

Noventa Vicentina, lì 16/07/2026

**OGGETTO: RELAZIONE AUTORIZZATA INTEGRATIVA ALL'ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 50/2024 R.G.E. PER LA NUOVA  
DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 01**

Ill.mo Signor Giudice,

**preMESSo che:**

- all'udienza del 14.07.2026, il G.E. autorizzava il sottoscritto ausiliario a determinare nuovamente il valore di vendita i beni siti nel Comune di Sarcedo e ricompresi nel Lotto 01, dando termine per il deposito di breve relazione di sintesi delle valutazioni compiute al 20.07.2026.

Tutto quanto sopra premesso, si

**relaziona**

quanto segue.

\* \* \*

**1) Consistenza del Lotto 01 come espresso nell'elaborato di stima del  
23.04.2026**

**Beni in Sarcedo (VI), Via Cavallarana, 46/a**

Dati Catastali: NCEU, foglio 10, p.lla 94, sub. 1-3-5-6, p.lla 1253 – NCT, foglio 10, p.lla 93, p.lla 94

**2) Beni richiesti in assegnazione dalle comproprietarie non esegutate Maria  
Dolores Poli e Stefania Poli**

Dati Catastali: NCEU, foglio 10, p.lla 1253 – NCT, foglio 10, p.lla 93

**3) Rideterminazione del Lotto 01 scorporato dai beni richiesti in  
assegnazione.**

Il **Lotto 01** sarà ora costituito dai seguenti beni censiti al NCEU al Foglio 10, p.lla 94, sub. sub. 1-3-5-6; NCT, foglio 10, p.lla 94. I beni compresi in questo nuovo lotto sono costituiti da un'abitazione al piano terra con portico (sub. 3) il tutto all'interno di un'area di pertinenza esclusiva (sub. 5). Il locale censito con il sub. 1, che catastalmente definisce l'autorimessa, non è materialmente esistente in quanto è ora utilizzato come cucina derivante da un progetto di ristrutturazione edilizia attuato solo in parte. La quota pignorata delle sopracitate unità immobiliari è pari a 1/1 di piena proprietà. Infine il Lotto 01 comprenderà anche l'area esterna comune (sub. 6 della p.lla 94) che collega tutte le unità immobiliari alla Via Cavallarana. La quota pignorata di quest'ultima unità immobiliare è pari a 15/42.



**Beni richiesti in assegnazione** censiti al: NCEU al Foglio 10, p.lla 1253; NCT al Foglio 10, p.lla 93.

La p.lla 1253 è un ampio terreno di mq 3.106 su cui insistono degli edifici sprovvisti di autorizzazione edilizia e non regolarizzabili.

La p.lla 93 con area di 327 mq è posta in fregio ad un torrente.

La somma delle due aree è pari a 3.433,00 mq.

#### **4) Valutazioni aggiornate del Lotto 01 e dei beni richiesti in assegnazione**

##### **Lotto 01**

Alla valutazione delle unità immobiliari censite con il mappale 94 sub. 1-3-5, costituenti l'appartamento con la corte esclusiva, si deve aggiungere il valore della quota pari a 15/42 dell'area esterna censita con il sub. 6 del mappale 94.

Pertanto al valore espresso nella perizia relativo al fabbricato residenziale e alla corte esclusiva pari a € 128.277,20 si deve aggiungere il valore della corte comune censita con il sub. 6 della p.lla 94, data dalla sua superficie di 410 mq x il valore espresso in €/mq di 13,25. Quest'ultima per la quota di 15/42.

Quindi si ha:

$\text{€ } 128.277,20 + (410,00 \text{ mq} \times 13,25 \text{ €/mq}) \times 15/42 = \text{€ } 128.277,20 + \text{€ } 1.940,18$

Valore lotto 01 = € 130.217,38

A questo valore si devono sottrarre i:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.100,00

- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:

€ 4.000,00

**Quindi il Valore totale del lotto 01 = € 130.217,38 - € 5.100,00 =**

**€ 125.117,38**

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

##### **Beni richiesti in assegnazione**

Per la determinazione del valore dei beni richiesti in assegnazione è sufficiente moltiplicare la superficie delle p.lle. 1253 e 93 per il valore espresso in €/mq di 13,25. Ovviamente anche in questo caso per la quota di 15/42.

Quindi:  $3.433,00 \text{ mq} \times 13,25 \text{ €/mq} \times 15/42 = \text{€ } 16.245,45$

A questo valore si devono sottrarre i costi relativi alle demolizioni e smaltimento dei fabbricati accessori non autorizzati e non regolarizzabili, per una spesa di € 9.000,00.

**Quindi il Valore totale dei beni richiesti in assegnazione è = € 16.245,45 - € 9.000,00 = € 7.245,45**



Restando a disposizione, si porgono doverosi ossequi.



(Valdisolo arch. Stefano)

