



TRIBUNALE DI VERONA

SECONDA SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA n. 115/2025 RG

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 2 – Complesso immobiliare in S. Giovanni Lupatoto



Giudice: **Dott.ssa Cristiana Bottazzi**

Curatore: **Dott.ssa Gina Maddalena Schiff**

Sentenza: **N. R.G. 115/2025 del 29.09.2025**

Identificazione beni: **Beni in S. G. Lupatoto, via Scaiola, 175**

Dati Catastali: CF, Fg. 18, map. 81, sub 3, 7 e 11

CT, Fg. 18, mapp. 228, 231, 641 e 101

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan – borgo Santa Lucia, 42 - Vicenza**

Mail: studio@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287

Sommario

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	3
3.	DIRITTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	4
4.	DESCRIZIONE DEL BENE.....	8
5.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	17
6.	RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA.....	18
7.	ASPETTI URBANISTICO EDILIZI.....	19
	7.1 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	23
	8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'Acquirente aggiudicatario	23
	8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	23
10.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	24
	10.1 Metodo di valutazione	24
	10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO	24
	10.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	31
11.	CONCLUSIONI VALUTATIVE.....	32

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 oggetto di procedura, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili oggetto di procedura, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e 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.

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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI***Premessa***

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in borgo S. Lucia, 42 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 22/04/26 dal Curatore dott.sa M. G. Schiff al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 05/08/2026.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Visure catastali dell'immobile depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **01/06/26**.
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **20/07/26**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Affi del certificato di destinazione urbanistica in data **25/05/2026**
- Sopralluogo eseguito il **17/06/26** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

2. DIRITTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il compendio immobiliare si compone di più unità immobiliari di seguito descritte:

Fabbricato residenziale con garage

Comune di San Giovanni Lupatoto
Catasto Fabbricati – Foglio 18

map. 81, sub 3, cat. A/3, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. 136 mq; Rendita € 537,12 per l'intera piena proprietà

map. 81, sub 11, cat. C/2, classe 5, cons. 19 m², sup. cat. 21 mq; Rendita € 37,29 per l'intera piena proprietà. Anche se accatastato come magazzino (C/2) si tratta di un posto auto coperto

Area urbana

Catasto Terreni – Foglio 18

map. 228, qualità SEM IRR ARB, classe 2, sup. 646 mq; R.D. € 6,34; R.A. € 3,84 per l'intera piena proprietà

map. 231, qualità AREA RURALE, sup. 2 mq; R.D. 0; R.A. 0 per la quota di 4/24

map. 641, qualità SEM IRR ARB, classe 2, sup. 720 mq; R.D. € 7,07; R.A. € 4,28 per

l'intera piena proprietà

Confini N-E-S-O map. 81 sub 3: pubblica via, map. 81 sub 2, corte comune map 81 sub 8, map. 80

Confini N-E-S-O map. 81 sub 11: corte comune map 81 sub 8, map. 81 sub 10, map. 81 sub 6, map. 81 sub 4

Confini N-E-S-O map. 228: pubblica via, map. 641 su due lati, map. 81

Confini N-E-S-O map. 231: pubblica via su due lati, map. 81

Confini N-E-S-O map. 641: pubblica via, map. 642, map. 534, map. 81

Magazzino

Comune di San Giovanni Lupatoto - Catasto Fabbricati – Foglio 18

map. 81, sub 7, cat. C/2, classe 4, cons. 171 m², sup. cat. 214 mq; Rendita € 282,60 per l'intera piena proprietà

Confini N-E-S-O: map. 81 sub 6, corte comune map 81 sub 9 su due lati, map. 80

Pioppeto

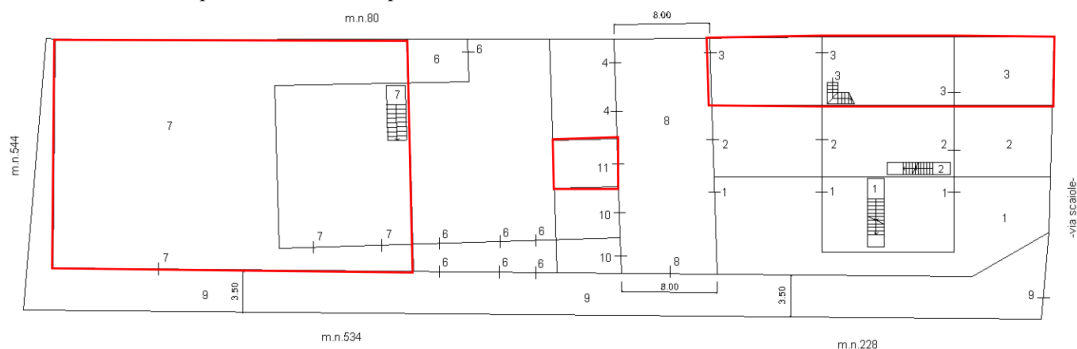
Comune di San Giovanni Lupatoto - Catasto Terreni – Foglio 18

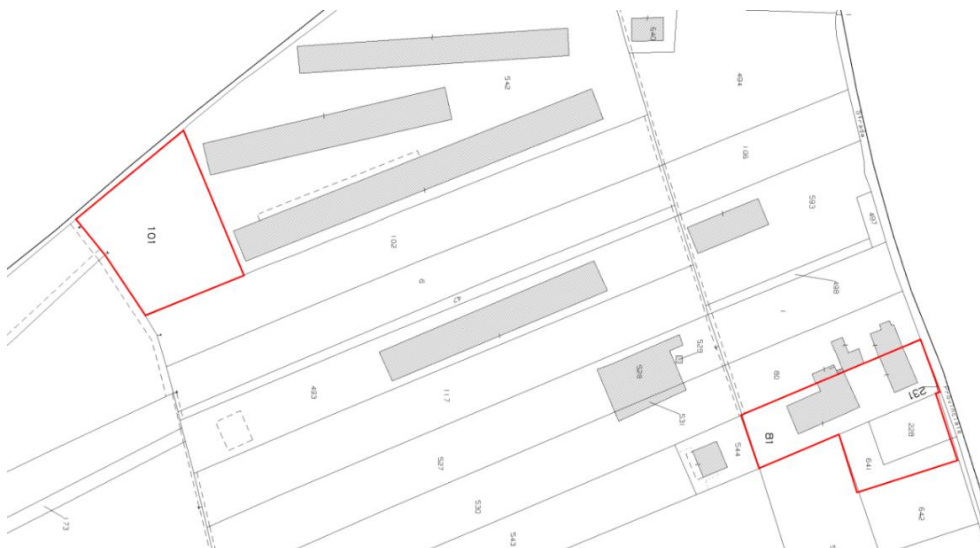
map. 101, seminativo irriguo, classe 2, sup. 3.100 mq, deduz. I11A, red. dom.26,42 €, red agr. 17,61 € per 1/3 di piena proprietà

Confini N-E-S-O: mapp. 542: map. 102; map. 33 e 40; altro foglio

Accesso: Il lotto è intercluso

Elaborato planimetrico del map. 81





Variazioni storiche catastali

Catasto Fabbricati – Foglio 18, particella 81, sub 3				
Data situazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DERIVANTI DA
09/11/2015	18	81	3	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
03/12/2004	18	81	3	VARIAZIONE del 03/12/2004 Pratica n. VR0373798 in atti dal 03/12/2004 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 23267.1/2004)

Catasto Fabbricati – Foglio 18, particella 81, sub 7				
Data situazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DERIVANTI DA
14/08/2024	18	81	7	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2024 Pratica n. VR0162973 in atti dal 14/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 162973.1/2024)
09/11/2015	18	81	7	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
07/10/2005	18	81	7	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2005 Pratica n. VR0247785 in atti dal 07/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45074.1/2005)
03/12/2004	18	81	7	VARIAZIONE del 03/12/2004 Pratica n. VR0373813 in atti dal 03/12/2004 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23269.1/2004)

Catasto Fabbricati – Foglio 18, particella 81, sub 11				
Data situazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DERIVANTI DA
14/08/2024	18	81	11	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2024 Pratica n. VR0162981 in atti dal 14/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 162981.1/2024)
09/11/2015	18	81	11	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

19/03/2015	18	81	11	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2015 Pratica n. VR0043155 in atti dal 19/03/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10136.1/2015)
18/03/2014	18	81	11	FRAZIONAMENTO del 18/03/2014 Pratica n. VR0074512 in atti dal 18/03/2014 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 38122.1/2014)
07/10/2005	18	81	5	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2005 Pratica n. VR0247785 in atti dal 07/10/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45074.1/2005)
03/12/2004	18	81	5	VARIAZIONE del 03/12/2004 Pratica n. VR0373813 in atti dal 03/12/2004 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23269.1/2004)

Catasto Terreni – Foglio 18, particella 228				
Data situazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DERIVANTI DA
25/10/1990	18	228		FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1990 (n. 328584)
17/04/1987	18	228		Impianto meccanografico del 17/04/1987

Catasto Terreni – Foglio 18, particella 231				
Data situazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DERIVANTI DA
22/12/2009	18	231		VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/2009 Pratica n. VR0477739 in atti dal 22/12/2009 RETTIFICA DELLA DESTINAZIONE (n. 10826.1/2009)
25/10/1990	18	231		FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1990 (n. 328584)
17/04/1987	18	122		Impianto meccanografico del 17/04/1987

Catasto Terreni – Foglio 18, particella 641				
Data situazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DERIVANTI DA
20/03/2014	18	641		FRAZIONAMENTO del 20/03/2014 Pratica n. VR0077256 in atti dal 20/03/2014 presentato il 20/03/2014 (n. 77256.1/2014)
11/10/2002	18	535		FRAZIONAMENTO del 11/10/2002 Pratica n. 219134 in atti dal 11/10/2002 (n. 5957.1/2002)
25/10/1990	18	227		FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1990 (n. 328584)
17/04/1987	18	227		Impianto meccanografico del 17/04/1987

Catasto Terreni – Foglio 18, particella 101				
Data situazione	Foglio	Particella	Sub	DATI DERIVANTI DA
17/04/1987	18	228		Impianto meccanografico del 17/04/1987

Giudizio di conformità catastale

Map. 81 sub 3

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate il 01/06/26: le altezze dei locali sono diverse. Sanabile con la presentazione di una nuova planimetria catastale.

Map. 81 sub 7 e 11

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è conforme a quanto riportato nella mappa catastale scaricata dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 29/04/2026 e nelle planimetrie catastali scaricate il 01/06/26

Va rilevato inoltre che i mapp. 228 e 641 sono catastalmente intestati a XXX mentre nell'atto di acquisto è precisato che XXX interviene in quanto legale rappresentante della ditta individuale.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di stima si trova a sud del centro del Comune di S. Giovanni Lupatoto, tra Raldon e Buttapietra, in zona agricola caratterizzata da colture orticole in serra.



I fabbricati ed una parte dei terreni sono direttamente accessibili da via Scaiola mentre il pioppeto è intercluso e per accedervi bisogna attraversare proprietà di Terzi. Il centro del paese, dove sono collocati tutti i servizi alla residenza, dista circa 4,5 Km, il casello di Verona Sud 10 Km.

Il compendio immobiliare si compone dei seguenti immobili:

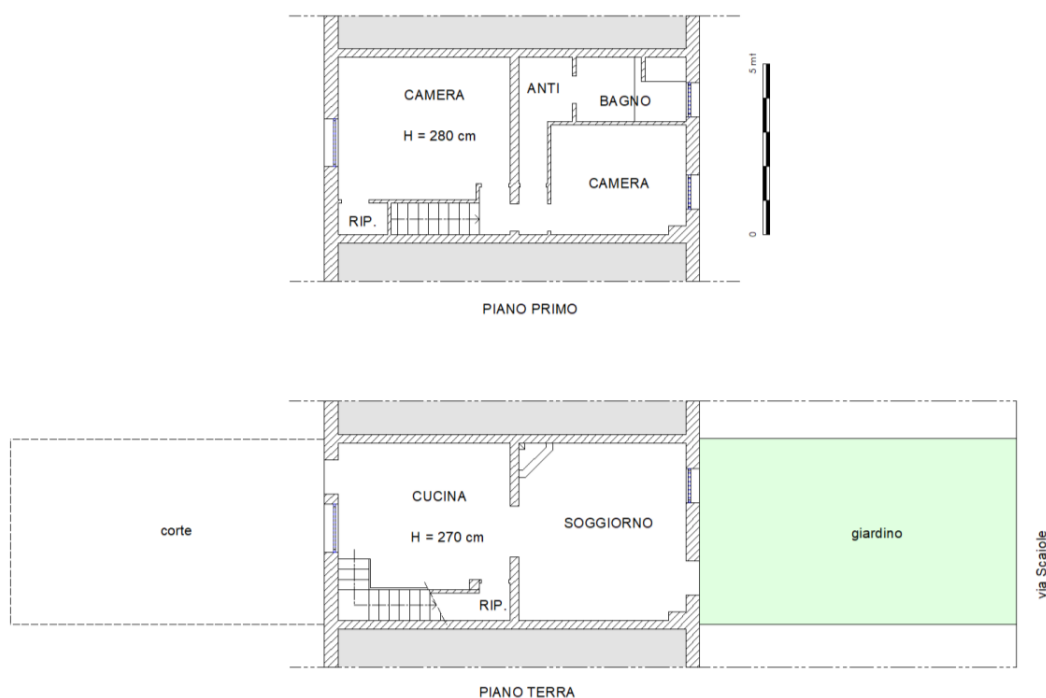
- a) una abitazione a schiera disposta su 2 livelli fuori terra con aree di pertinenza esclusive, con un posto auto coperto in fabbricato adiacente,
- b) dei terreni frontestrada,
- c) un magazzino con cantina interrata,
- d) un appezzamento di terreno coltivato a pioppeto.

a) L'abitazione e il posto auto

All'abitazione si accede da via Scaiola attraverso una corte comune. Il cortile antistante la casa non è recintato mentre lo è il giardino posto sul retro.

L'ingresso al piano terra introduce direttamente in una cucina abitabile aperta sul soggiorno dove è presente un caminetto e dal quale si esce nel giardino sul retro. Dalla cucina si accede anche ad un piccolo sottoscala e alla scala che porta al piano primo dove è collocata la zona notte formata da 2 camere e un bagno.

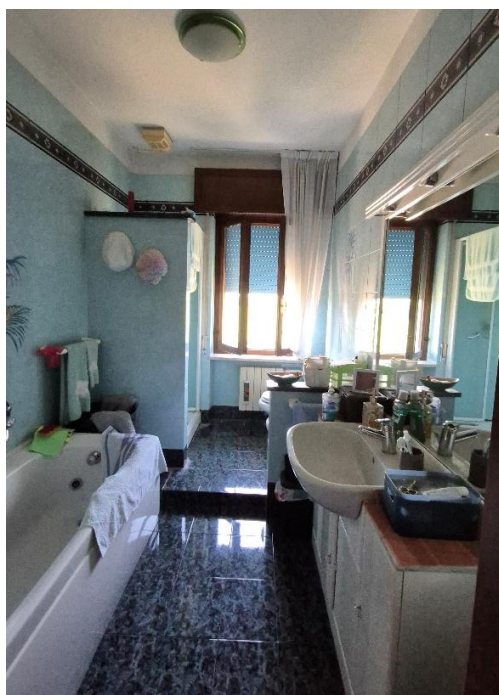
Le finiture interne e gli impianti sono semplici ma in buono stato di conservazione, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in plastica. È presente un impianto di riscaldamento autonomo a gas con radiatori posti in nicchia sotto le finestre ed un impianto di condizionamento formato da due split posti nelle camere.



<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Buono	Buono
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Buono	Buono
<i>Copertura</i>	Muricci e tavelloni	Buono	Buono
<i>Manto di copertura</i>	Tegole in c.to	Buono	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco non tinteggiato	Buono	Sufficiente
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Buono	Buono
<i>Pavimenti zona giorno</i>	piastrelle di ceramica	Buono	Buono
<i>Pavimenti zona notte</i>	parquet in legno	Buono	Buono
<i>Pavimenti e rivestimenti bagni</i>	piastrelle di ceramica	Buono	Buono
<i>Pavimenti esterne</i>	Massetto in c.a.	Buono	Sufficiente
<i>Serramenti esterni</i>	Legno con vetrocamera, tapparelle in plastica	Sufficiente	Sufficiente
<i>Serramenti interni</i>	Legno tamburato	Sufficiente	Buono
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno	Sufficiente	Buono
<i>Impianto elettrico</i>	Sotto traccia	Buono	Buono
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gas e radiatori	Buono	Buono
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Buono	Buono







Il posto auto

Si trova all'interno di una costruzione posta di fronte all'abitazione. Vi si accede attraverso la corte comune. Il posto auto non è separato dagli alti locali che lo affiancano ma è dotato di un autonomo portone basculante in lamiera preverniciata. La costruzione è fatta in blocchi di cemento e bimattoni, priva di intonacatura interna, con copertura in legno e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento che potrebbero contenere amianto. Il pavimento è in massetto di c.to. È presente solo l'impianto elettrico.



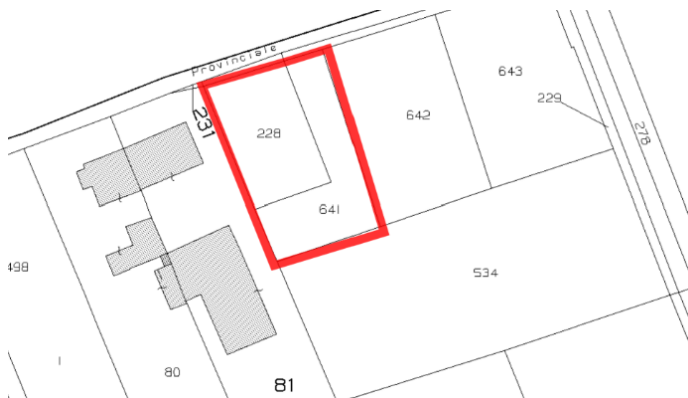
La consistenza edilizia degli immobili sopra descritti è stata desunta dai disegni allegati alle autorizzazioni edilizie. Le misure riportate nei disegni sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Aggiudicatario provvedere ad una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>	
residenziale	119,00	1,00	119,00	
soffitta/cantina		0,50	0,00	
accessori		0,50	0,00	
portici		0,50	0,00	
terrazze		0,33	0,00	
garage	30,00	0,50	15,00	
scoperto	101,00	0,10	16,83	
		TOTALE	151	mq

b) Terreni fronte strada

Sono terreni agricoli pianeggianti, coltivati a prato di superficie catastale pari a 1.366 mq. Sul bordo della proprietà, lungo via Scaiola, corre una linea telefonica aerea.



c) Il magazzino

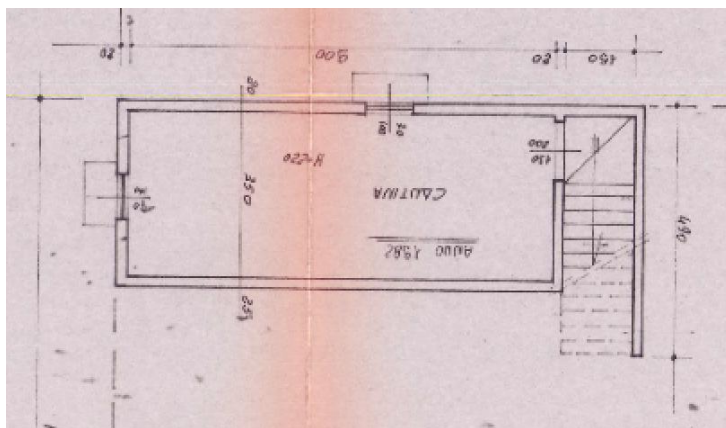
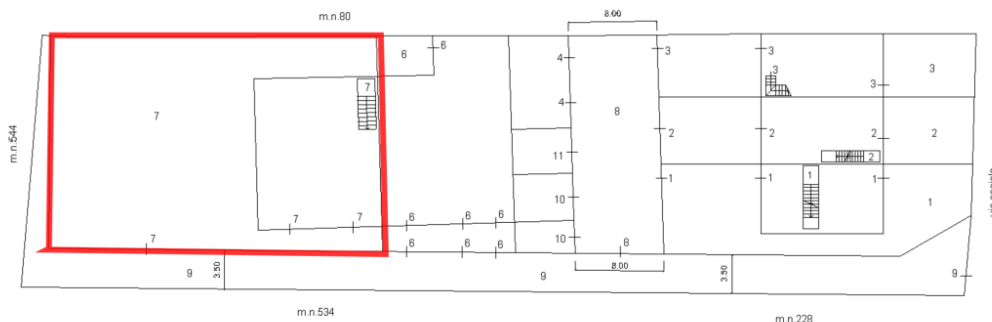
Vi si accede da via Scaiola, attraverso la corte comune. E' un fabbricato rettangolare con un'ampia area di pertinenza esclusiva, costruito su un unico livello con murature in blocchi di c.t.o non intonacati, copertura in legno e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento che potrebbero contenere amianto. I serramenti sono in ferro. Attraverso una scala in cemento si scende nella cantina completamente interrata. L'immobile è dotato del solo impianto elettrico. Sul retro sono presenti 2 accessori non autorizzati.

La consistenza edilizia degli immobili sopra descritti è stata desunta dai disegni allegati alle autorizzazioni edilizie. Le misure riportate nei disegni sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Aggiudicatario provvedere ad una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

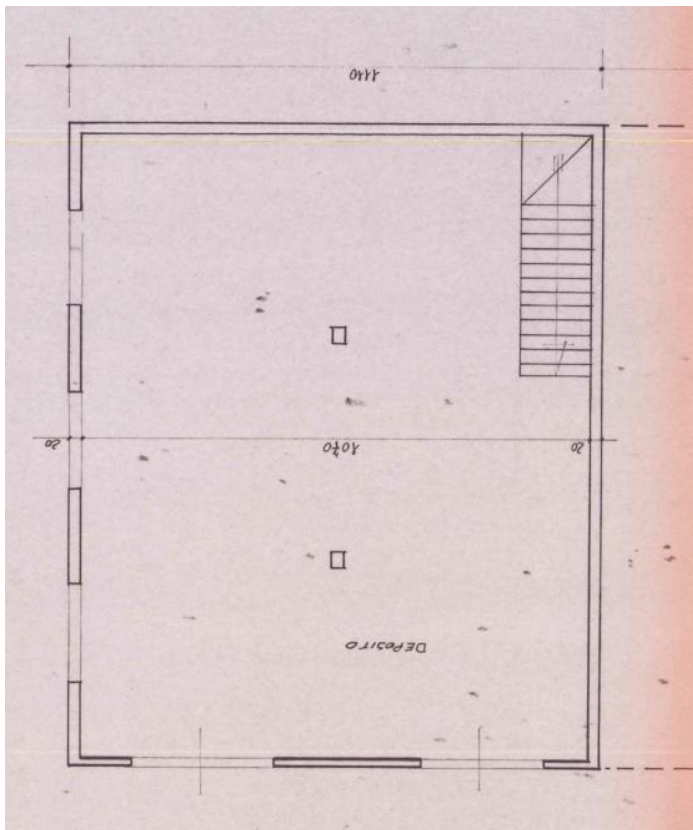
Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	sup. lorda	coefficiente	sup. commerciale
magazzino	150,00	1,00	150,00
cantina	37,00	0,50	18,50
scoperto	424,00	0,10	42,40
		TOTALE	211 mq

PIANO TERRA



cantina interrata



magazzino



d) Il pioppeto

L'appezzamento è di piccole dimensioni (3.100 mq), con forma regolare e pianeggiante. Nel 2020 è stato impiantato un pioppeto che oggi è circa a metà della sua maturazione. Per accedere all'area è necessario passare per proprietà di terzi. Ai RR.II. non è trascritto alcun diritto di passaggio.



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Gli immobili map. 81 sub 3, 7 e 11 sono attualmente utilizzati da XXX.

5. RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA

Relativamente al map. 81 sub 3, 7 e 11

Titolo di acquisto:

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 17/12/1958 proprietario per l'intera piena proprietà in forza di atto di divisione a firma del notaio L. Curzel in data 30/07/2014 rep. 42.706 rac 12.578 trascritto a Verona in data 07/08/2014 ai nn. RG 26553 RP 18770

Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli:

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 17/12/1958

XXX nata a ZEVIO (VR) il 14/01/1970,

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 13/11/1957,

comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà in forza di successione in morte di XXX deceduto il 03/12/2010, registrata a Verona 2 il 14/07/2011 rep. 397/9990/11 e trascritto a Verona in data 12/08/2011 ai nn. RG 32840 RP 20387

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 14/11/1925 proprietario per l'intera piena proprietà in forza di atto di divisione a firma del Notaio L. Curzel in data 13/06/2005 rep. 24357/3433 trascritto a Verona il 17/06/2005 ai nn. RG 25101 RP 16276.

Relativamente al map. 231 (ex 122)

Titolo di acquisto:

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 17/12/1958 proprietario per la quota di 1/6 di piena proprietà in forza di atto di successione in morte di XXX deceduto il 03/12/2010, registrata a Verona 2 il 14/07/2011 rep. 397/9990/11 e trascritto a Verona in data 12/08/2011 ai nn. RG 32840 RP 20387

Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli:

XXX nata a ZEVIO (VR) il 14/01/1970,

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 13/11/1957,

comproprietari per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà in forza di successione in morte di XXX deceduto il 03/12/2010, registrata a Verona 2 il 14/07/2011 rep. 397/9990/11 e trascritto a Verona in data 12/08/2011 ai nn. RG 32840 RP 20387

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 14/11/1925 proprietario per ½ di piena proprietà in forza di atto di compravendita stipulata in data 24/11/1969 a firma del notaio C. Peloso rep. 17571 trascritto a Verona il 15/12/1969 ai nn RG 22463 RP. 17005.

Relativamente ai mapp. 228 e 641 (ex 535)

Titolo di acquisto:

XXX con sede a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR)

proprietaria per la quota di 1/3 di piena proprietà in forza di atto di compravendita stipulato da notaio L. Giuffrè in data 08/07/2005 rep. 94426 rac 10802 trascritto a Verona in data 13/07/2005

ai nn. RG 29621 RP 18939.

proprietaria per la quota di 2/3 di piena proprietà in forza di atto di divisione stipulato da notaio E. Bonini in data 17/04/2014 rep. 103 rac 70 trascritto a Verona in data 22/04/2014 ai nn. RG 12394 RP 8659.

Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli:

XXX nato a VERONA il 01/12/1965 proprietario per la quota di 2/3 di piena proprietà in forza di atto di compravendita stipulato da Notaio E. Bonini in data 17/04/2014 rep. 103 rac 70 trascritto a Verona in data 22/04/2014 ai nn. RG 12393 RP 8658.

XXX con sede a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) proprietaria per la quota di 1/3 di piena proprietà in forza di atto di compravendita stipulato da notaio L. Giuffrè in data 08/07/2005 rep. 94426 rac 10802 trascritto a Verona in data 13/07/2005 ai nn. RG 29621 RP 18939.

Relativamente al map. 101

Titolo di acquisto:

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 17/12/1958 proprietario per la quota di 1/3 di piena proprietà in forza di successione di **XXX**, deceduto il 03/12/2010, registrata a Verona 2 il 14/07/2011 rep. 397/9990/11 e trascritto a Verona in data 12/08/2011 ai nn. RG 32840 RP 20387

Elenco degli altri proprietari nel ventennio e relativi titoli:

XXX nata a ZEVIO (VR) il 14/01/1970,

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 13/11/1957,

comproprietari per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà in forza di successione in morte di **XXX** deceduto il 03/12/2010, registrata a Verona 2 il 14/07/2011 rep. 397/9990/11 e trascritto a Verona in data 12/08/2011 ai nn. RG 32840 RP 20387

XXX nato a SAN GIOVANNI LUPATOTO (VR) il 14/11/1925 proprietario per l'intera piena proprietà in forza di atto di divisione a firma del Notaio L. Curzel in data 13/06/2005 rep. 24357/3433 trascritto a Verona il 17/06/2005 ai nn. RG 25101 RP 16276.

6. ASPETTI URBANISTICO EDILIZI

Parametri urbanistici map. 81 sub 3, 11 e 7 parte, mapp. 228, 231 e 641

Gli immobili sopra indicati sono ricompresi dal Piano degli Interventi in Zona C1 di riqualificazione urbana, Ambito di edificazione diffusa MZ2-2 e normati dall'art. 56.2 delle NTO. Il piano sancisce la necessità di una ristrutturazione urbanistica dell'intera macrozona che dovrà essere pianificata con uno strumento attuativo. Sugli edifici esistenti e legittimamente assentiti, sino all'approvazione dello strumento attuativo, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art. 3 comma 1 del DPR n.380/2001. Il map. 81 sub 7 e 11 sono soggetti a Vincolo Paesaggistico art 142 D.Lgs 42/2004.

Parametri urbanistici mapp. 101 e 81 sub 7 parte

Pag. 20 di 32



A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di San Giovanni Lupatoto in data 13/05/26, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

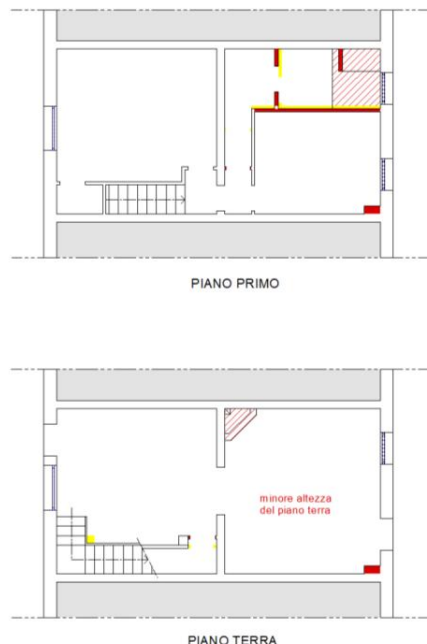
- Non risultano titoli edilizi relativi alla prima costruzione dei fabbricati.**

Map. 81 sub 3

Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati ai titoli abilitativi sopra elencati. Le principali differenze riscontrate sono di seguito elencate e riportate nei disegni che seguono.

1. Diversa dimensione dell'altezza interna dei locali. L'altezza è sempre superiore a 270 cm; l'altezza complessiva del fabbricato risulta aumentata di 4 cm, differenza che rientra nelle tolleranze ammesse dalla legge.
2. Diversa dimensione di bagno e camera al piano primo.
3. Presenza di un caminetto al piano terra e modifica della sagoma del ripostiglio.

Quanto sopra è evidenziato nei disegni che seguono



Le difformità riscontrate sono sanabili con la presentazione di una CILA in sanatoria e il pagamento della sanzione amministrativa.

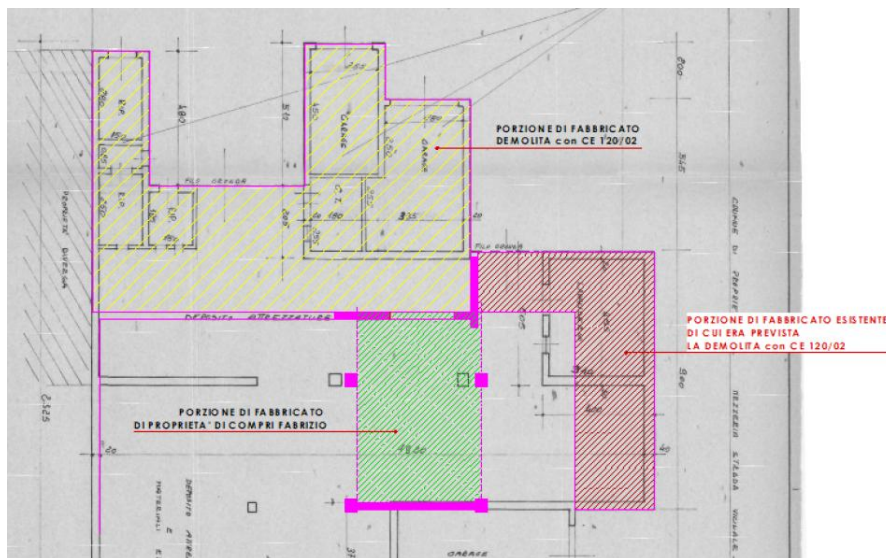
Map. 81 sub 11

Lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati ai titoli abilitativi sopra elencati.

L'autorizzazione edilizia del 2002 prevedeva la demolizione di parte del deposito attrezzature edili (solo in piccola parte oggetto della presente relazione) come rappresentato nella tav T1. Nel disegno lo stato di fatto è diverso da quanto rappresentato nei disegni della concessione in sanatoria del 1986. Inoltre, quanto visibile oggi, è diverso dal progetto autorizzato.

Le principali differenze riscontrate limitatamente alla porzione di fabbricato sub 11 riguardano la presenza di un divisorio interno e l'apertura di un portone sulla facciata nord.

Le difformità riscontrate nel solo sub 11 sono sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria e il pagamento della sanzione amministrativa.



Map. 81 sub 7

Il magazzino visto in sede di sopralluogo è conforme ai disegni allegati ai titoli abilitativi sopra elencati.

Va però evidenziato che sul fronte sud sono stati costruiti 2 accessori in muratura privi di autorizzazione edilizia. Essi non possono essere sanati perché in contrasto con le norme di piano (Zona Agricola) e pertanto **dovranno essere demoliti**.



Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, e/o altri accertamenti estranei al bene oggetto di procedura, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza

dei solo immobili oggetto di procedura, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Per i terreni e le aree scoperte 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.

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.

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.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'Acquirente aggiudicatario

Nessuno

7.2 Oneri e vincoli cancellabili

Iscrizioni:

Iscrizione nascente da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a firma del Tribunale di VERONA (VR) in data 24/01/2025 rep. n. 2595, iscritta a VERONA in data 10/02/2025 ai nn. RG 4625 RP 791. A favore di XXX e contro XXX. Importo capitale 25.900,00 €, importo ipoteca 50.000,00 €.

Iscrizione nascente da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a firma del Tribunale di VERONA (VR) in data 07/02/2025 rep. n. 1013, iscritta a VERONA in data 20/02/2025 ai nn. RG 6101 RP 1051. A favore di XXX e contro XXX. Importo capitale 37.576,96 €, importo ipoteca 60.000,00 €.

Iscrizione nascente da IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a firma del Tribunale di VERONA (VR) in data 07/05/2024 rep. n. 1265, iscritta a VERONA in data 12/05/2025 ai nn. RG 18579 RP 3159. A favore di XXX e contro XXX. Importo capitale 17.000,00 €, importo ipoteca 30.000,00 €.

Trascrizioni:

Trascrizione derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, del Tribunale di Verona, in data 12/09/2025, rep. n. 166/2025, trascritta a Verona in data 08/10/2025 ai nn. RG 40808 RP 29810. A favore di MASSA DEI CREDITORI e contro XXX nonché del socio illimitatamente responsabile XXX

NB: La procedura fornirà all'aggiudicatario acquirente autorizzazione del Giudice Delegato ex art. 217 Co.2 CCII alla cancellazione delle formalità esistenti sul bene che verranno eseguite a cura e spese dell'aggiudicatario / acquirente.

Altri pignoramenti: **Nessuno**

Altre trascrizioni: **Nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **Il map. 101 risulta intercluso**

8. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

8.1 Metodo di valutazione

CRITERI VALUTATIVI

La stima è volta determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione offerte di vendita di immobili comparabili localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Nel caso di vendita di una quota dell'intera proprietà, ciò influenzerà il valore di mercato in modo non direttamente proporzionale.

8.2 Determinazione del valore di mercato

Abitazione e garage

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di S. Giovanni Lupatoto segna una recente impennata dei prezzi, in linea con la media della Provincia.



Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.625 €/mq, il secondo a 1.916 €/mq, si deve però tener conto che il valore OMI è relativo al 2° sem. 2025.

La zona in cui è collocato l'immobile è lontana dal centro e dai servizi. Il contesto edilizio è agricolo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VERONA
Comune: SAN GIOVANNI LUPATOTO (H924)
Fascia: Extraurbana
Zona: TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA, PREVALENTEMENTE DI TIPO RURALE
Codice zona: R1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1900	L

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare 2 contratti di vendita di immobili analoghi collocati nelle vicinanze del subject: RP 55474/2024 e RP 36059/2024 e una offerta di vendita pubblicata su Immobiliare.it. In considerazione del

campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI				
caratteristica	C1	comparabili O1	C3	subject
Prezzo	200.000	215.100	185.000	20/07/26 151 1 SI TG 0
Data contratto	18/12/24	20/07/26	28/08/24	
Sup. commerciale	232	173	201	
Bagni	1	2	1	
Garage	SI	NO	NO	
Livello di piano	1	TG	TG	
Consumi energ.	0	0	0	
Posizione	buona	buona	buona	buona buona 1986 normale sufficiente
Accessibilità	buona	buona	buona	
Anno costruzione	1979	2010	1990	
Qualità costruttiva	normale	normale	normale	
Stato di conservazione	sufficiente	ottimo	buono	

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristica	C1	comparabili O1	C3
Prezzo	200.000	215.100	185.000
Data contratto	9.500	0	10.638
Sup. commerciale	-70.100	-19.090	-42.774
Prezzi corretti	139.400	134.890	133.754
VALORE DI MERCATO			136.014

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili ed è pari a 902,00 €/mq.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Casa a schiera	151	902	136.014
Correzioni di stima			
Spese tecniche per sanatoria			2.500
Oneri per sanatoria			1.200
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima			132.314

Va anche considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € **20.000,00**.

Terreni fronte via Scaiola

Ad oggi trattasi di terreni agricoli, coltivati a prato, a cui il Piano degli Interventi attribuisce una potenzialità edificatoria. L'attuazione di tale potenzialità risulta però particolarmente complessa perché coinvolge necessariamente altri Proprietari e prevede un iter amministrativo lungo e incerto dal punto di vista degli oneri urbanistici.

Per questi motivi ritengo che il valore di tali terreni sia pari al valore agricolo aumentato del 100% per la potenzialità edificatoria.

Non essendo disponibili atti di compravendita recenti di analoghi terreni, il valore unitario viene determinato sulla scorta del seguente campione di offerte di vendita.

luogo	superficie	prezzo	prezzo unit.
S.G. Lupatoto	61.481,00	365.000,00	5,94 €/mq
Buttapietra	17.000,00	105.000,00	6,18 €/mq
Oppeano	19.296,00	100.000,00	5,18 €/mq
		Media	5,77 €/mq

Considerata la potenzialità edificatoria, stimo il valore unitario in 11,00 €/mq per cui il valore dei terreni sarà pari a

$$1.366 \text{ mq} \times 11,00 \text{ €/mq} = \mathbf{15.000,00 \text{ € (arrotondato)}}$$

Considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € **2.000,00**.

Magazzino

Il fabbricato è anomalo nel contesto agricolo in cui è inserito e trova giustificazione solo in relazione all'attività svolta dal proprietario (impresa edile).

La stima tiene conto dei seguenti fattori:

- la scarsa consistenza materiale della costruzione (murature in blocchi di c.to non intonacati, tetto in travi grezze di legno e manto di copertura in onduline di fibrocemento)
- la destinazione d'uso impropria rispetto alla zona urbanistica,
- la scarsa domanda di questa destinazione d'uso (non ci sono compravendite negli ultimi 3 anni),
- la promiscuità dell'accesso,

Come campione di riferimento sono stati scelte le offerte di vendita di alcuni fabbricati a destinazione produttiva collocati nelle zone artigianali dei comuni limitrofi.

offerta	prezzo	superficie	prezzo unit	coeff. Asking	coeff. Consist.	valore corretto	
Offerta 1	270.000,00	600,00	450,00	-10%	0%	405,00	
Offerta 2	600.000,00	1.400,00	428,57	-10%	0%	385,71	
Offerta 3	470.000,00	900,00	522,22	-10%	-20%	365,56	
Offerta 4	345.000,00	622,00	554,66	-10%	-20%	388,26	
Offerta 5	320.000,00	630,00	507,94	-10%	-20%	355,56	
					valore medio	380,02	€/mq

per cui il valore del fabbricato sarà pari a

211 mq x 380,00 €/mq = **80.145,00 €** (arrotondato)

La presenza di fibre di amianto nei materiali che compongono il manto di copertura non è stata accertata con prove di laboratorio ma data l'epoca di costruzione e quanto riferito anche dal proprietario si ritiene prudenzialmente di considerare il costo del lievo del manto di copertura, del suo smaltimento e della sostituzione con un pannello in lamiera grecata.

COSTI RIMOZIONE AMIANTO				
<i>opera</i>	<i>quantità</i>	<i>prezzo unit.</i>	<i>importo</i>	
Allestimento del cantiere	2.000,00	1,00	2.000,00	
Rimozione copertura	10,00	161,00	1.610,00	
Oneri discarica per amianto	350,00	2,50	875,00	
Trasporto	300,00	1,00	300,00	
Nuova copertura in lamiera grecata	45,00	161,00	7.245,00	
		totale	12.030,00	€

Inoltre, si dovrà provvedere alla demolizione dei due accessori abusivi posti sul fronte sud il cui costo è così calcolato:

	<i>dimensioni</i>	<i>volume</i>	<i>costo unit</i>	<i>costo</i>	
accessorio	35,00	2,60	91,00	25,00	2.275,00
tettoia	1,50	2,00	3,00	26,00	78,00
					2.353,00 €

Considerato anche:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € **7.000,00**.

Pioppeto

Gli immobili che formano il campione di comparabili reperiti sono tutti seminativi localizzati nel raggio di qualche chilometro dal bene oggetto di stima. Non sono stati trovati prezzi di altri pioppeti per cui il valore dell'area sarà dato dal prezzo medio di seminativi a cui sarà aggiunto il prezzo del legname in pianta fissato dalla Borsa Merci di Mantova a settembre 2025.

Nella tabella che segue sono riportati i prezzi dei seminativi:

luogo	superficie	prezzo	prezzo unit.
S.G. Lupatoto	61.481,00	365.000,00	5,94 €/mq
Buttapietra	17.000,00	105.000,00	6,18 €/mq
Oppeano	19.296,00	100.000,00	5,18 €/mq
		Media	5,77 €/mq

Di seguito si riporta il listino della Borsa Merci di Mantova



[H] Home [I] Info [N] Normativa [T] Contratti [M] Site map [A] Help [C] Contatti [L] Link [U]

Listino dei prezzi all'ingrosso:

Listino numero: 34
data: 04 settembre 2025

Area riservata

Pioppi in piedi	U.M.	MIN	MAX	Var.in val.(MIN/MAX)
pioppi da pioppeto diametro in punta fino a 10 cm	Q.le	8,600	14,400	0,000/0,000
pioppi da pioppeto diametro in punta fino a 10 cm; certificato FSC	Q.le	9,000	14,800	0,000/0,000
pioppi da pioppeto diametro in punta fino a 10 cm; certificato PEFC	Q.le	8,800	14,700	0,000/0,000
pioppi di ripa diametro in punta fino a 10 cm	Q.le	2,800	3,800	0,000/0,000

Andamento del Mercato: stazionario (prezzi indicativi).

Considerata l'epoca di impianto del pioppeto, di seguito riporto il valore stimato degli alberi in piedi

Prezzo legname 10,00 €/q.le

Resa 1.500,00 q.li/Ha

Valore unitario 1,50 €/mq

Considerate le piccole dimensioni del fondo e le difficoltà per accedervi di seguito riporto la stima del valore dell'intera proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione:

$$3.100 \text{ mq} \times 6,50 \text{ €/mq} = \mathbf{20.150,00 \text{ €}}$$

Il valore unitario stimato risulta coerente con il valore stimato dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Verona che lo fissa in 6,02 €/mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Nel nostro caso il valore sopra determinato deve essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima:

- viene venduta una quota minoritaria di proprietà del bene,
- il lotto è intercluso

Per tener conto della prima condizione si decide di deprezzare del 10% il valore dell'intero.

Per tener conto della seconda limitazione di applicherà una decurtazione di **4.000,00 €** pari al costo stimato delle spese legali necessarie per ottenere il diritto di accesso all'area.

8.3 Determinazione del valore a base d'asta

Dato il contesto particolare in cui avviene la vendita, va anche considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Vista l'esiguità del valore di mercato del bene ritengo di non applicare alcuna riduzione.

9. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Di seguito riporto la tabella riepilogativa dei valori stimati per ogni singolo immobile

<i>immobile</i>	<i>valore lordo di mercato</i>	<i>correzioni</i>	<i>valore netto di mercato</i>	<i>riduzione per vendita forzata</i>	<i>valore a base d'asta</i>	
Abitazione e garage	136.000,00	3.700,00	132.300,00	20.000,00	112.300,00	
Magazzino	81.145,00	14.360,00	66.785,00	9.800,00	56.985,00	
Terreni fronte via Scaiola	15.000,00		15.000,00	2.000,00	13.000,00	
Pioppeto (quota)	6.715,00	4.700,00	2.015,00		2.015,00	
			216.100,00		184.300,00	€

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, il sottoscritto ritiene che alla data del 05/08/2026 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

184.000,00 € (*valore arrotondato*)

(centonottantaquattromila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sugli immobili per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale.

In fede

Vicenza, li 05/08/2026

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



Allegati:

Planimetrie e Visure catastali,
Atti e Visure ai Registri Immobiliari
Titoli edilizi
Documentazione fotografica
Altri documenti