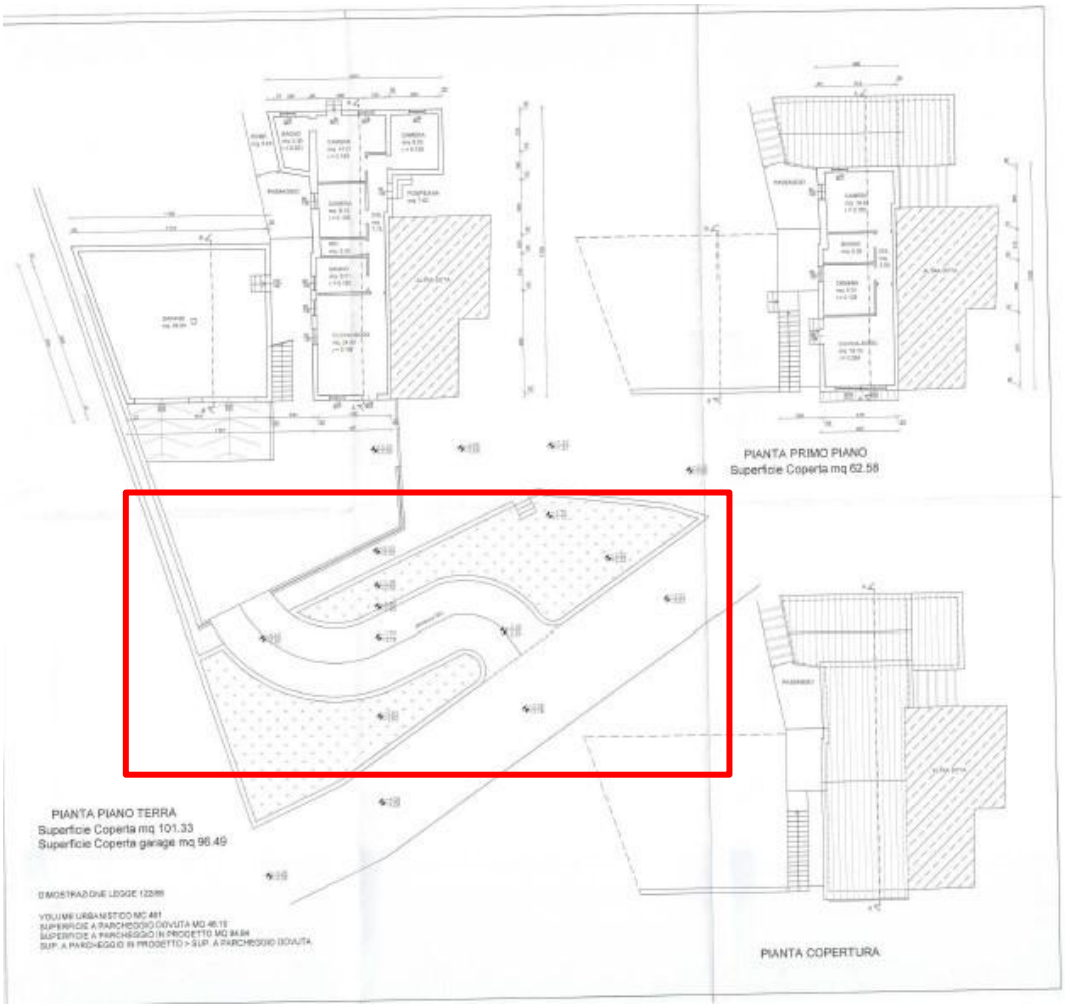


Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## Mappa d'impianto (epoca presunta 1937)



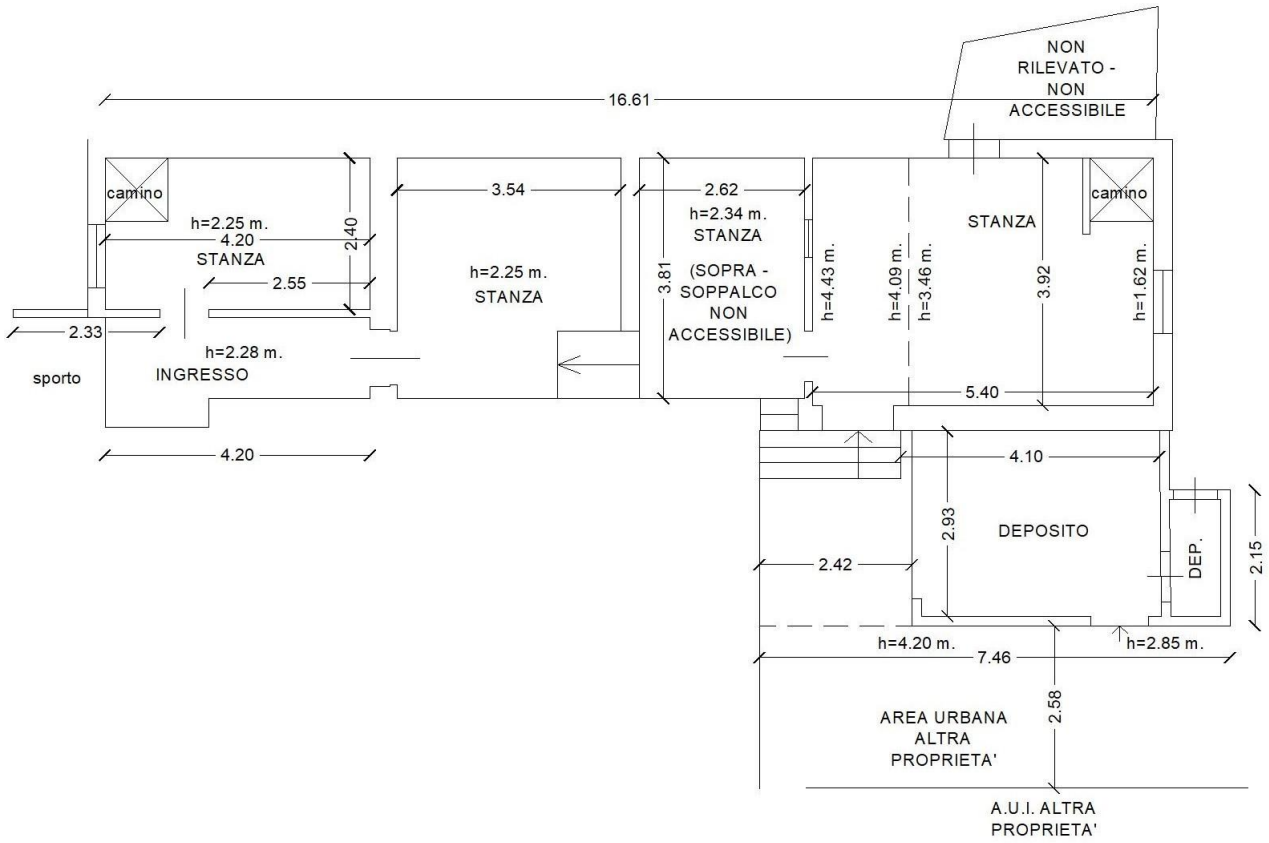

## Planimetria immobile
## (PdC 2007/C-37 STATO FUTURO con nuovo accesso da via Tovi)






Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**Planimetria immobile STATO RILEVATO**
**(rilievo e misure sommari, effettuati ai soli fini valutativi, escluso il piano primo non rilevato)**




Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto

- Il **FABBRICATO**, si sviluppa:

- al piano terra, ingresso, quattro stanze e un deposito con accesso esterno sito sulla p.lla 1720 sub. 3.

- al piano primo (non rilevato, rif. stato attuale riportato negli elaborati progettuali), deposito attrezzi, soppalco.

- Superficie commerciale complessiva (SEL) per L'INTERO IMMOBILE di circa mq. 135,85 mq. INDICATIVI (da stato rilevato, considerando anche il piano primo accessorio così come riportato negli elaborati forniti dal Comune e con i terreni censiti alle p.lle 463-1710)

- Si precisa che ai fini valutativi, nella superficie commerciale sono state considerate anche le aree identificate alle particelle 1710 e 463 (oltre alle p.lle 464-1720), considerate di stretta pertinenza dell'abitazione in quanto necessarie per garantire, in ogni caso, l'accessibilità del fabbricato, per i motivi già sopra esposti.

Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente scarse.

A completamento delle caratteristiche, appare evidente che il fabbricato ad oggi è in stato di abbandono e non sembra aver subìto reali interventi di ristrutturazione, anche se il materiale costruttivo parrebbe di epoche diverse. Con riguardo agli impianti, non si ha evidenza né della loro presenza, né dell'eventuale



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

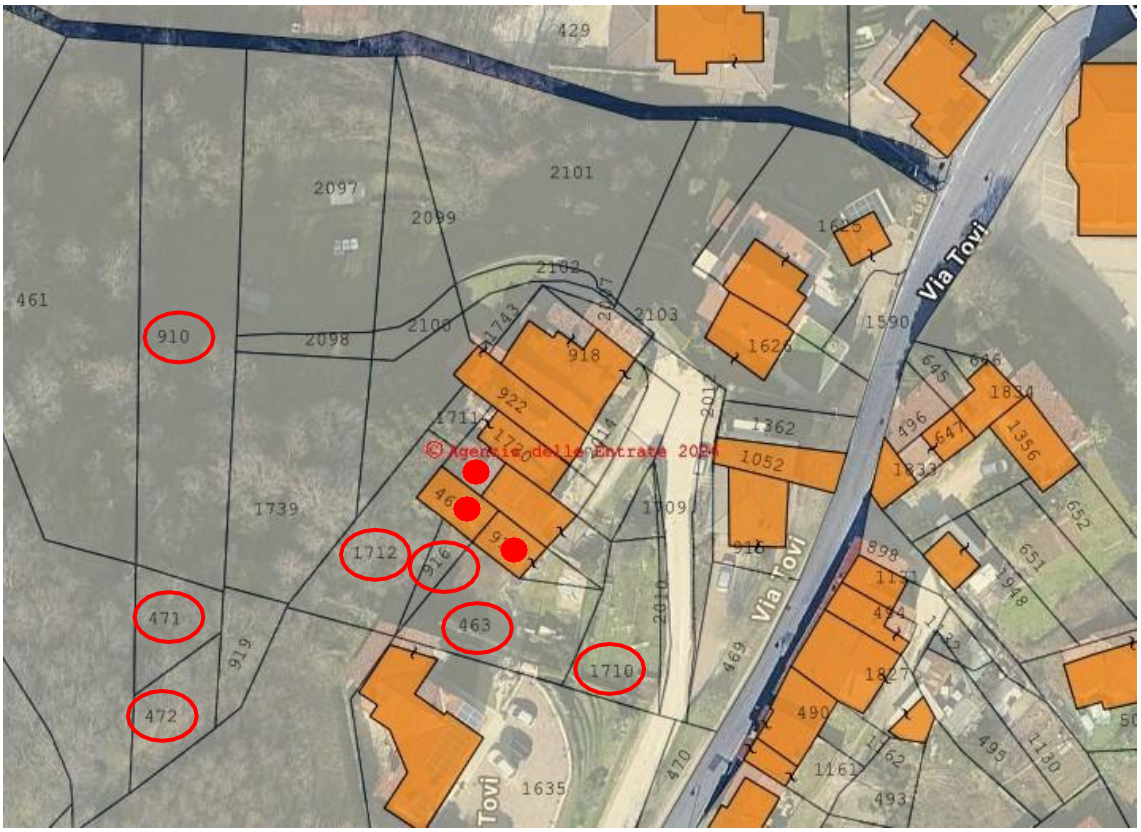
loro funzionamento; la parte esecutata, non reperibile e non presente al sopralluogo, non ha fornito elementi utili in tal senso. Sono presenti alcuni fili elettrici ma al sottoscritto esperto non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e si ritiene quindi che gli stessi, se esistenti, dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario.

- Per quanto riguarda i **TERRENI**, la valutazione avverrà sulla base delle superfici e delle destinazioni indicate in visura catastale.

I terreni non sono stati oggetto di rilevazione e di verifica dei confini in quanto non previsto dal perimetro d'incarico; si precisa che i confini non sono materializzati sul posto. I dati da visura catastale sono i seguenti:

- Superficie catastale **particella 463** di mq. 270 – Seminativo arborato di cl. 5 – r.d. 0,91 euro
- Superficie catastale **particella 471** di mq. 110 – Seminativo di cl. 6 – r.d. 0,23 euro
- Superficie catastale **particella 472** di mq. 150 – Pasc cespug di cl. U – r.d. 0,12 euro
- Superficie catastale **particella 910** di mq. 900 – Prato arborato di cl. 3 – r.d. 2,56 euro
- Superficie catastale **particella 916** di mq. 50 – Seminativo arborato di cl. 5 – r.d. 0,17 euro
- Superficie catastale **particella 1710** di mq. 181 – Prato arborato di cl. 3 – r.d. 0,51 euro
- Superficie catastale **particella 1712** di mq. 324 – Prato arborato di cl. 3 – r.d. 0,92 euro

**Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale**






Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**Estratto mappa catastale**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Si precisa che al lato Nord e Ovest dell'edificio pignorato la vegetazione ha preso il sopravvento, invadendo lo spazio calpestabile e il fabbricato stesso. Per tale motivo, l'esperto allega una parte della documentazione fotografica allegata al PdC n. 30/2003, ove si può vedere la parte superiore del fabbricato, non rilevabile al momento del sopralluogo.**

PROSPETTO SUD-EST

PROSPETTO NORD-OVEST P. 1



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE

PROSPETTO SUD-OVEST

PROSPETTO SUD-EST

P.LLA 463

RIFIUTI SPECIALI (MOTORINO-AMIANTO)

PORZIONE P.LLA 1710

PORZIONE P.LLA 1712



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

INGRESSO

STANZA

STANZA

STANZA

STANZA

CAMINO

SOPPALCO



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

P.LLA 1720 SUB. 3

LATO NORD

TERRENI PART. 471-472-910 (DA AEROFOTOGRAMMETRIA)

## 3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); il documento in questione, non viene redatto/fornito non essendo obbligatorio sulla base dell'Art. 3 del D. Lgs. 192/2005 comma c-bis trattandosi di complesso immobiliare costituito da u.i. nello stato di "scheletri strutturali", privi di impianti/serramenti e pertanto da considerare "INAGIBILI".

# 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

## 4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere in stato di totale abbandono. Al momento del sopralluogo la parte esecutata non è presente e l'immobile non risulta occupato.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento.

Si segnala che negli immobili sono presenti oggetti/utensili e materiali a smaltimento speciale (es. ciclomotore, possibile presenza di lastre in amianto, bombole gas) e materiali vari in parte anche riconducibili a terzi senza titolo.

La particella 1710 (giardino) al momento del sopralluogo è coltivata/manutentata da terzi senza titolo.

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

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo.

# 5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

**COMUNE DI MONTORSO VICENTINO:**

**Catasto Fabbricati, foglio 6**

- particella 464 sub. 1 – cat. A/4 cl. 2 – 2,5 vani – r.c. 69,72 euro – via Tovi piano T
- particella 464 sub. 2 – cat. C/6 cl. 1 – 46 mq – r.c. 38,01 euro – Via Tovi piano T
- particella 1720 sub. 3 – cat. F/1 – 18 mq – Via Tovi piano T

**N.B.** con riguardo agli immobili censiti alle p.lle 464 sub. 1 e sub. 2, si rileva che in visura catastale i Mappali Terreni Correlati ai fabbricati censiti sulla p.lla 464 sono le particelle censite in Montorso Vicentino (F696), Foglio 6, p.lle 464 e 917. Tale annotazione trova riscontro nella visione della mappa wegis, ove una porzione del fabbricato pignorato censito al C.F. alla p.lla 464 sub. 2 risiede proprio sulla particella identificata al C.T. alla p.lla 917 (ente urbano).

**Catasto Terreni, foglio 6**

- particella 463 – seminativo arbor di cl. 5 – mq. 270 – r.d. 0,91 euro – r.a. 0,98 euro
- particella 471 – seminativo di cl. 6 – mq. 110 – r.d. 0,23 euro – r.a. 0,34 euro
- particella 472 – pasc cespug di cl. U – mq. 150 – r.d. 0,12 euro – r.a. 0,05 euro
- particella 910 – prato arbor di cl. 3 – mq. 900 – r.d. 2,56 euro – r.a. 1,63 euro
- particella 916 – seminativo arbor di cl. 5 – mq. 50 – r.d. 0,17 euro – r.a. 0,18 euro
- particella 1710 – prato arbor di cl. 3 – mq. 181 – r.d. 0,51 euro – r.a. 0,33 euro
- particella 1712 – prato arbor di cl. 3 – mq. 324 – r.d. 0,92 euro – r.a. 0,59 euro

il tutto intestato a:

- **----------** nato in ---------- il - - - - - - - - - – C.F. ---------- – proprietà per 1/1



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI**:

**La particella attuale n. 464** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 464, ente urbano di mq. 44 (Mappali fabbricati correlati, codice comune F696 – Foglio 6 – Particella 464/), a tutt'oggi.

**La particella attuale n. 1720** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino deriva dai seguenti:

**A)** fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 921 – fabbricato rurale di mq. 96 – con diritto alla corte num. 467 e 598 del fg. 6.

**B)** Successivamente, con Tipo Mappale del 30/07/2004 pratica VI0183343 (n. 183343.1/2004), la stessa risulta essere particella 1720, ente urbano di mq. 96 (risulta soppressa il 921).

**C)** Infine, con Tipo Mappale del 16/09/2004 pratica VI0230927 (n. 230927.1/2004), la stessa risulta essere particella 1720, ente urbano di mq. 96 (Mappali Fabbricati correlati, codice comune F696 – Foglio 6 – Particella 1720/).

**La particella attuale n. 463** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 463, semin arbor di cl. 5, di mq. 270, r.d 0,91 euro, r.a. 0,98 euro, a tutt'oggi.

**La particella attuale n. 471** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 471, seminativo di cl. 6, di mq. 110, r.d. 0,23 euro, r.a. 0,34 euro, a tutt'oggi.

**La particella attuale n. 472** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 472, pasc cespug di cl. U, di mq. 150, r.d. 0,12 euro, r.a. 0,05 euro a tutt'oggi.

**La particella attuale n. 910** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 910, prato arbor di cl. 3, di mq. 900, r.d. 2,56 euro, r.a. 1,63 euro, a tutt'oggi.

**La particella attuale n. 916** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 916, semin arbor di cl. 5, di mq. 50, r.d. 0,17 euro, r.a. 0,18 euro, a tutt'oggi.

**La particella attuale n. 1710** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino deriva dai seguenti:

**A)** fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 468, prato arbor di cl. 3, mq. 214, r.d. 0,61 euro, r.a. 0,39 euro.

**B)** Successivamente, con Frazionamento del 23/07/2004 n. VI0183215 (n. 183215.1/2004), la stessa risulta essere particella 1710, prato arbor di cl. 3, mq. 181, r.d. 0,51 euro, r.a. 0,33 euro.

**La particella attuale n. 1712** del fg. 6 Comune di Montorso Vicentino deriva dai seguenti:

**A)** fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1972 risulta essere particella 913, prato arbor di cl. 3, mq. 358, r.d. 1,02 euro, r.a. 0,65 euro.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**B)** Successivamente, con Frazionamento del 23/07/2004 n. VI0183215 (n. 183215.1/2004), la stessa risulta essere particella 1712, prato arbor di cl. 3, mq. 324, r.d. 0,92 euro, r.a. 0,59 euro.

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

**Per l'unità sita in Montorso Vicentino foglio 6 particella 464 sub. 1**

**A)** U.I. iniziale identificata alla particella 464 sub. 1 graff. part. 708 sub. 2 – categoria A/4 cl. 2 – vani 2,5 – r.c. L. 105, euro 0,05 – fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;

**B)** A seguito di variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, la stessa risulta essere censita alla particella 464 sub. 1 graff. part. 708 sub. 2 – categoria A/4 cl. 2 – vani 2,5 – r.c. L. 135.000, euro 69,72;

**C)** A seguito di variazione per bonifica identificativo catastale del 17/06/2013 n. VI0139608 la stessa risulta essere censita alla particella 464 sub. 1 – categoria A/4 cl. 2 – vani 2,5 – r.c. euro 69,72 – mappali terreni correlati, codice comune F696, Foglio 6, particella 464 e 917.

**Per l'unità sita in Montorso Vicentino foglio 6 particella 464 sub. 2**

**A)** U.I. iniziale identificata alla particella 464 sub. 2 – categoria C/6 cl. 1 – mq. 46 – r.c. euro 38,01 – per costituzione del 01/10/1965 pratica n. 365469 (n. 58.1/1965);

**B)** A seguito di variazione per INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE del 09/11/2015 la stessa risulta essere censita alla particella 464 sub. 2 – categoria C/6 cl. 1 – mq. 46 – s.c. mq. 46 – r.c. euro 38,01 – mappali terreni correlati, codice comune F696, Foglio 6, particella 464 e 917.

**Per l'unità sita in Montorso Vicentino foglio 6 particella 1720 sub. 3**

**A)** U.I. identificata alla particella 1720 sub. 3 – categoria F/1 di mq. 18 – per COSTITUZIONE del 22/09/2004 (n. 5574.1/2004).

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulle particelle 464, 917 (non pignorata) e 1720.

## 5.2 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

## 5.3 Giudizio di conformità catastale

L'esperto in fase di verifica preliminare ha riscontrato – presso la banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza – l'assenza della scheda catastale relativa all'immobile censito alla particella 464 sub. 1, reperendo solamente la scheda catastale riferita all'immobile censito alla particella 464 sub. 2; a tal proposito, si precisa che la porzione censita alla particella 464 sub. 2 è identificata, al catasto terreni, alla particella 917, che non risulta essere stata pignorata.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

Da un successivo controllo, effettuato presso l'Agenzia con visura ai mod. 58 (Archivio) è stata trovata una scheda catastale relativa alla particella 464 sub. 1 che tuttavia, come riferito dal referente dell'Agenzia delle Entrate, non risulta rilasciabile dall'ufficio in quanto trattasi di schizzo realizzato a mano e a matita durante una verifica periodica; non è stato quindi possibile confrontare lo stato attuale dell'immobile censito alla p.lla 464 sub. 1 con la scheda catastale.

Come già anticipato, la presenza di numerosi beni mobili presenti all'interno dei locali ha impedito il rilievo dettagliato. Inoltre, non è stato possibile rilevare il piano primo in quanto non accessibile nè dall'interno né dall'esterno, a causa della vegetazione e dello scarso stato manutentivo che ha reso la struttura non sicura per l'accesso.

Infine, si precisa che sulla particella 1720 sub. 3 (area urbana) risulta presente una porzione di fabbricato non censita in mappa e non riportata nell'elaborato planimetrico, né risulta presentata alcuna scheda catastale.

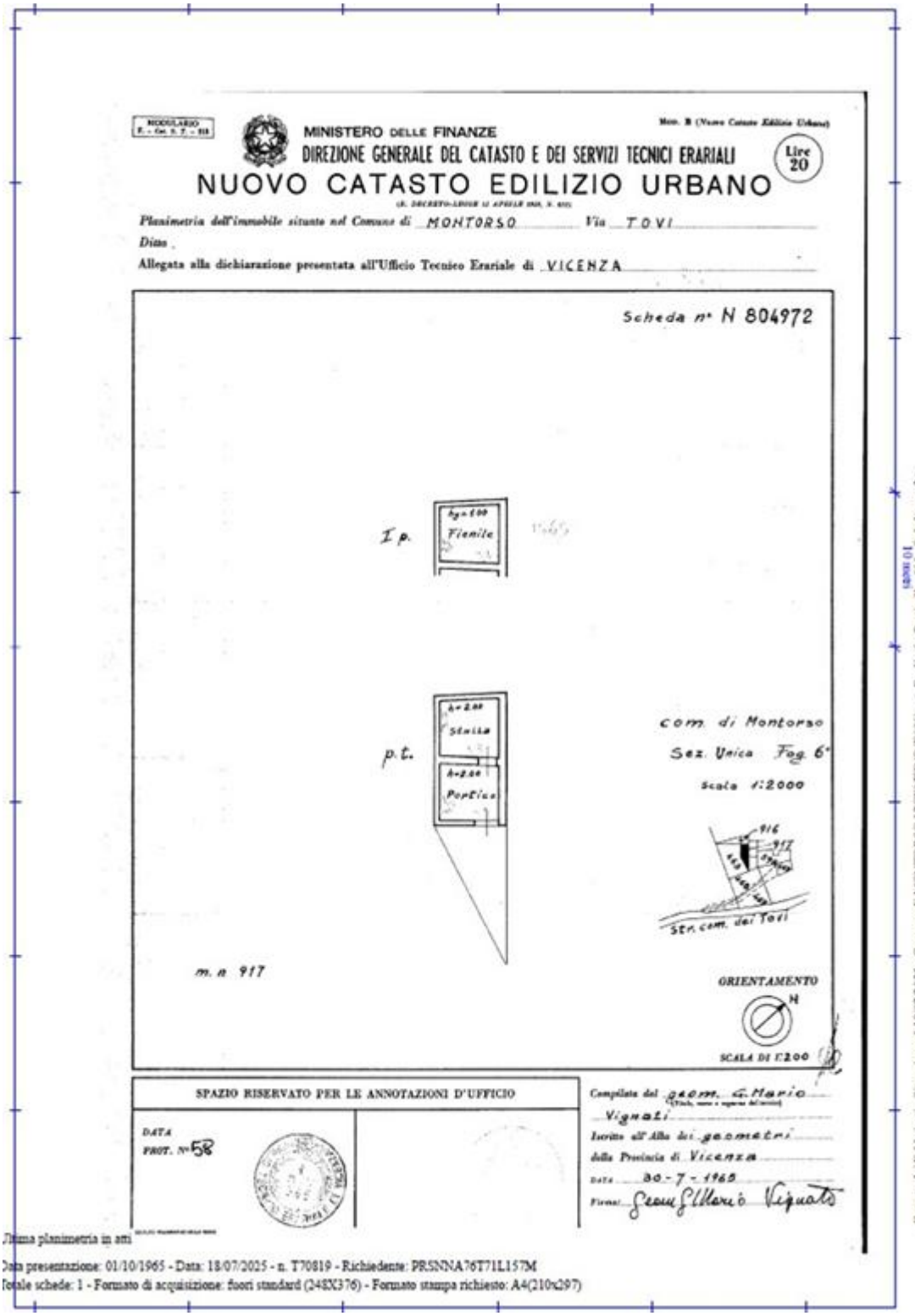
Con riguardo ai terreni agricoli, si ricorda che non sono stati verificati i confini. Tali verifiche rimangono a carico dell'aggiudicatario, per tramite di un tecnico incaricato di sua fiducia, a sue spese; tali importi si intendono ricompresi nell'abbattimento ai fini della definizione del valore base d'asta.

La valutazione dei terreni pignorati verrà effettuata dall'esperto considerando la superficie e la coltura riportate in visura catastale.

**Estratto mappa catastale**

Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## Planimetria catastale dei beni pignorati – p.lla 464 sub. 2



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

*Planimetria dell'immobile situato nel Comune di* MONTORSO *Via* TOVI
*Ditta*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

Scheda n° N 804972

I p. — h=3.00 Fienile

p.t. — h=2.80 Stalla; h=2.80 Portico

com. di Montorso
Sez. Unica Fog. 6°
scala 1:2000



m. n 917

ORIENTAMENTO
N
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 58

Compilata dal geom. G. Mario Vignati
Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Vicenza
DATA 30-7-1965
Firma: Geom. G. Mario Vignati

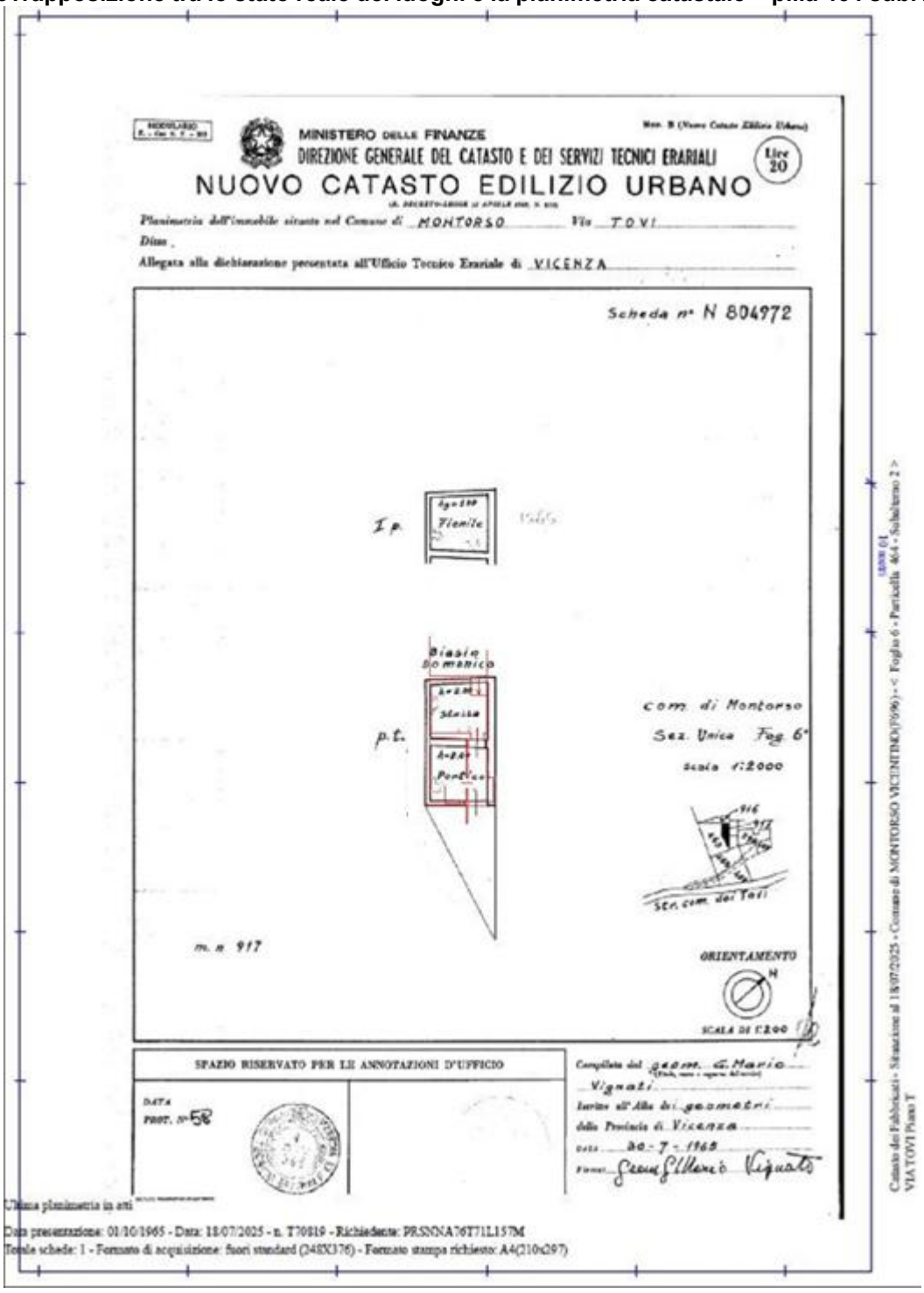
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2025 - Comune di MONTORSO VICENTINO(F696) - < Foglio 6 - Particella 464 - Subalterno 2 >
VIA TOVI Piano T

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 01/10/1965 - Data: 18/07/2025 - n. T70819 - Richiedente: PRSNNA76T71L157M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (24EX376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale – p.lla 464 sub. 2**




Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità. In ogni caso, data l'assenza delle schede catastali relative l'u.i. censita alla p.lla 464 sub. 1 e dell'accatastamento della porzione sita sulla particella 1720 sub. 3, si rende necessaria la redazione di pratiche per le quali, in via preventiva, si stimano onorari pari a **euro 2.000,00 oltre accessori e spese**.

Tale importo verrà detratto dal valore medio ordinario valutato per i beni pignorati.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

***Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:***

Soggetto ----------(quota 1/1)
Titolo: COMPRAVENDITA del 21/04/2006 n. 145452/27309 di Rep/Racc Notaio Michele Colasanto, trascritto a Vicenza il 11/05/2006 ai nn. 12990/7846 RG/RP;
Oggetto: PIENA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Montorso vicentino Fg. 6 particella 464 sub. 1, 2 e particella 1720 sub. 3 e C.T. in Comune di Montorso Vicentino Fg. 6 particelle 463, 471, 472, 910, 916, 1710, 1712.

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

**A)** Soggetto: ---------- (quota 2/3) E---------- (quota 1/3)
Titolo: DONAZIONE del 26/09/2000 n. 140004 di Rep. Notaio Giuseppe Giardina, trascritto a Vicenza il 05/10/2000 ai nn. 21272/14950 RG/RP;
Oggetto: NUDA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Montorso Vicentino Fg. 6 particella 917 e C.T. in Comune di Montorso Vicentino Fg. 6 particelle 463, 471, 472, 910, 913, 921, 468, 916, 464, 917.

**B)** Soggetto ----------(quota 1/1)
Titolo: COMPRAVENDITA del 26/09/2000 n. 140004 di Rep. Notaio Giuseppe Giardina, trascritto a Vicenza il 05/10/2000 ai nn. 21273/14951 RG/RP;
Oggetto: NUDA PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Montorso Vicentino Fg. 6 particella 917 e C.T. in Comune di Montorso Vicentino Fg. 6 particelle 463, 471, 472, 910, 913, 921, 468, 916, 464, 917.

Si segnala che nella visura catastale risulta successivamente ricongiungimento di usufrutto del 07/05/2002 – UU registrazione – Biasin Domenico Voltura n. 13744.1/2003 – Pratica n. 473146 in atti dal 10/12/2003

**B)** Soggetto: - - - - - - - - - - - - -
Titolo: vedi punto 6
Oggetto: vedi punto 6



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

# 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

## 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

***Epoca di realizzazione dell'immobile:***

A seguito delle ricerche eseguite, vista la documentazione ottenuta a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Montorso Vicentino e sentito l'UTC, si ritiene che almeno una parte dell'immobile oggetto di pignoramento sia stato edificato in epoca anteriore al 1967.

Si precisa infatti che una parte dell'immobile risulta già nelle mappe catastali d'impianto, redatte nei primi anni del 1900, mentre alcune porzioni non sono presenti e rimane da verificare la loro epoca costruttiva.

***Estremi dei provvedimenti autorizzativi:***

Si precisa che l'esperto non ha visionato di persona i fascicoli, pertanto l'analisi che segue si basa sulla documentazione fornita direttamente tramite PEC dal Comune di Montorso Vicentino. A seguito di puntuale richiesta al Comune (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha fornito all'esperto i seguenti titoli:

- D.I.A. n. 17/2003 del 09/05/2003 – posa di microrete di tipo tessuto di nylon non trasparente sovrapposta alla recinzione metallica esistente sul lato est del mappale n. 468 di proprietà
- PdC n. 30/2003 del 16/09/2003 – esecuzione di intervento di ristrutturazione sull'immobile e destinazione residenziale sito in via Tovi
- PdC n. 44/2004 del 27/01/2005 – esecuzione dell'intervento di variante al permesso di costruire n. 30/2003 del 16/09/2003
- PdC n. 62/2005 del 09/02/2006 – esecuzione dell'intervento di ristrutturazione per il ricavo di due unità abitative sull'immobile sito in via Tovi
- PdC n. 2007C/37 del 08/08/2007 – ristrutturazione fabbricato residenziale (con nuovo accesso carraio)

L'esperto precisa che, viste le condizioni in cui si presenta l'immobile, non sembra sia stato effettuato nessuno degli interventi previsti dai vari titoli rilasciati. Si evidenzia che, in ogni caso, tutti i titoli rilasciati sono da considerarsi decaduti.

***Certificato di Destinazione Urbanistica:***

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Montorso Vicentino, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali.

Gli immobili contraddistinti in Catasto nel Comune di Montorso Vicentino, con riferimento agli attuali e vigenti strumenti urbanistici (in particolare, variante n. 6 al P.I. adottata, per cui vige il regime di salvaguardia) e relative NTO:

- Fg. 6 Mappali 463, 1710, 464, 916, 1720, 917, 1712 (parte) sono classificati in ZTO zona agricola E4/Tovi
- Fg. 6 Mappali 471, 472, 1712 (parte), 910 sono classificati in ZTO zona agricola E2-b
- tutte le particelle sopra indicate sono in classe rischio sismico (Zona 2)
- tutte le particelle sopra indicate sono soggette a vincolo idrogeologico e forestale
- le particelle 471, 472, 910, 1712, sono soggette a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

- tutte le particelle sopra indicate sono individuate nell'A.T.O. 2.3 – Ambito del sistema insediativo residenziale
- le particelle 471, 472, 910, 1712, sono classificate come aree boschive o destinate a rimboschimento
- non vi è l'obbligo del PUA (strumento urbanistico attuativo)

Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

Si precisa che durante il colloquio con l'UTC è stato riferito che la porzione di fabbricato sito sulla particella 917 (censita alla p.lla 464 sub. 2) è oggetto di scheda n. 290°, allegata alla perizia (da verificare a cura dell'UTC presso i propri archivi eventuale revisione della scheda, come meglio precisato al capitolo successivo).

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si è proceduto alla parziale sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità, solamente per il piano terra.

Si precisa che:

- per la comparazione, è stato utilizzato lo stato attuale riportato nell'ultimo titolo edilizio rilasciato (PdC n. 2007C/37)

- il fabbricato si presenta in stato di manutenzione scarso, considerata anche la presenza di rifiuti speciali da smaltire; la presenza del materiale all'interno dell'unità pignorata ha impedito un rilievo dettagliato dell'immobile. Inoltre, la vegetazione ha preso il sopravvento sull'immobile, per cui per il piano primo, in particolare, non è stato possibile né accedere né effettuare il rilievo.

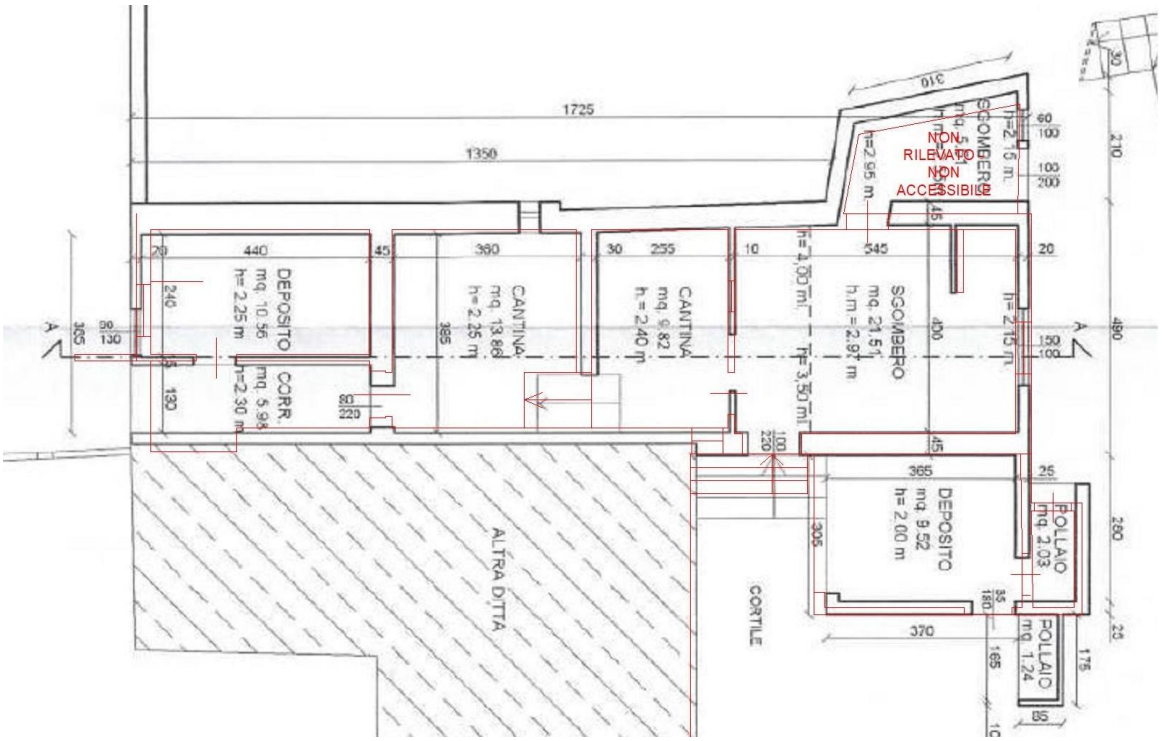
- non è stato quindi possibile rilevare una parte del fabbricato, non è stata rilevata l'area esterna né sono stati identificati i confini di proprietà in quanto non materializzati sul posto. Per i terreni, sono stati presi a riferimento i dati riportati nelle visure catastali.

Per tali motivi, ogni considerazione da parte dell'esperto non può essere considerata esaustiva ai fini della verifica delle difformità e rimane quindi a carico dell'aggiudicatario la necessità di effettuare ulteriori accertamenti.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**Comparazione stato rilevato – stato approvato**




Si procede con la disamina della situazione gli immobili pignorati:

**A) UNITA' CENSITA ALLA PARTICELLA 464 SUB. 1-2 E PARTICELLA 1720 SUB. 3 :**

- le tavole grafiche fornite dall'UTC sono tutte inerenti autorizzazioni rilasciate per opere di ristrutturazione, con ampliamento. Non vi è una pratica che riporti lo stato autorizzato originario, molto probabilmente perché l'immobile è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

- secondo quanto rilevato, si evidenzia che l'immobile non ha alcuna caratteristica abitativa, prendendo comunque atto del censimento in categoria A/4; tale circostanza, tuttavia, come confermato anche dall'UTC, deriva dal fatto che in origine la porzione pignorata altro non era che l'annesso pertinenziale ad uso deposito/stalla/fienile del fabbricato adiacente, da cui è stato separato per creare una nuova unità.

- per tale motivo, come riferito dall'UTC l'unità pignorata non ha le caratteristiche adeguate per essere considerata né abitativa né abitabile; infatti, le destinazioni d'uso indicate anche nello stato rilevato riportato nelle varie autorizzazioni richieste, sono: deposito, cantina, sgombero, pollaio e l'altezza indicata (confermata anche dal rilievo dell'esperto) oscilla tra i 2.25 mt. e i 2.40 mt. ad esclusione della porzione più a nord-ovest che ha un'altezza superiore, con la presenza di un soppalco. Anche il piano primo (non rilevato dall'esperto) è riportato nei progetti come deposito attrezzi, con altezza media pari a 2.15 mt.

- in conseguenza a quanto sopra riportato, quindi, si rileva la necessità di verificare innanzitutto lo stato originario dell'immobile, con particolare riguardo all'epoca di edificazione delle varie porzioni al fine di definire lo stato legittimo.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

A tal fine, la presenza del fabbricato nelle mappe catastali di impianto indica che l'immobile era già esistente in epoca ante 1967, considerando che le mappe d'impianto sono state redatte intorno al 1930 circa.

Tuttavia, è bene rilevare che non tutto l'immobile è presente nella mappa d'impianto; la porzione edificata sulla particella 1720 sub. 3 non è mai stata censita, tanto da non essere affatto presente nemmeno nella mappa wegis attuale, così come non è presente ad ovest l'annesso a destinazione sgombero. Infine, l'immobile censito alla particella 464 nella mappa d'impianto risultava essere più corto.

L'esperto si limita a rilevare tali problematiche, la cui risoluzione rimane in capo all'aggiudicatario, con spese ed oneri a suo carico, che dovrà accertare – tramite eventuale proprio tecnico di fiducia – la datazione dell'immobile nella sua interezza, anche tramite altra documentazione se ed eventualmente reperibile (foto, documentazione storica, ecc.) al fine di verificare quale siano le porzioni legittimamente edificate e quali invece no.

Per le porzioni che eventualmente dovessero risultare non legittimamente edificate, si dovrà valutare con l'UTC l'eventuale sanabilità o, in alternativa, la necessità di demolizione.

**Mappa d'impianto (epoca presunta 1937)**

L'UTC ha inoltre verificato che il fabbricato risulta schedato (scheda originaria edificio n. 290a) come beni culturali e ambientali in zona agricola. Nella scheda, si riportano i parametri edilizi di progetto: sup. coperta mq. 40, altezza max 6.00 mt, volume totale 240 mc con destinazione confermata di magazzino+residenziale. Si rileva tuttavia che nella descrizione sintetica, l'immobile pignorato di cui alla scheda 290a viene descritto come "*costruzione accessoria adibita a magazzino costituito da un piano*".

Riferisce sempre l'UTC che nelle NTO (variante 6.1 – allineamento al RET) per le ZTO E4/Tovi ove è inserito il fabbricato, è prevista la possibilità di ristrutturazione di tipo "3" con cui, oltre agli interventi propri della ristrutturazione tipo "2" è ammessa la possibilità di sopraelevazione di un piano, con



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

corrispondente incremento di volume e superficie utile, in applicazione alle disposizioni di cui alla L.R.14/19.

Rimane da chiarire se il fabbricato sia stato oggetto di revisione di schedatura con relativo aggiornamento; l'UTC infatti ha riferito all'esperto di non essere in grado – al momento della presentazione della perizia – di poter effettuare tale verifica a causa di un'incongruenza d'archivio delle nuove schede aggiornate. L'UTC pertanto si è riservato le verifiche del caso, precisando che gli eventuali aggiornamenti potrebbero prevedere interventi più ampi o più restrittivi; a tal proposito, l'esperto sottolinea che rimangono a carico dell'aggiudicatario tutte le relative verifiche, anche tramite proprio tecnico di fiducia, con spese ed oneri a suo carico.

**B) TERRENI:**

- come specificato ai punti precedenti, non sono stati verificati i confini dei terreni né la loro esatta consistenza; ai fini peritali, si fa riferimento ai dati riportati nelle visure catastali.

## 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Sentito l'UTC, si precisa che a carico dell'aggiudicatario sarà necessario verificare le possibilità di intervento, dovrà essere fatto un rilievo dell'immobile per definire l'esistente "stato di fatto", con reperimento di documentazione atta a dimostrare l'epoca costruttiva del fabbricato pignorato e la destinazione d'uso, così come in precedenza anticipato, al fine di definirne preventivamente lo stato legittimo. L'UTC precisa inoltre che dovrà anche essere valutata la necessità di richiedere il cambio di destinazione d'uso e di portare le altezze a mt. 2,70 per i vani principali. L'esperto, in considerazione delle attività tecniche necessarie, stima l'importo dell'onorario per le prestazioni legate ad una verifica preliminare, in via indicativa e ai soli fini estimativi, in **euro 1.500,00 oltre accessori e spese**.

L'attività tecnica sopra descritta (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto nel corso della procedura.

Ogni altro rischio legato alla regolarizzazione del bene si ritiene compreso nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta; l'esperto in ogni caso ha proceduto con la valutazione dell'immobile nello stato in cui si trova e l'aggiudicatario dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si precisa infine che l'UTC, a fronte delle autorizzazioni edilizie già rilasciate, non ha confermato all'esperto la possibilità – in ogni caso, fermo restando il rispetto delle NTO e di tutti i parametri richiesti, nonché previa verifica dello stato legittimo dell'immobile – di effettuare l'intervento di ristrutturazione e ampliamento così come da ultimo PdC del 2007, riservandosi di verificarne la fattibilità al momento della presentazione delle pratiche.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI**: rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI**: si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

- **SERVITU'** nell'atto di acquisto in capo all'esecutato del 21/04/2006 n. 145452 di rep. Notaio Michele Colasanto, per il diritto di servitù costituito si richiama al precedente atto del 28/09/2004 n. 140004 di rep. Notaio Gianfranco Di Marco, ove si legge "*I signori ---------- e ---------- costituiscono a carico del terreno censito nel C.T. in Comune di Montorso Vicentino al Foglio 6, m.n. 1711 ed a carico del terreno (area scoperta) censito nel C.F. in Comune di Montorso Vicentino al Foglio 6, m.n. 1720 subb. 1 e 2 di loro proprietà ed a favore della proprietà della signora ----------fabbricato censito nel C.F. in comune di Montorso Vicentino al Foglio 6, m.n. 1720 sub. 3 e terreni censiti nel C.T. in Comune di Montorso Vicentino al Foglio 6, m. nn. 1712, 464, 917, 463, 1710 e 918 servitù di passaggio di condotte fognarie e di allaccio a quelle già esistenti sul fondo servente, con diritto di accedervi per la posa e la manutenzione delle stesse condotte.*"

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/04/2026)

***TRASCRIZIONI***

**A) Verbale di pignoramento immobili,** trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 02/11/2023 ai n.ri 24190/17669 di RG/RP, a favore di "----------", contro "----------", a seguito di Atto Giudiziario in data 02/10/2023, n. Rep. 4771/2023 del Tribunale di Vicenza, colpente per la quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia

**A) Verbale di pignoramento immobili,** trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 13/06/2025 ai n.ri 13062/9592 di RG/RP, a favore di "----------", contro " ---------- ", a seguito di Atto Giudiziario in data 11/06/2025, n. Rep. 3100/2025 del Tribunale di Vicenza, colpente per la quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia

***ISCRIZIONI***

**A) Ipoteca volontaria** iscritta in Vicenza in data 15/05/2006 ai n.ri 13115/3121 di RG/RP, a favore della "----------", contro "----------" e "---------- – NON DATORI DI IPOTECA", a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21/04/2006, n. 145453/27310 di repertorio/racc Notaio Colasanto Michele, **capitale euro 64.000,00, oltre a interessi e spese per un**



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**totale di euro 128.000,00, durata 25 anni** colpente la quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia.

**B) Ipoteca in rinnovazione** iscritta in Vicenza in data 10/04/2026 ai n.ri 7189/1387 di RG/RP, a favore della "----------", contro "---------- e "---------- – NON DATORI DI IPOTECA", a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21/04/2006, n. 145453/27310 di repertorio/racc Notaio Colasanto Michele, **capitale euro 64.000,00, oltre a interessi e spese per un totale di euro 128.000,00, durata 25 anni** colpente la quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia.

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

## 10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi o oneri di altro tipo.

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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non risulta essere costituito in condominio e non risultano spese di gestione pendenti.

### 11.2 Eventuali procedimenti in corso

Non sono noti procedimenti in corso.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison 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.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

## 12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

"il **valore di mercato** è *l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

**VALUTAZIONE FABBRICATO**

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

Per la valutazione dell'immobile, le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

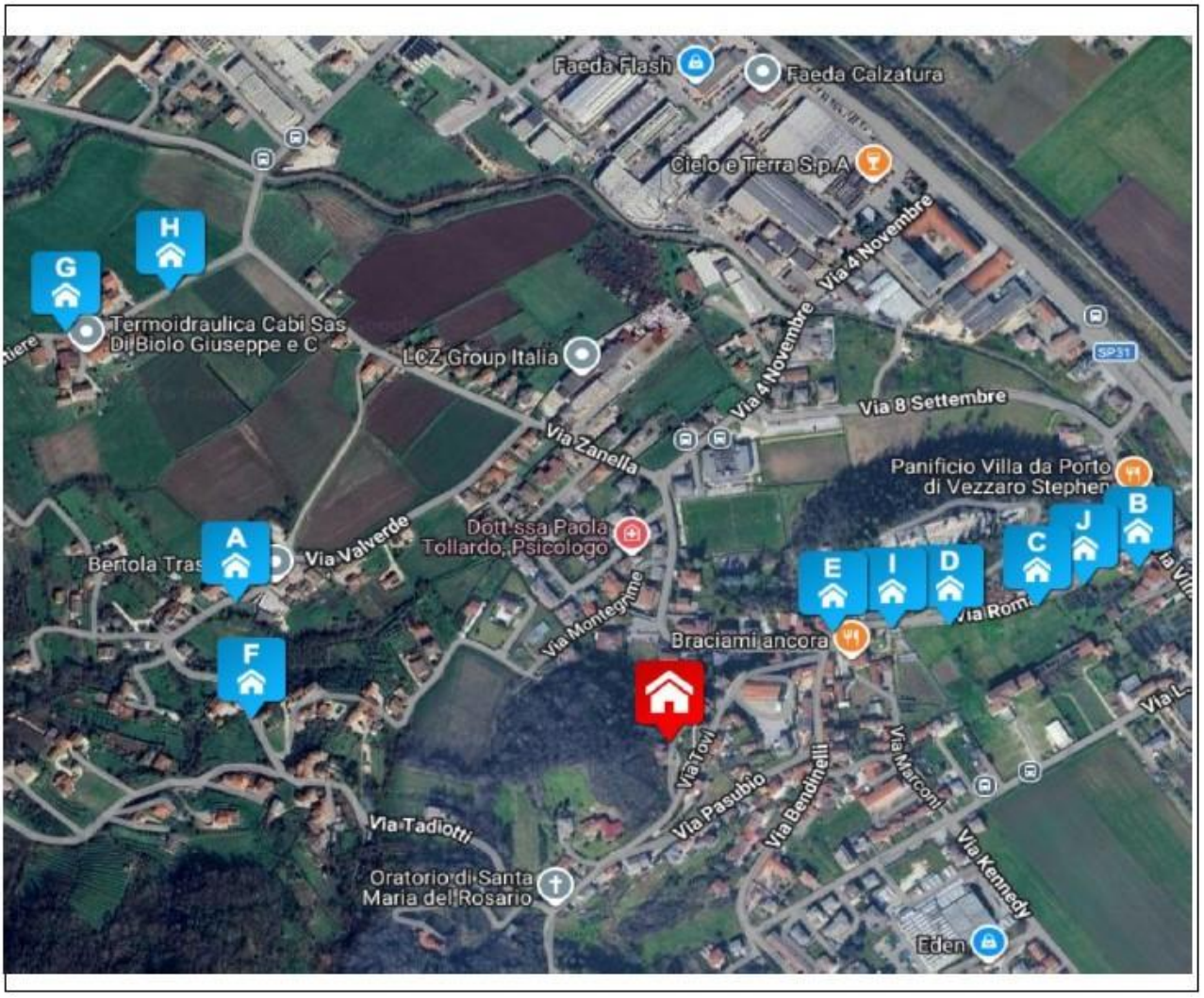
**Per il reperimento degli atti degli immobili comparabili, si è guardato alla categoria catastale con cui è stata censita l'unità pignorata, ricordando tuttavia che da un punto di vista urbanistico-catastale tale destinazione, per l'immobile pignorato, è tutta da verificare. Sono stati reperiti immobili simili appartenenti alla stessa categoria di censimento A/4 o simili (A/3) con tipologia ed epoca costruttiva simili (secondo quanto riportato negli atti di compravendita).**

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa)



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

| | Data | Prezzo Rivalutato | Sup. Cat.Tot. | Prezzo medio €/mq | | | Data di stima 03/04/2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 15/09/2023 | € 30.086,20 | 100,00 | = | € | 300,86 | Prezzo scarso |
| B | 15/05/2023 | € 15.048,80 | 111,00 | = | € | 135,57 | **€ 120,59** |
| C | 15/11/2021 | € 15.074,07 | 125,00 | = | € | 120,59 | Prezzo insufficiente |
| D | 15/10/2022 | € 30.117,22 | 243,00 | = | € | 123,94 | € 186,78 |
| E | 15/11/2024 | € 78.121,33 | 214,50 | = | € | 364,20 | Prezzo ORDINARIO |
| F | 15/07/2023 | € 30.651,65 | 134,80 | = | € | 227,39 | € 252,96 |
| G | 15/04/2021 | € 70.391,91 | 287,80 | = | € | 244,59 | Prezzo buono |
| H | 15/04/2023 | € 45.431,49 | 221,30 | = | € | 205,29 | € 397,17 |
| I | 15/11/2024 | € 150.233,33 | 277,50 | = | € | 541,38 | Prezzo ottimo |
| J | 15/10/2022 | € 30.117,22 | 243,00 | = | € | 123,94 | € 541,38 |






Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) FABBRICATO**

| Comune di : | MONTORSO VICENTINO | Ubicazione | Via Tovi | snc |
|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Descrizione | FABBRICATO | piano | T-1 | Edificato ANTE anno 1967 MAI ristrutturato | |
| Tipologia | Unità pignorata distribuita al piano terra/primo costituita da (rif. rilievo dell'esperto e tavole progettuali): al piano terra, quattro stanze di altezza variabile ma per lo più inferiori ai mt. 2,70, con locale di sgombero esterno. Al piano primo, deposito attrezzi e soppalco. Area esterna pertinenziale. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile) | | | | |

| Comune | foglio | mapp | Abitazione | Altro | Terreni |
|---|---|---|---|---|---|
| MONTORSO VICENTINO | 6 | 464 | Sub. 1-2 cat. A/4-C/6 | p.lla 1720 sub. 3 | p.lla 463 p.lla 1710 |

| Stato conservazione | Usato in stato di conservazione e manutenzione<br>1 scarso 2 insufficiente 3 ordinario 4 buono 5 ottimo | 1 |
|---|---|---|

| Superficie commerciale subject | Descrizione e Acronimo | | SEL Mq. | Rapporti Mercantili | Mq. commerciali | Tipo caratteristica |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Sup. principale | SUP | 104,90 | 100% | 104,90 | Quantitativa |
| | Poggioli-terrazza | POG | 0,00 | 30% | 0,00 | Quantitativa |
| | Cantina | CAN | 0,00 | 25% | 0,00 | Quantitativa |
| | Locali accessori | ACC | 54,17 | 25% | 13,54 | Quantitativa |
| | Legnaia | LEG | 0,00 | 25% | 0,00 | Quantitativa |
| | Autorimessa | AUT | 0,00 | 50% | 0,00 | Quantitativa |
| | Magazzino-sgombero | MAG | 0,00 | 25% | 0,00 | Quantitativa |
| | Giardino/scoperto 10% | PAR | 104,90 | 10% | 10,49 | Quantitativa |
| | Giardino/scoperto 2% | GIA | 346,10 | 2% | 6,92 | Quantitativa |
| | Att. di Prest. Energ. APE | APE | | | | Qualitativa |
| | Affacci | AFF | | | 3 | Qualitativa |
| | | | | Superficie commerciale | 135,85 | Mq. |

| Valutazione | La valutazione viene effettuata con la comparazione con comparabili in diverso stato di manutenzione, di questi essendo noto il **prezzo reale** e la data di compravendita, si possono determinare i prezzi medi unitari €/m² per ogni stato di manutenzione.<br>Poiché il fabbricato in oggetto si trova in stato **scarso** di conservazione e di accessibilità, si applica il relativo prezzo medio (Prezzo scarso €/m² Comparabili). |
|---|---|

| | €/mq | sup. comm. | Valore |
|---|---|---|---|
| Valore di Mercato | € 120,59 | 135,85 | € 16.383,05 |

| Data di Valutazione | 03/04/2026 | |
|---|---|---|
| n: bagni dotazione | 0 | |

Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario relativamente all'**EDIFICIO PIGNORATO** alla data del 03/04/2026 risulta essere pari a € 16.383,05 pari a **€ 16.500,00 arrotondati (sedicimilacinquecento/00 euro arrotondati), pari a 121,32 €/m² arrotondati.**



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

**VALUTAZIONE TERRENI AGRICOLI**

Ai fini della valutazione dei **TERRENI AGRICOLI**, sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il valutatore deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

**L'incostituzionalità dei VAM**

Con la sentenza del 10 giugno 2011 n.181 in commento la Corte Costituzionale, proseguendo nell'opera di adeguamento del diritto interno alle prescrizioni della CEDU, già intrapresa con le sentenze nn. 348 e 349 del 2007, dichiara incostituzionale l'art. 5-bis, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992 n.333, criterio per l'indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio. La Consulta prende ancora una volta le mosse dai principi espressi dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo secondo cui il Protocollo n. 1 della Convenzione EDU impone che il ristoro dovuto al proprietario debba, di regola, coincidere con l'intero valore del bene espropriato salvo i casi in cui la procedura espropriativa sia diretta a realizzare obiettivi generali di riforma economica o di giusta... _OMISSIS_ ...RLF. Tali principi, a detta della Consulta, valgono tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili. In entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se ne rispecchia tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il cd. VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato. Invero, non è solo il tipo di coltura praticato che, secondo la Corte costituzionale, può valere a determinare il valore di mercato del terreno agricolo, a ciò concorrendo anche altre caratteristiche concrete quali la sua esposizione, fertilità, forma, giacitura, irrigazione, accessibilità, ampiezza, localizzazione.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate non sono state reperite compravendite recenti di terreni simili, sono state utilizzate le fonti opportune (OVA- Osservatorio dei Valori Agricoli – Ed. Exeo) e applicati gli aggiustamenti necessari, ottenendo come risultato finale:



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

# VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparamterica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

VALORE ORDINARIO TERRENI

| Comune | Terreni agricoli | Particelle | Valore Ordinario |
|---|---|---|---|
| MONTORSO VICENTINO | Prato | 1712-910 | € 5.141,55 |
| MONTORSO VICENTINO | Seminativo | 916-471 | € 604,47 |
| MONTORSO VICENTINO | Pascolo | 472 | € 87,21 |

| | |
|---|---|
| Valore di Mercato = | € 5.833,23 |
| arrotondato a | € 5.830,00 |

Cinquemilaottocentotrenta/00

la sottoscritta ritiene che per i **TERRENI AGRICOLI** pignorati il più probabile valore di mercato medio ordinario alla data del 08/04/2026 risulti essere pari a:

***€ 5.830,00 (euro cinquemilaottocentotrenta/00 euro arrotondati), pari a 3,80 €/m²***

**VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO**

Quindi, il **valore complessivo** degli immobili – per i quali viene proposta la vendita in LOTTO UNICO – risulta essere pari a ***€ 22.330,00 (euro ventiduemilatrecentotrenta/00 euro arrotondati)***, al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

## 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 valutativo scelto, cioè di alcune specifiche caratteristiche non ordinarie dei beni pignorati, quali in particolare:



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 2.000,00
- spese tecniche per verifiche generali edilizio-urbanistiche: € 1.500,00
- altri costi/oneri: ricompresi nell'abbattimento ai fini della definizione del valore base d'asta

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:

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.

Per quanto sopra, e a seguito di quanto riportato in relazione, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore complessivo dei beni.

- la riduzione, proposta, del 20% sul valore di mercato, che corrisponde a € 4.466,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** corrisponde a € 14.364,00 arrotondati a **€ 14.500,00 (diconsi euro quattordicimilacinquecento/00)**.

## 12.4 Giudizio di vendibilità'

In considerazione delle problematiche rilevate, per il bene oggetto della presente perizia l'esperto ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità scarso.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Montorso Vicentino (VI) al Fg. 6 al C.F. particella 464 sub. 1-2 e p.lla 1720 sub. 3 e al C.T. particelle 463, 471, 472, 910, 916, 1710, 1712, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive dei beni comuni non censibili e delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 C.C. e seguenti.



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Montebello Vicentino, ottenendo i seguenti risultati:

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

L'esecutato - - - - - - - - - - - - -, nato a - - - - - - - - - - - - - - - - - il - - - - - - - - -, C.F. - - - - - - - - - - - - - - - - - ----------– iscritto AIRE dal 22/01/2024 per residenza all'estero – attualmente risulta irreperibile, come da certificato rilasciato dal Comune di Montebello Vicentino, e quindi cancellato dall'AIRE il 02/04/2025 con pratica n. 25 dal 02/04/2025.

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Come da comunicazione del Comune di Montebello Vicentino, con PEC del 29/08/2025, non è possibile produrre il certificato di stato civile in quanto il soggetto risulta irreperibile dal 02/04/2025.

## 15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni in **LOTTO UNICO**.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta in stato di abbandono. E' stata rilevata la presenza di rifiuti speciali da smaltire. Possibili problemi di accessibilità.

Montecchio Precalcino, lì 14/04/2026

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e

## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti esecutati e altri
2. Documentazione fotografica
3. Titoli edilizi con allegati
4. Certificato di Destinazione Urbanistica con NTO e scheda immobile
5. Documentazione catastale
6. Visure ipotecarie
7. Tabelle di stima fabbricato
8. Tabelle di stima terreni agricoli
9. Certificati anagrafici
10. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
11. Ricevuta invio perizie agli esecutati ed ai creditori



Firmato Da: PARISE ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 534230cec90d5a470a62617cd7dcf15e