



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 128/2025 R.G.**

**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 PANTANO SONIA**

Creditore procedente: **ASK INDUSTRIES S.P.A.**

Esecutato: **XXXXX**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/02/2026**

Identificazione beni: Beni in Costabissara (VI), Via N. Sauro n. 22

Dati Catastali: NCEU, foglio 14, p.lla 191 graff. 192, (D/1)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Antonella Di Nuovo** - Via A. Ferrarin 2 – Creazzo (VI)

Mail: [studiotecnico@dinuovo.com](mailto:studiotecnico@dinuovo.com) – cell: 347/4089137

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2022/08

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza

Mail: [ivgvicenza@legalmail.it](mailto:ivgvicenza@legalmail.it) – tel: 0444/953915

## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **128/2025**, promossa da: **ASK INDUSTRIES S.P.A.** contro **XXXXX**

**Giudice:** Dott.ssa Pantano Sonia

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12/02/2026

**Esperto stimatore:** Geom. Antonella Di Nuovo

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. //): // //

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): Unità a destinazione industriale sviluppata al piano terra per la zona laboratori-magazzini e al piano primo per zona uffici-servizi, con ampio scoperto esclusivo.

**Ubicazione** (pag. 6): Comune di Costabissara, via Nazario Sauro n. 22

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 17):

C.F. – Comune di Costabissara, foglio 14, particella 191 graffata alla 192– cat. D/1  
r.c. 13.427,90 euro.

**Metri quadri** (pag. 36): superficie fondiaria lotto edificato 3.229,00 m<sup>2</sup> circa

**Stato di manutenzione** (pag. 10): insufficiente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 18): Nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 18 e 20-29): vi sono difformità edilizie e catastali; i costi necessari alla loro regolarizzazione sono stati stimati in euro 12.500,00 indicativi oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 39): 606.067,24 €

**Date/valori comparabili reperiti** (allegati tabella MCA): comparabile A: 07/10/2025, 221.500 €; comparabile B: 30/12/2024, 242.000 €; comparabile C: 02/09/2025, 130.000 €; comparabile D: 31/07/2025, 150.000 €; comparabile E: 14/05/2025, 154.000.

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 40): 503.000,00 €

**Valore debito:** € 1.500.000, 00 totale, come da atto di pignoramento.

**Occupazione** (pag. 16): al momento del sopralluogo i beni erano parzialmente occupati da terzi con titolo.

**Titolo di occupazione** (pag. 16): risulta registrato contratto di locazione di immobile ad uso deposito-magazzino, stipulato in data 01/04/2025 con durata fino al 31/03/2031.

**Oneri** (pag. 30): si rimanda ai paragrafi 8), 10), 11).

---

**APE** (pag. 16): Classe Energetica **G**, codice identificativo: 12687/2026 valido fino al 05/02/2036.

**Problemi particolari – informazioni utili – criticità** (pag. 7 e 17 e 23-29): difformità catastali che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 2.500,00. La costruzione dell'edificio è in parziale difformità dai titoli, sprovvista di autorizzazione idraulica. La destinazione d'uso del capannone industriale non è più idonea poiché lo stesso ricade nel P.I. in zona B" di ristrutturazione dove l'intervento ammesso è la trasformazione in residenziale. Per la verifica di fattibilità è stato stimato un costo, per le sole prestazioni tecniche di € 10.000,00. Si segnala inoltre che l'accesso carraio dell'unità industriale pignorata è utilizzato quale accesso carraio anche dalla proprietà confinante (particella n. 194) e pertanto anche tale aspetto sarà da definire/verificare dall'aggiudicatario.

**Lotti** (pag. 41): UNICO

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore** (pag. 29): vedi capitolo 7.4)

---

## SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	6
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni procedura .....	6
3.2 Formazione dei lotti.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5 Certificazione energetica.....	16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	16
4.1 Possesso .....	16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	16
5. ASPETTI CATASTALI .....	17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	17
5.2 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto .....	18
5.3 Giudizio di conformità catastale .....	18
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	20
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	20
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	20
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	23
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	28
7.4 Perimetro del "mandato".....	29
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	30
8.1 Oneri e vincoli .....	30
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/08/2024).....	31
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.....	32

---

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	32
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	32
11.2 Procedimenti in corso .....	32
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	32
12.1 Metodo di valutazione.....	32
12.2 Stima del valore di mercato .....	33
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	39
12.4 Giudizio di vendibilità' .....	40
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	41
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	41
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato .....	41
15. LOTTI .....	41
16. OSSERVAZIONI FINALI .....	41
ELENCO ALLEGATI.....	42

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 18/06/2025 la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni dalla prima udienza art. 569 fissata dal GE il **12/03/2026**.

Per la redazione della presente perizia sono state eseguite le seguenti, indispensabili attività:

- in data 20/06/2025 e 24/10/2025 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe e delle planimetrie;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 10/09/2025, in PCT, la relativa check list;
- in data 28/07/2025 è stata inviata, tramite PEC al Comune di Costabissara richiesta Accesso Atti;

- in data 28/07/2025 è stato richiesto CDU, tramite PEC al Comune di Costabissara;

- in data 20/08/2025 eseguito primo sopralluogo di concerto con il custode;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito una parte di rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 24/09/2025 è stato eseguito un secondo sopralluogo per la verifica metrica e fotografica dell'intero immobile, tramite anche rilievo topografico con stazione GPS;
- in data 03/07/2025 è stata richiesta all'Archivio Notarile di Vicenza copia dell'Atto notarile in capo al debitore dei beni oggetto di Esecuzione;
- In data 20/06/2025 e successivamente in data 06/02/2026 sono state effettuate ispezioni ipotecarie e certificazioni sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- in data 16/07/2025 inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 29/10/2025 effettuato colloquio con UT del Consorzio Bonifica Alta Pianura Veneto per verificare la presenza di N.O. idraulico;
- Nelle date del 01/12/2025 e 23/12/2025 effettuato colloquio con UTC del Comune di Costabissara per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 05-06/02/2026 è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA).

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni procedura

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

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano così catastalmente identificati:

C.F. - COMUNE DI COSTABISSARA, FOGLIO 14

- particella 191 e 192, piano T-1 categoria D/1, R.C. 13.427,90 euro Via Nazario Sauro

C.T. - COMUNE DI COSTABISSARA, FOGLIO 14

- particella 191 (ente urbano di are 30.89)

- particella 192 (ente urbano di are 1.40)

Intestati a:

**XXXXX** – sede in Isola Vicentina (VI) – XXXXX

Per la quota di 1/1 di proprietà

### 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 in **LOTTO UNICO.**

Ai fini della presente relazione di seguito 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 le parti comuni.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Confini capannone (particelle 191 graff. 192): **Nord** scolo Fossona, **Est** part. 865, Sud part. 193 (in aderenza), **Ovest** strada pubblica di Via N. Sauro e part. 194, salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di capannone industriale dismesso da più di vent'anni, sviluppato su due piani fuori terra con ampio scoperto esclusivo, situato nel Comune di Costabissara, in via Nazario Sauro n. 22.

La zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata nella periferia del paese in località Motta di Costabissara a ridosso della strada statale 46. Nelle vicinanze sono ubicati tutti i principali servizi quali, ufficio postale, supermercati, scuola primaria, negozi, bar, ecc.

L'accesso carraio e pedonale all'immobile, avviene dalla via pubblica di N. Sauro al civico n. 22.

A tal proposito si precisa che, come riferito dall'esecutato, tale accesso è attualmente utilizzato anche dai proprietari dell'immobile confinante (lato Ovest) identificato alla particella n. 194.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare in oggetto:

#### A) **CAPANNONE (part. 191 graffata al 192)**

si sviluppa al piano terra, con ampio laboratorio esposto a sud-ovest, formato da più corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse, mentre al piano primo sono situati gli uffici e servizi; al piano mezzanino si trova un piccolo locale utilizzato al tempo come sala d'attesa; sempre al piano terra in zona centrale, è ubicato un locale che collega il primo laboratorio, posizionato in zona nord-sud, ad

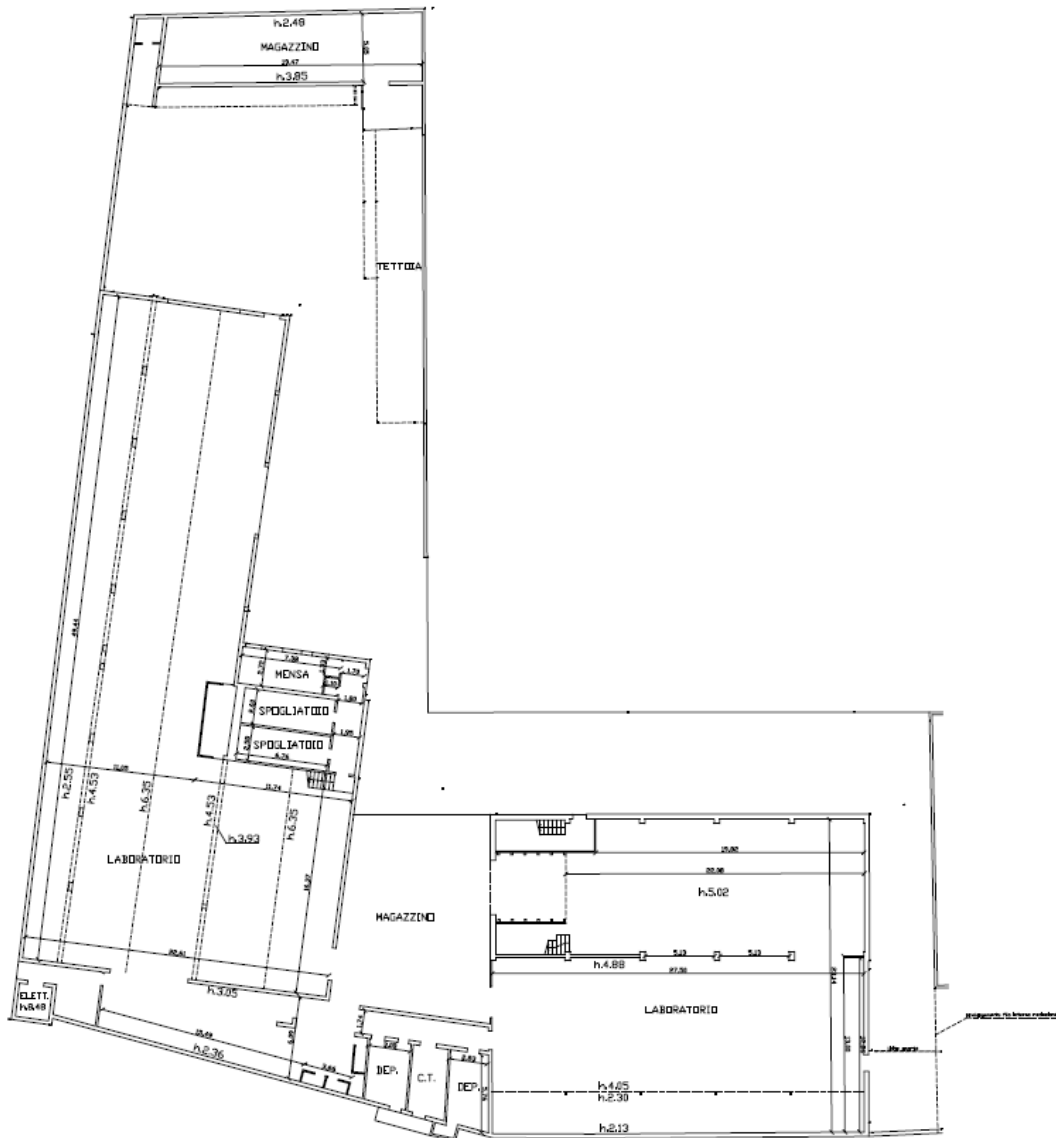
altro laboratorio posto a nord-est, che si sviluppa lungo tutto il lato sud del fabbricato. Nella zona centrale del laboratorio sono presenti i locali accessori, quali spogliatori e mensa, accessibili anche dalla corte esterna. Sopra i locali accessori, tramite una scala interna si accede ad un ampio vano utilizzato al tempo come ufficio. Nel lato nord dei locali magazzino e laboratorio sono ubicati altri accessori quali la C.T., alcuni piccoli depositi, i servizi e la cabina elettrica di proprietà.

Esternamente nella zona della corte vi sono delle tettoie aperte e un locale magazzino posto a ridosso del confine a sud. Nel lato ovest, adiacente al laboratorio principale vi è una tettoia, posta sul lato nord, utilizzata per il ricovero autovetture.

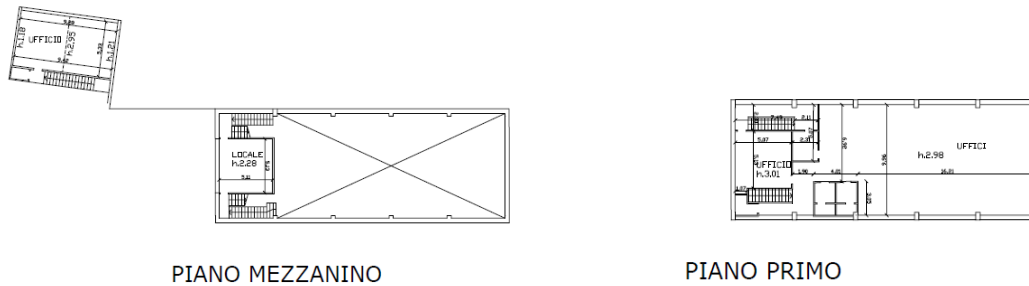
Si precisa che parte della tettoia è posta nella proprietà terzi identificata alla particella n. 194. Il capannone sviluppa una:

- Superficie coperta per CAPANNONE di circa mq. 1.979,40 INDICATIVI;
- Superficie coperta per MAGAZZINO e TETTOIA esterni di circa mq. 233,66 INDICATIVI;
- Altezza per CAPANNONE: vedasi planimetria stato rilevato.

#### Planimetria stato rilevato



#### PIANO TERRA



PIANO MEZZANINO

PIANO PRIMO

Trattasi di fabbricato industriale costruito nei primi anni '60 e ampliato in epoche successive.

Il capannone nel suo complesso veniva utilizzato per la realizzazione di antenne per auto, dismesso però una ventina di anni fa.

Il fabbricato è composto da corpi di fabbrica con destinazione laboratorio, come detto, costruiti in epoche diverse, che formano attualmente un unico capannone di forma irregolare a "L" che occupa una superficie coperta di circa mq 1.978 e uno scoperto esclusivo di circa mq 1023.

Va precisato che alcune parti del capannone sono state costruite senza regolare autorizzazione in particolare tutta la parte posta al confine nord e sud del fabbricato, il magazzino centrale e il magazzino e la tettoia posta esternamente a sud dell'area scoperta. Ad ogni modo per una esaustiva lettura delle difformità si rimanda al capitolo n. 7 "Aspetti edilizi e urbanistici".

Si precisa comunque che hai fini estimativi, considerato lo stato manutentivo del fabbricato e la destinazione d'uso in zona urbanistica non più idonea, l'esperto procederà con la valutazione del compendio che ne prevede la trasformazione in unità residenziali, tramite la demolizione totale e la nuova costruzione.

La struttura portante del capannone, di copertura e di tamponamento è composta in parte in elementi prefabbricati in c.a. precompresso, in parte in muratura di tamponamento e cemento armato e parte di strutture in ferro.

I componenti e le finiture interne sono di qualità scarsa con pavimentazione in battuta di cemento su tutta la superficie a laboratori- magazzini, mentre nella zona uffici e nei bagni, le finiture sono in piastrelle di ceramica in cattivo stato di manutenzione; le pareti interne sono parzialmente rifinite ad intonaco fino, mentre solo gli uffici e i bagni presentano le tinte interne. La zona a ridosso del confine nord—est, si presenta allo stato grezzo in cattivo stato di manutenzione con evidenti infiltrazioni dalla copertura. Anche il laboratorio posto a nord presenta delle notevoli infiltrazioni dalla copertura, con distacco dei pannelli di isolamento della stessa. I portoni di accesso esterni, apribili a scorrimento, sono in ferro e i serramenti esterni di tipo a "nastro", sono in ferro e vetro semplice e si presentano in cattivo stato di manutenzione. Si evidenzia la presenza di numerose infiltrazioni e scrostamenti di intonaco/colore dei soffitti e in alcune pareti dell'intero capannone.

La centrale termica, posta all'interno della zona costruita a nord, non è stata possibile visionarla in quanto chiusa a chiave, ma la ditta esecutata riferisce che è sprovvista di caldaia.

La cabina elettrica costruita nel 1976 per uso esclusivo della proprietà, come riferito dalla ditta esecutata, è ora inutilizzata per la produzione industriale, ma funzionante per la corrente dei locali interni al capannone. Tale circostanza rimane da verificare considerato anco la problematica urbanistica per la quale si rimanda il al cap. 7.

Si evidenzia, inoltre, la presenza di numerosi rifiuti e/o materiale di varia natura posti su alcuni locali del capannone, in particolare nel locale mezzanino e nella zona uffici vi è la presenza di numerosi arredi e attrezzature varie. Si segnala infine, la presenza di un'autovettura posta nel locale magazzino e di un furgone posto nell'area esterna.

Per quanto riguarda la presenza di numerosi pneumatici situati nel laboratorio posto a nord-ovest, si precisa che come riferito dalla ditta eseguita, sono di proprietà della società XXXXX, attuale titolare del contratto di affitto stipulato in data 01/04/2025 valido fino al 31/03/2031.

A completamento delle caratteristiche, il fabbricato risulta dotata di impianto elettrico e idrico, senza riscaldamento; tali impianti sono sprovvisti di dichiarazione di conformità.

Lo stato manutentivo dell'intero capannone, è insufficiente.

### Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



### Estratto mappa catastale



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ESTERNI**



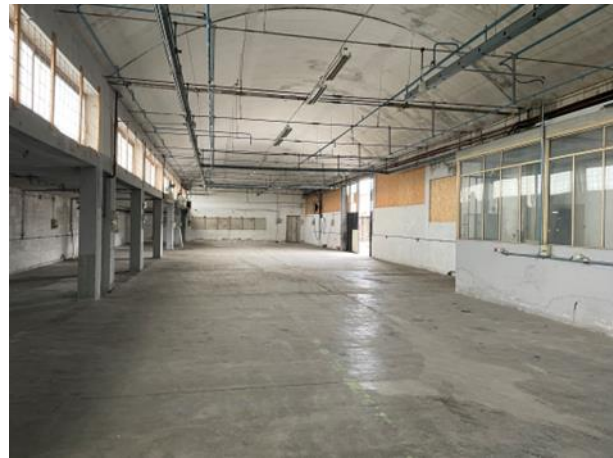


INTERNI

P.T. - LABORATORI - SERVIZI









P.1 – MEZZANINO - UFFICI





### 3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); poiché l'immobile è sprovvisto di caldaia si è provveduto a far redigere l'attestazione di prestazione energetica in modo simulato, con codice identificativo 12687/2026, valido fino al 05/02/2036. **La classe energetica risultante è la "G".**

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Al momento del primo sopralluogo effettuato in data 20/08/2025 l'immobile oggetto di pignoramento era parzialmente occupato da terzi nella zona laboratorio posto a nord-ovest e come da verifica presso l'Agenzia delle Entrate risulta in essere un contratto di locazione n. 3863 serie 3T del 01/04/2025.

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

Il bene è occupato da terzi, con contratto di locazione registrato presso l'ufficio territoriale di Vicenza in data 14/04/2025 al n. 3863-serie 3T.

Il contratto fornito dall'esecutato è stato stipulato in data 01/04/2025 con durata della locazione stabilita in sei anni a partire dal 01/04/2025 e scadenza il 31/03/2031 con possibilità di rinnovo per uguale periodo.

Il canone stabilito è di euro 700,00 mensili, oltre IVA per una porzione di 400 mq. L'analisi di mercato evidenzia un canone medio mensile per capannoni tipici di 1.97 €/mq per cui:

Canone ordinario =  $400 \text{ mq} \times 1,97 \text{ €/mq} = \text{€ } 788,00$  mensili

Poiché il canone attuale non è inferiore per più di un terzo a quello medio si ritiene congruo.

Si precisa che il pignoramento degli immobili è stato notificato in data 07/04/2025 e trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 15/04/2025.

## 5. ASPETTI CATASTALI

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

### **A) COMUNE DI COSTABISSARA:**

#### **Catasto Fabbricati, foglio 14**

- **particella 191 graffata alla 192**, – cat. D/1 r.c. 13.427,90 euro

intestato a:

**XXXXX** sede in ISOLA VICENTINA (VI) – C.F XXXXX– per la quota di 1/1 di proprietà.

### 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. 191** del fg. 14 Comune di Costabissara, deriva da:

- A) impianto meccanografico del 31/12/1974 al fg. 14 particella 191 ENTE URBANO di are 30 centiare 89.
- B) Tipo Mappale del 15/04/1987 Pratica n. VI0011170 in atti dal 15/01/2009 (n. 52215.1/1987) ENTE URBANO di are 30 centiare 89.

**La particella attuale n. 192** del fg. 14 Comune di Costabissara, deriva da:

- C) impianto meccanografico del 31/12/1974 al fg. 14 particella 192 ENTE URBANO di are 01 centiare 40.
- D) Tipo Mappale del 15/04/1987 Pratica n. VI0011170 in atti dal 15/01/2009 (n. 52215.1/1987) ENTE URBANO di are 01 centiare 40.

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

#### **Per l'unità sita in Costabissara – foglio 14 particella 191 graffata alla 192**

- A) fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 risulta essere alla sezione B fg. IV particella 191 graffata alla 192 – cat. D/1.
- B) a seguito di variazione del 22/06/1987 in atti dal 14/10/1999 per AMPL. E CLS. risulta essere al fg. 14 particella 191 graffata al 192 cat. D/1 r.c. euro 17.559,53 L. 34.000.000;
- C) a seguito di variazione TOPONOMASTICA del 21/11/2003 Pratica n. 429197 in atti dal 21/11/2003 (n. 106033.1/2003) risulta essere al fg. 14 particella 191 graffata al 192 cat. D/1 r.c. euro 17.559,53;
- D) a seguito di variazione del 24/12/2001 Pratica n. VI0015355 in atti dal 15/01/2008 per SENT. COMM. TRIB.-INC. risulta essere al fg. 14 particella 191 graffata al 192 cat. D/1 r.c. euro 13.427,90;

- E) a seguito di variazione TOPONOMASTICA del 09/03/2011 Pratica n. VI0130557 in atti dal 09/03/2011 risulta essere al fg. 14 particella 191 graffata al 192 cat. D/1 r.c. euro 13.427,90 nell'attuale consistenza.

## **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 trasferimento società risultano formalmente rispondenti.

## **5.3 Giudizio di conformità catastale**

Si precisa che in data 24/09/2025 è stato effettuato un rilievo topografico di massima per la verifica della sagoma del fabbricato industriale, oltre il rilievo metrico interno per la verifica del posizionamento dei muri interni. La restituzione del rilievo ha permesso la sovrapposizione con la scheda catastale del 07/04/1987 per la verifica delle difformità interne ed esterne dell'intero lotto, e non ha la pretesa di essere un riconfinamento. Pertanto dal confronto tra la situazione rilevata dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità così individuate:

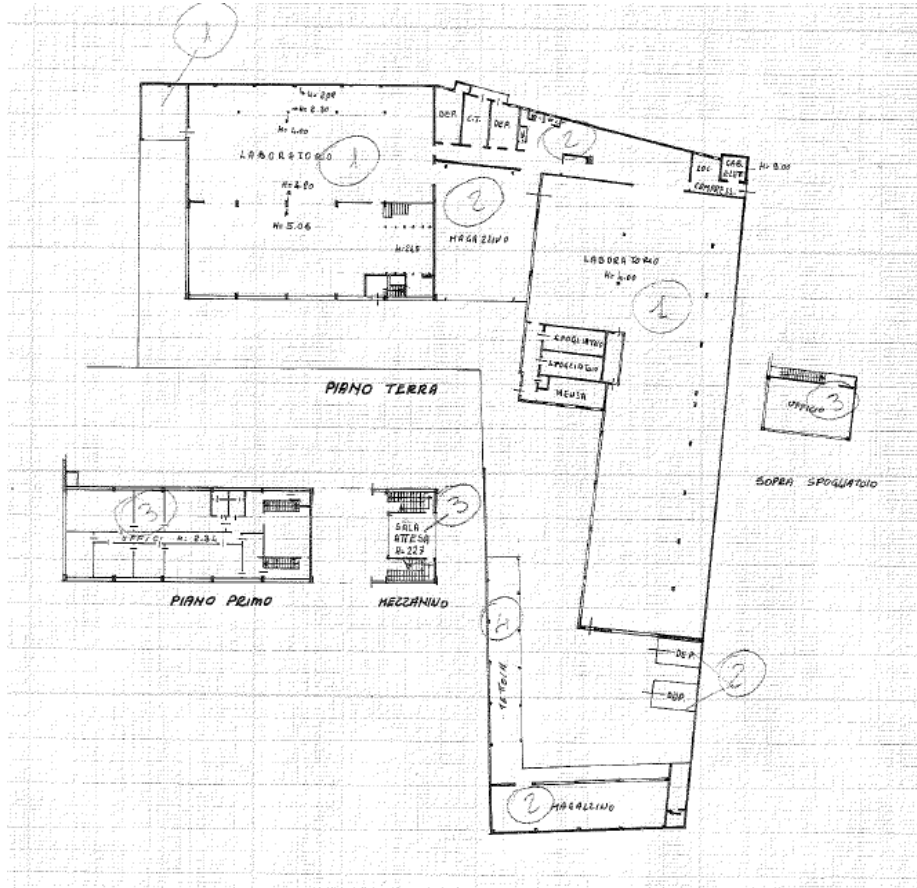
Capannone: la sagoma del fabbricato si presenta sostanzialmente conforme alla scheda catastale, ma evidenzia una problematica di traslazione dell'intero lotto rispetto alla planimetria catastale. In particolare si segnalano alcune difformità riguardanti lo spostamento di alcuni muri interni e del posizionamento di alcuni pilastri; anche le fotometrie interne ed esterne presentano delle difformità di posizione. La tettoia e il magazzino posizionati esternamente lato sud del fabbricato, presentano delle difformità di sagoma, mentre i due piccoli depositi indicati in planimetria non sono presenti all'attualità.

Si segnalano anche le diverse altezze interne rilevate nel laboratorio a sud-est di mt 6.35 al colmo e mt. 4.53 laterale, anziché i mt. 4.00 indicati in planimetria.

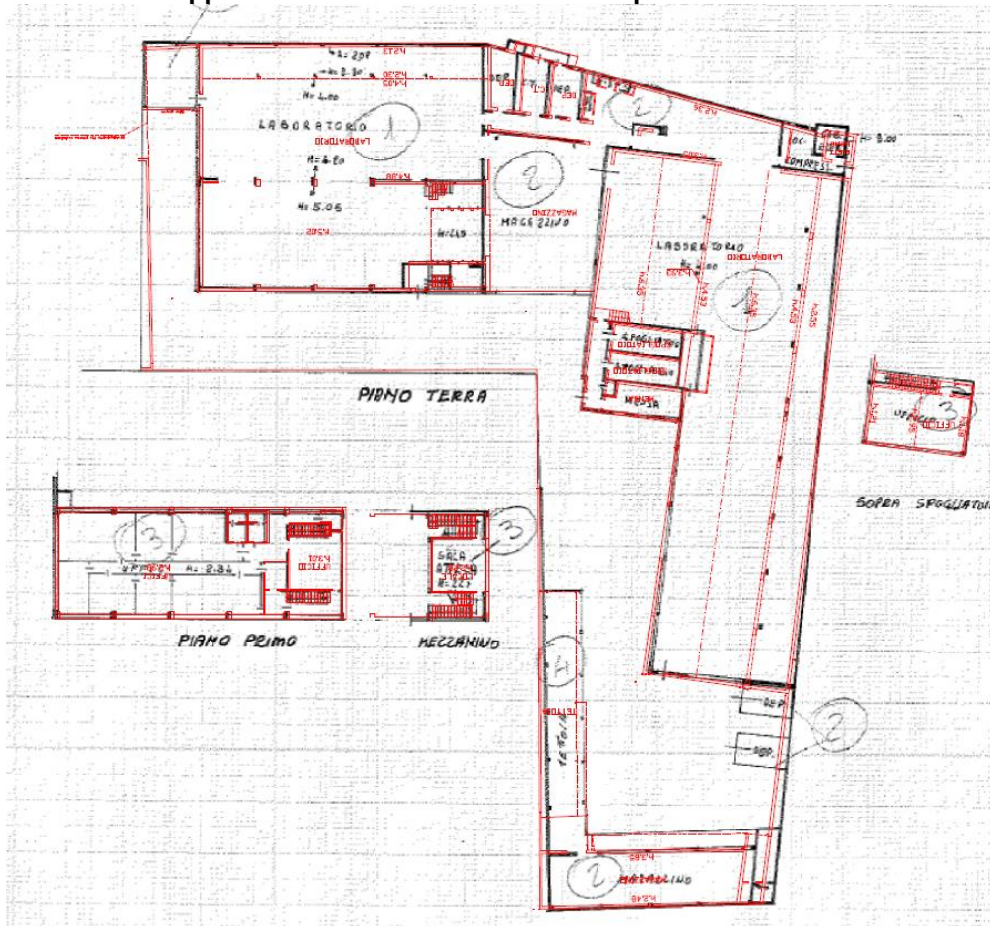
La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite presentazione di nuova scheda catastale aggiornata.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 2.500,00. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Planimetria catastale



Sovrapposizione tra lo stato rilevato e la planimetria catastale



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di provenienza del bene in favore degli Esecutati:

A) Soggetti: XXXXX nato a XXXXX

Titolo: VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA DI S.R.L. E CONFERIMENTO IMMOBILI in data 29/07/1999, n. 58.808/8.628 di rep/racc Notaio Giovanni Rizzi, trascritta a Vicenza il 29/10/1999 ai n.ri 24881/17213 R.G./R.P.

Oggetto: CONFERIMENTO di un complesso immobiliare ad uso industriale sito nel comune di Costabissara identificate al C.F. al Fg. 14 particella 191 graffato con il mappale 192 cat. D/1 (opificio).

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

#### A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

Soggetti:

- XXXXX nato a XXXXX

Titolo: COMPRAVENDITA del 07/09/1962 n. 22.334 di Rep. Notaio Giuseppe Todescan, trascritto a Vicenza il 06/10/1962 ai nn. 6805 RG e 5847 RP;

Oggetto: il sig. XXXXX acquistava i seguenti beni immobili: in comune di Costabissara Sez. B Fg. IV mappale n. 38e di are 31 centiare 82.

#### B) Atto intermedio nel ventennio

Soggetti:

- XXXXX con socio unico e sede a Isola Vicentina (VI) C.F. XXXXX

Titolo: VERBALE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI S.R.L. del 01/06/2022 n. 13.688 di Rep. Notaio Diego Trentin, trascritto a Vicenza il 15/06/2022 ai nn. 13777 RG e 9845 RP;

Oggetto: modifica dello statuto, in particolare della denominazione di cui all'art. 1 e dell'oggetto sociale di cui all'art.3; delibere inerenti e conseguenti, di adottare la nuova denominazione "XXXXX". Beni immobili: in comune di Costabissara Sez. Fg. 14 particella n. 191 graffata alla 192.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

#### Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Costabissara l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato un primo blocco nel 1962 e ultimato alla fine dell'anno 1971 con rilascio del certificato di Abitabilità in data 26/10/1971.

#### Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

In seguito a richiesta di accesso atti al Comune di Costabissara (Ufficio Tecnico) è stata inviata la seguente documentazione.

- Licenza n. 1824 di Prot. in data 28/07/1962 per la costruzione di un fabbricato industriale.
- Relazione igienicamente idonea rilasciato dall'Ufficio Sanitario in data 05/07/1963
- N.O. Prefettura del 28/04/1964 e del 22/05/1964

- Licenza Edilizia n. 696 Prot. del 08/05/1964 per l'ampliamento di un fabbricato industriale.
- Dichiarazione N.O. agibilità del 17/10/1968
- Licenza Edilizia n. 1573 Prot. e n. 242 U.T. del 22/08/1970 per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale.
- Licenza Edilizia n. 3215/71 e n. 245 U.T. del 11/10/1971 per costruire in 1° variante
- Autorizzazione di abitabilità n. 1572/70-3215/71 e n. 245 U.T. del 26/10/1971 per nuova costruzione fabbricato industriale.
- Licenza Edilizia n. 2894/72 Prot. e n. 567 U.T. del 22/02/1973 per completamento di una tettoia prefabbricata
- Licenza Edilizia n. 2016 Prot. e n. 1123 U.T. del 30/07/1976 per la costruzione di una cabina elettrica.

**Certificato di Destinazione Urbanistica:**

È stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Costabissara, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

- Fg. 14 la particella n. 191 e 192 su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento ricade:
  - ✓ **Zona territoriale omogenea B2/12 "COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ESISTENTE" in ambito di piano urbanistico attuativo di progetto con attività produttiva fuori zona soggetta alle disposizioni di cui agli art. 7, 13, 26 e 37 delle N.T.O. allegate al P.I. e alla Variante n. 10 adottata.**
  - ✓ **Il mappale 191 ricade in fascia di rispetto idraulica di cui all'art. 37 delle N.T.O. allegate al P.I. vigente e alla Variante n. 10 adottata;**

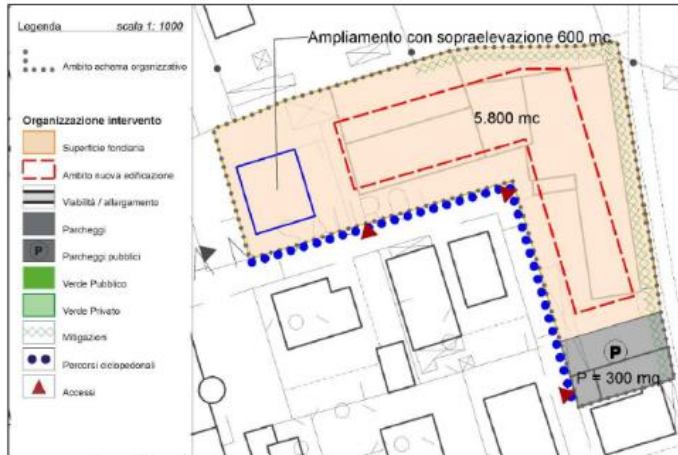
L' art. 7 delle N.T.O. riguarda gli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) previsti dalla legislazione richiamata dall'art. 19 della LR 11/04.

L'art. 13 definisce le Z.T.O. di tipo "B" di completamento o di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, definendo anche le sottozone B1, B2, B3, B4 e B speciali a cui sono assegnati i parametri edificatori indicati nello stesso articolo; la zona territoriale omogenea che ricomprende il bene oggetto di valutazione è la B2/12- Zona di ristrutturazione così definita:

<b>B2 n. 12 - Zona di ristrutturazione</b>	<p>Considerata l'esigenza di riqualificare l'area parzialmente interessata da un'attività produttiva dimessa, gli interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero ambito nel rispetto delle indicazioni riportate nell'allegato A1.5 (schemi organizzativi) delle Schede Normative con il seguente significato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito schema organizzativo: indica l'ambito assoggettato a progetto unitario;</li> <li>- Volume massimo ammesso: è indicato nello schema e comunque non superiore ai volumi esistenti;</li> <li>- Altezza massima: 10,5m;</li> </ul>
--	---

Si allega scheda tecnica Allegato A1.5 – Via Nazario Sauro

<b>A1.5 - Schema organizzativo</b>	Ato n.	1.2
Via Nazario Sauro	Zona:	B2 n. 12

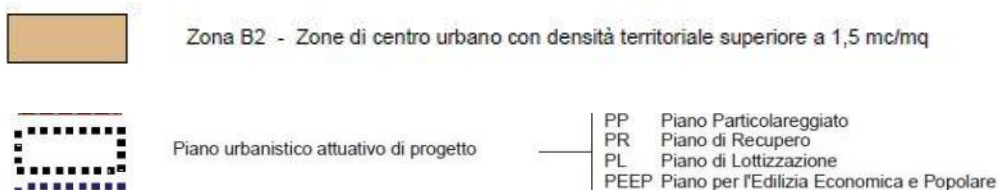
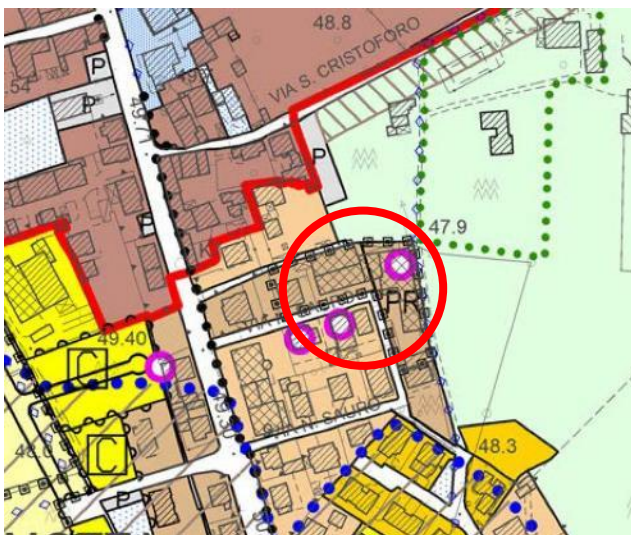


L'art. 26 delle N.T.O. definisce le zone di attività produttive inserite in zona impropria, cioè quelle attività che per tipologia, caratteristiche o dimensione sono in contrasto con la disciplina di zona.

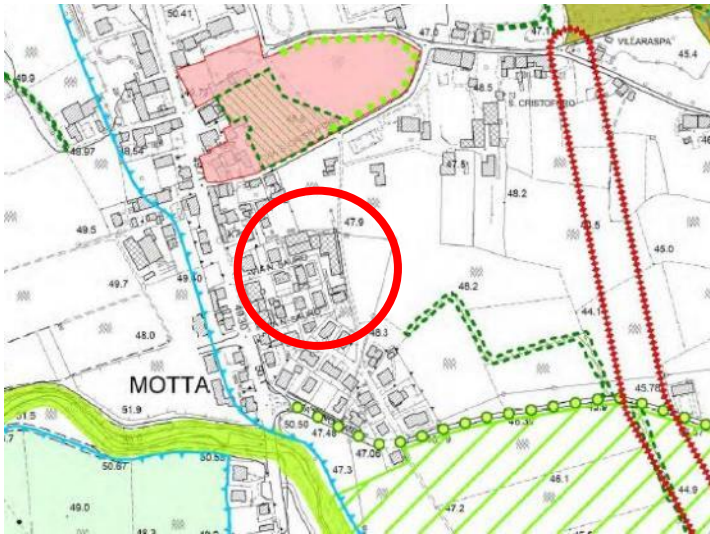
L'art. 37 definisce le zone soggette a Vincoli e a fasci di rispetto, in particolare l'immobile ricade in "Fascia di rispetto idraulica" che prevede interventi edilizi, previa nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico (genio Civile di Vicenza o Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta).

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

### Estratto Variante n. 10 P.I. Tav. Zonizzazione



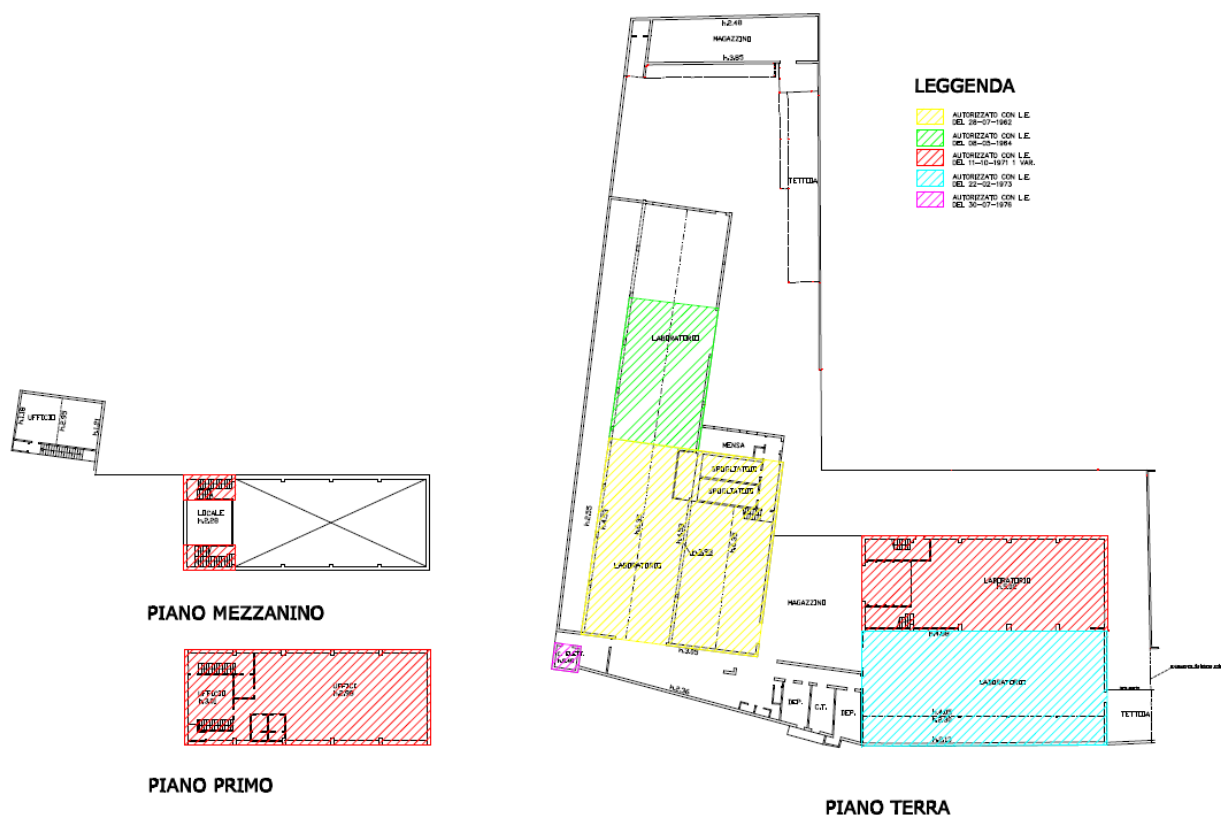
## Estratto P.I. Tav. Vincoli



### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si precisa che per la verifica della regolarità del fabbricato pignorato, si è proceduto con un rilievo topografico che permettesse di effettuare una sovrapposizione più realistica possibile tra lo stato realizzato e i vari progetti autorizzati. Il rilievo effettuato è di massima e non potrà essere utilizzato quale rilievo di riconfinamento e/o di verifica urbanistica.

Si precisa inoltre che l'immobile pignorato è stato costruito nei primi anni sessanta e successivamente è stato oggetto di vari ampliamenti, così come meglio definito dallo schema grafico allegato:



Il fabbricato è gravato da vincolo di fascia di rispetto fluviale di tutela dal rischio idraulico, che prevede, nelle stesse, una zona di inedificabilità di m 10 dal limite demaniale. Dalla verifica per l'accesso atti con il comune di Costabissara, ma anche da verifica effettuata direttamente all'ente di competenza il Consorzio Alta Pianura Veneta, si è appurato che tutte le autorizzazioni comunali sono state rilasciate senza le dovute concessioni idrauliche.

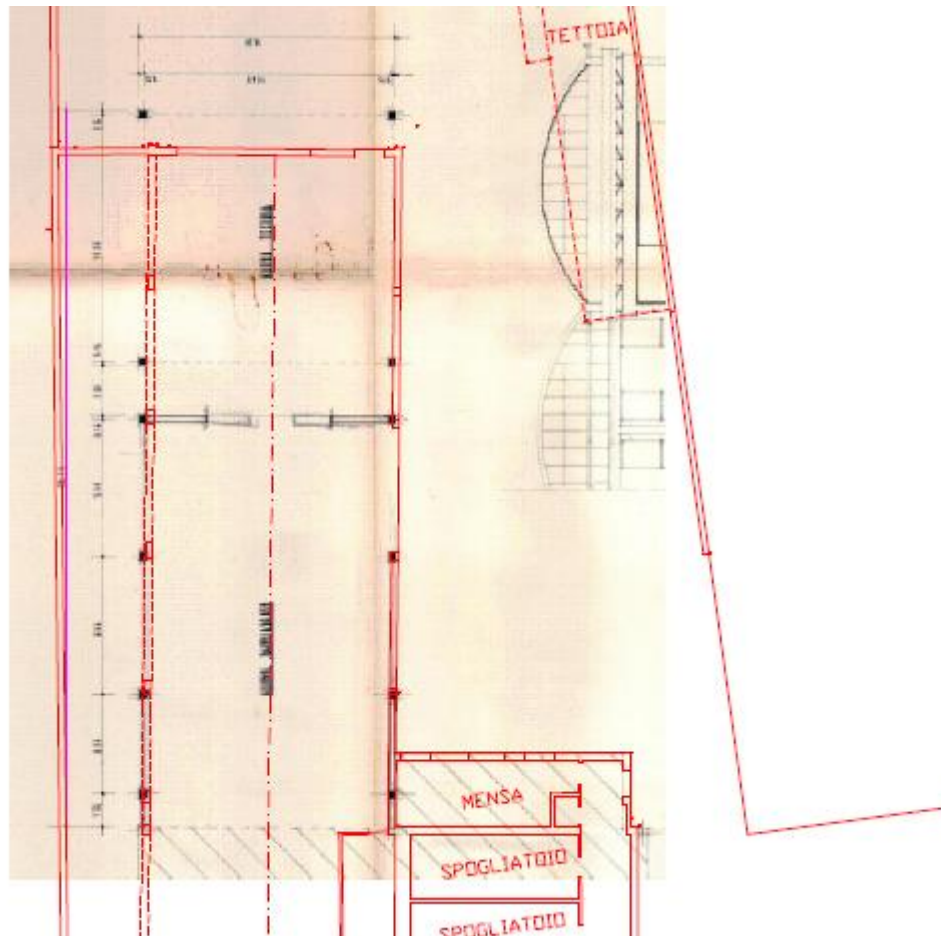
A Tal proposito da colloquio con l'U.T. del Consorzio Alta Pianura Veneta (ente preposto per il controllo e la sicurezza idraulica e il rilascio autorizzazione idraulica emessa dall'Ufficio Concessioni consortile), effettuato in data 29/10/2025, il tecnico referente conferma che le costruzioni eseguite in deroga alle distanze minime previste dal R.D. 523/1904, senza dovuta autorizzazione idraulica non possono essere sanate e pertanto devono essere demolite.

In particolare, come si può vedere dalla planimetria allegata, la parte di capannone costruita a ridosso del confine nord con la Roggia Fassona, è sprovvista di tale N.O. e pertanto deve essere ripristinata la fascia di rispetto idraulica di m 10 tramite la demolizione di parte del capannone; anche la porzione autorizzata con Licenza del 1973 (evidenziata in azzurro nella planimetria) dovrà essere demolita poiché sprovvista di autorizzazione idraulica.

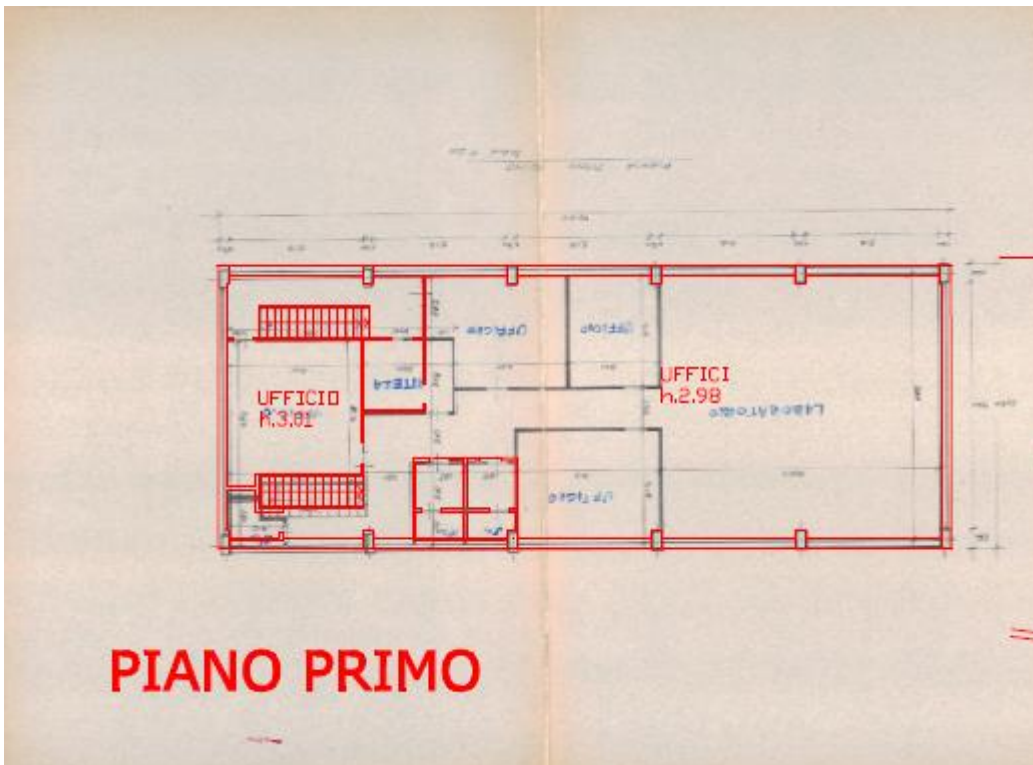
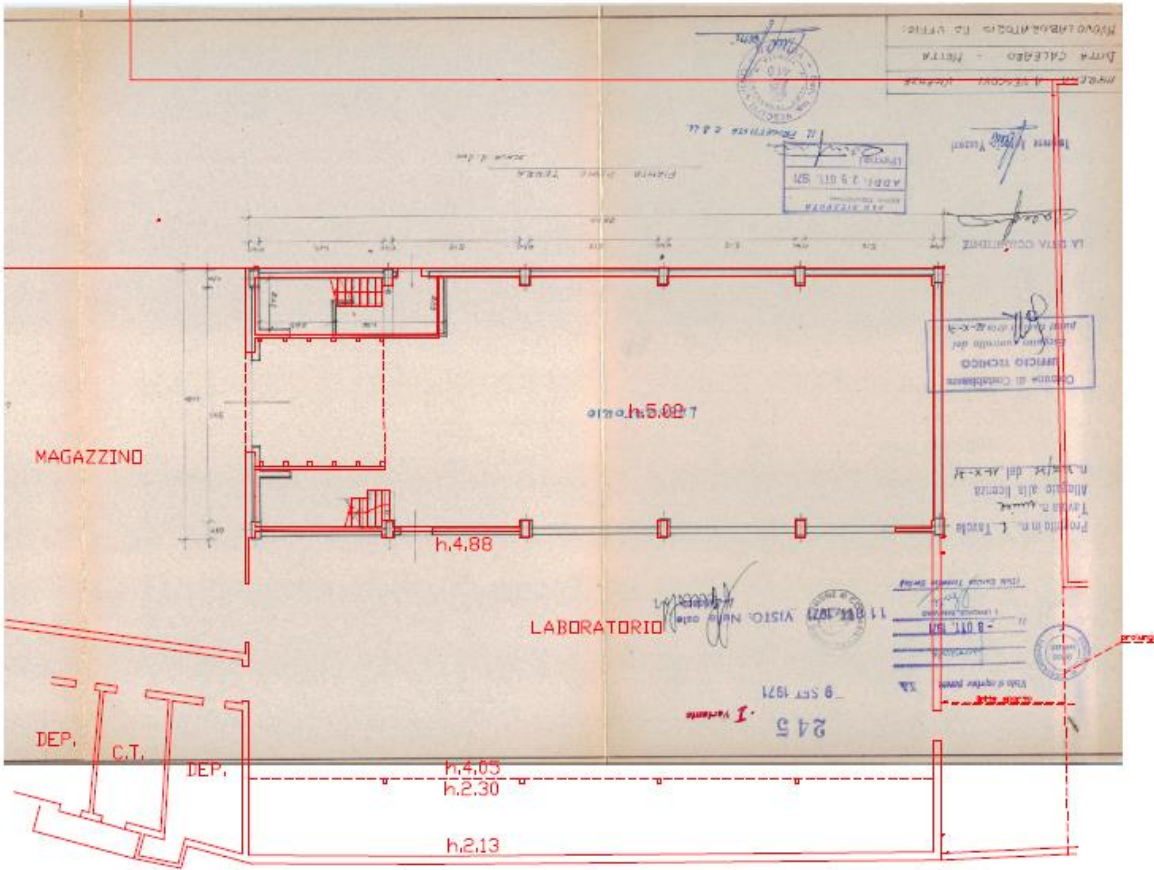
Inoltre dalla visione dalla planimetria sopra allegata buona parte dell'immobile è stato costruito senza alcun tipo di autorizzazione edilizia e considerata che l'attuale zona urbanistica prevista dal P.I. è a destinazione residenziale, non sarà possibile sanare tali difformità poiché in contrasto con l'attuale destinazione d'uso.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e i progetti autorizzati, si riportano le seguenti osservazioni:

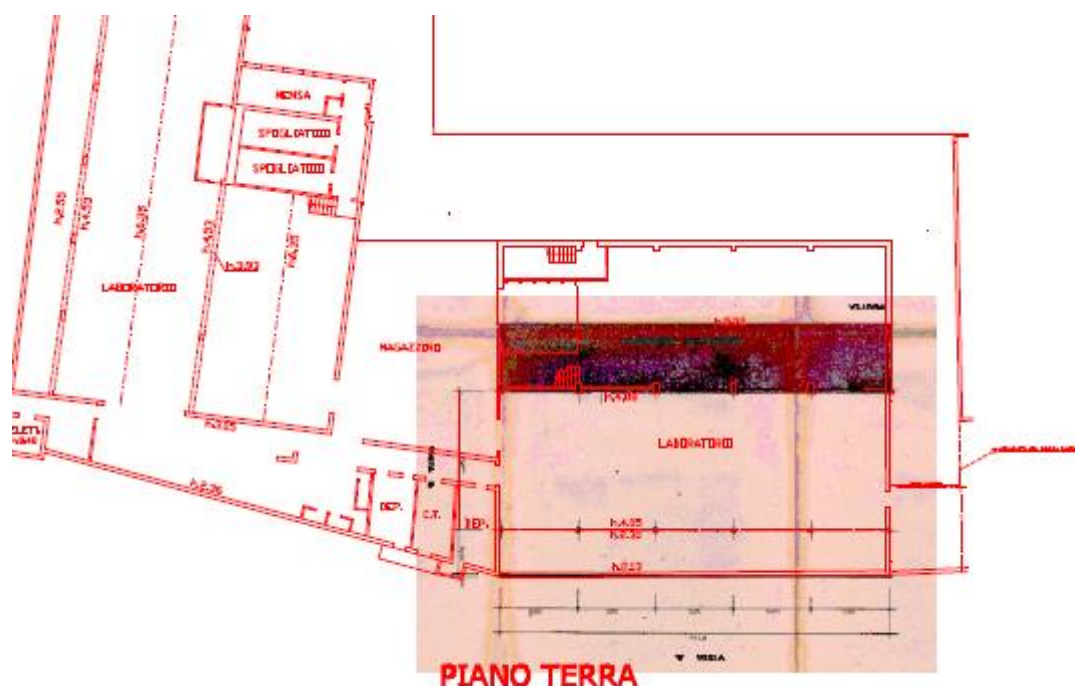
- 1) il primo blocco del complesso industriale è stato autorizzato con Licenza rilasciata in data 28/08/1962 (zona gialla indicata in planimetria) e dalla sovrapposizione con la tavola di progetto autorizzata, presumibilmente in pari data, (nella tavola progettuale è indicato un generico “visto del sindaco”) si nota che la sagoma dell’edificio è pressoché corrispondente, mentre le altezze interne presentano delle difformità; inoltre la zona spogliatoi-mensa-wc è stata realizzata con diversa disposizione rispetto al progetto autorizzato.
- 2) Il secondo blocco (in verde nella planimetria allegata) è stato autorizzato con L.E. rilasciata in data 08/05/1964 e dalla sovrapposizione della tavola progettuale si può verificare che la porzione regolare è solo una parte di quanto realizzato, la restante parte di laboratorio non è autorizzata, poiché il progetto approvato prevedeva una tettoia esterna aperta staccata dal fabbricato.
- 3) Il terzo blocco, costruito con Licenza Edilizia del 11-10-1971 (segnato in rosso in planimetria) riguarda la realizzazione di una parte del laboratorio posto verso sud-ovest che sostanzialmente coincide con il progetto autorizzato, compreso anche la zona uffici del piano primo. Si precisa invece che i locali nel piano mezzanino e l’ufficio sovrastante i locali spogliatoi non sono autorizzati.
- 4) Il quarto blocco riguarda la realizzazione di una tettoia coperta (indicato in azzurro nella planimetria) autorizzata con Licenza Edilizia del 1973 che, dalla sovrapposizione tra quanto rilevato e il progetto approvato, risulta sostanzialmente conforme nella sagoma ma anziché realizzare una tettoia coperta è stato realizzato un laboratorio con murature perimetrali. Si ricorda inoltre che tale porzione pur autorizzata, non risulta dotata dell’autorizzazione Idraulica e pertanto dovrà essere demolita, poiché edificata dentro la fascia dei 10 m. di rispetto demaniale.
- 5) Il quinto blocco riguarda la costruzione della cabina elettrica (in magenta nella planimetria allegata) autorizzata con Licenza Edilizia rilasciata in data 30/07/1976 la cui sagoma coincide sostanzialmente con il progetto approvato. Pur essendo autorizzata con regolare Licenza Edilizia la cabina elettrica dovrà essere demolita e ricollocata fuori dalla fascia di rispetto dei 10 m del vincolo di rispetto idraulico.

**Sovrapposizione tra lo stato rilevato e il progetto approvato nel 1962****Sovrapposizione tra lo stato rilevato e il progetto approvato nel 1964**

Sovrapposizione tra lo stato rilevato e il progetto approvato nel 1971- piano T-1



### Sovrapposizione tra lo stato rilevato e il progetto approvato nel 1973



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

Si premette che per la verifica di conformità urbanistica è stato necessario fissare un incontro con l'UT del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 28/10/2025 e con l'Ufficio Tecnico del comune di Costabissara.

Come precedentemente indicato, dai colloqui effettuati con il tecnico referente del Consorzio Bonifica Alta Pianura Veneto, la porzione di fabbricato costruita a ridosso del confine nord, lungo la Roggia Fassano, poiché sprovvista di concessione idraulica, ancorché in deroga, deve essere demolita fino a coprire una fascia di rispetto di 10 m.

Dai colloqui effettuati in data 01/12/2025 e successivo in data 23/12/2025 con il referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Costabissara, lo stesso conferma la demolizione della porzione di fabbricato costruita lungo la Roggia e che le parti di fabbricato non autorizzate non possono essere sanate poiché l'attuale destinazione d'uso dell'immobile è in contrasto con la disciplina di zona non più idonea alla sua attività industriale.

A tal proposito, in merito all'attuale destinazione urbanistica prevista dal P.I. vigente, l'unico intervento ammesso tramite PUA, oltre l'ordinaria manutenzione, è appunto la trasformazione dell'immobile da industriale a residenziale, tramite la demolizione dello stesso e la nuova costruzione di fabbricati con più unità residenziali.

Va precisato che la scheda A1.5 allegata allo strumento urbanistico vigente definisce lo schema organizzativo dell'intervento e ricomprende anche il fabbricato residenziale posto sul confine ovest del fabbricato ipotecato e individuato alla particella n. 194; dai colloqui con l'UT del

comune, lo stesso riferisce che tale aspetto potrà essere ridefinito in fase di progettazione, dal futuro aggiudicatario.

Si ricorda inoltre, che durante il sopralluogo la ditta esecutata riferiva alla scrivente che l'accesso carraio dell'unità industriale pignorata è utilizzato quale accesso carraio anche dalla proprietà confinante (particella n. 194) e pertanto anche tale aspetto sarà da definire/verificare dall'aggiudicatario.

A titolo cautelativo, considerato la necessità di effettuare una verifica, un rilievo, una eventuale pratica di sanatoria e uno studio di fattibilità, l'esperto prevede per la redazione delle pratiche sopra indicate, una spesa dei soli costi professionali, stimati in **euro 10.000,00 €** oltre accessori e spese.

**TOTALE euro 5.500,00 oltre accessori, spese**

La regolarizzazione edilizia dei beni (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 alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e che in fase di vendita è necessario indicare agli interessati che devono, a loro tutela e prima di approcciarsi all'asta, confrontarsi con il Comune di Costabissara, al fine di valutare le effettive possibilità di sanatoria/demolizione e trasformazione del fabbricato.

#### **7.4 Perimetro del "mandato"**

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od 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 % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

Risulta trascritta servitù di passaggio presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 06/09/1962 n. R.P. 5261 con atto del 07/08/1962 Rep. n. 13.621 Notaio G. Feriani di Vicenza, nel quale nel capitolo Patti e Condizioni particolari si riporta quanto segue: *".. il lotto compravenduto avrà diritto di passaggio su tutte le strade costruite e che verranno costruite dal venditore, nonché attraverso i ponti sulla Nazionale Pasubio, già costruiti e che venissero costruiti in seguito in ordine alla domanda già avanzata all'A.N.A.S. La manutenzione delle strade e dei ponti*

*andrà a carico dei proprietari del lotto acquistato e loro eredi aventi causa in proporzione alla superficie acquistata”*

Non risultano trascritti altri vincoli e obblighi inerenti al fabbricato pignorato.

- **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.

- **ONERI CONDOMINIALI:** Trattasi di unità autonoma produttiva.

## **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/08/2024)**

### TRASCRIZIONI

**A) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 15/04/2025 ai n.ri 8133/5958 di RG/RP, a favore di ASK INDUSTRIES S.P.A. contro XXXXX a seguito di Atto Giudiziario in data 07/04/2025, n. Rep. 2070 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di perizia, censita a Costabissara (VI), foglio 14, particella 191 – 192 (D/1)

### ISCRIZIONI

**A) Ipoteca volontaria** iscritta in data 17/03/2022 ai n.ri 5767/967 di RG/RP, a favore della ASK INDUSTRIES SOCIETA' PER AZIONI con sede a Monte San Vito contro XXXXX sede a Isola Vicentina, a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 09/03/2022, n. 13439/5404 di repertorio Notaio Trentin Diego, **totale € 1.500.000,00** colpevole la:

- quota di proprietà di 1/1 dell'unità oggetto di perizia, censita a Costabissara (VI), foglio 14, particella 191 graffata alla 192

## **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**

Per quanto possibile verificare, non risultano pesi ed 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**

Trattasi di fabbricato autonomo e indipendente.

### **11.2 Procedimenti in corso**

Per quanto possibile verificare, non risultano procedimenti in corso.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

Gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima:

- il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach)
- della capitalizzazione del reddito (Income Approach)
- del costo o valore di trasformazione (Cost Approach)

secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e che 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) per la valutazione delle nuove unità residenziali e il metodo della capitalizzazione finanziaria (DCFA) per la valutazione dell'area edificata tramite l'analisi dei costi di realizzo dei nuovi fabbricati al netto delle spese di demolizione del capannone industriale e di nuova costruzione, attualizzato.

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1).

L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3).

Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal minimo dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre minore del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Il metodo per la stima del Valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una ordinaria trasformazione e valorizzazione, consiste nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis DCFA) ed è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, dove mira a determinare il saggio di rendimento atteso (profit oriented) SRI;

La DCFA si applica allo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono riconducibili alle altre forme di capitalizzazione dei redditi, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative ordinarie e di lungo periodo.

La DCFA usa estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, arrivando a considerare le poste frazionate del flusso di cassa, i costi di intervento per gli immobili sottoposti a un processo di valorizzazione e i loro ricavi nelle fasi intermedie e successive alla produzione edilizia.

La ricerca del valore di mercato tramite la DCFA è legata alla natura dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti ed ordinari con le aspettative del mercato attuale.

L'applicazione della DCFA è praticamente obbligata quando per l'immobile da valutare (come nel caso oggetto di perizia) sono previsti interventi edilizi, spese straordinarie, opere di urbanizzazione e ogni altro costo di costruzione. Il flusso di cassa si complica per la presenza della maggior parte dei costi.

La costruzione del flusso di cassa riguarda i costi di trasformazione, che solitamente sono collocati nelle fasi iniziali e i ricavi dalla vendita che solitamente sono collocati nelle fasi finali o anche successive alla durata dei lavori; costi e ricavi che devono sempre fare riferimento ad un imprenditore ed a un sistema organizzativo di tipo ordinario.

Nel vasto campo degli investimenti immobiliari, si può tracciare un grafico delle poste passive e delle poste attive distribuite in un determinato arco temporale.

## 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.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“RESIDENZIALE”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

## Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject aerea edificata) è localizzato nel comune di COSTABISSARA in zona OMI E2 Suburbana FRAZIONE DI MOTTA. I contratti ricercati sono le CPV, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia. Il mercato è quello del nuovo o ristrutturato, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

## Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

Si sono considerati n. 6 comparabili (poi applicati solo 5) oggetto di compravendita in un periodo molto recente, ultimi dodici mesi e corrispondenti alla medesima tipologia costruttiva. Sono ubicati nel foglio 14 e nel limitrofo foglio 12, appartengono alla categoria catastale A/2, ma tutti nel raggio di soli 150 mt. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti fra i tre comparabili A - B - D, corrispondenti alla potenzialità edificatoria edilizia del lotto, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**

Provincia: VICENZA

Comune: COSTABISSARA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE%20DI%20MOTTA

Codice zona: E2

Microzona: 0

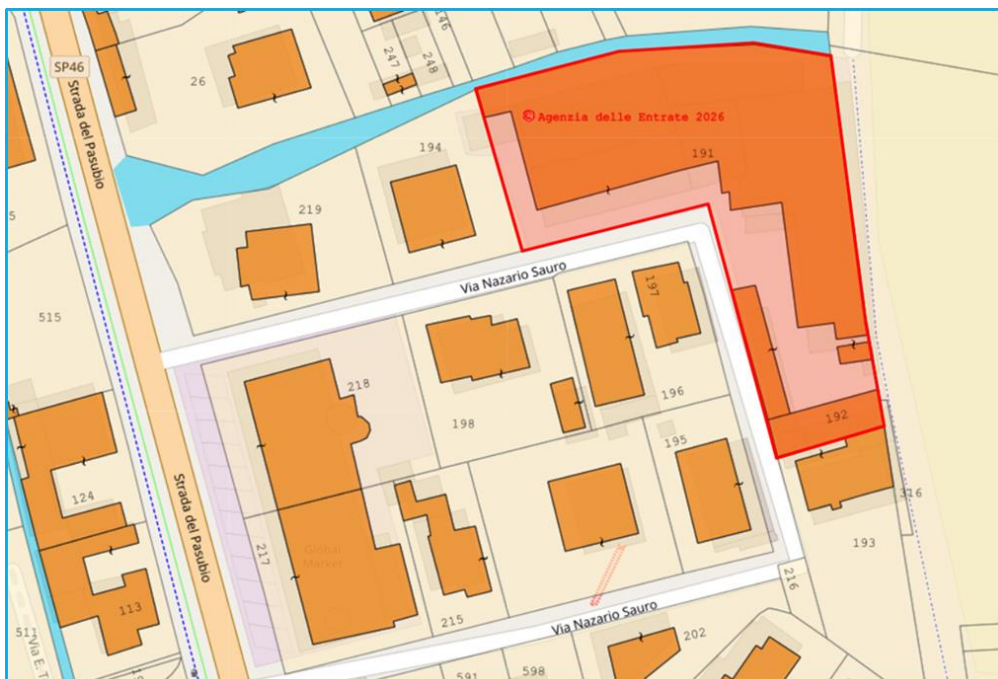
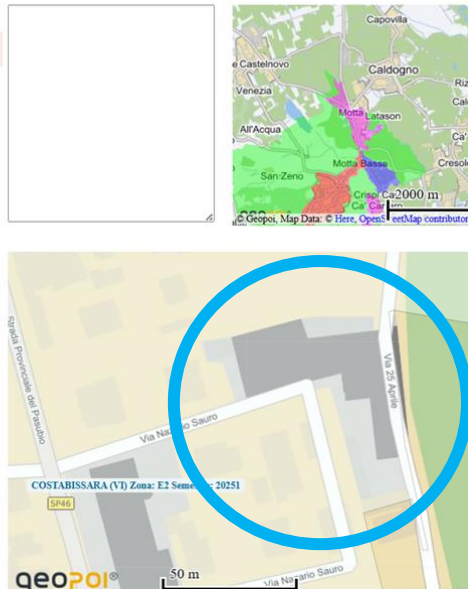
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1700	L			
Ville e Villini	Normale	1000	1200	L	3,8	4,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1900	L			

Stampa

Legenda

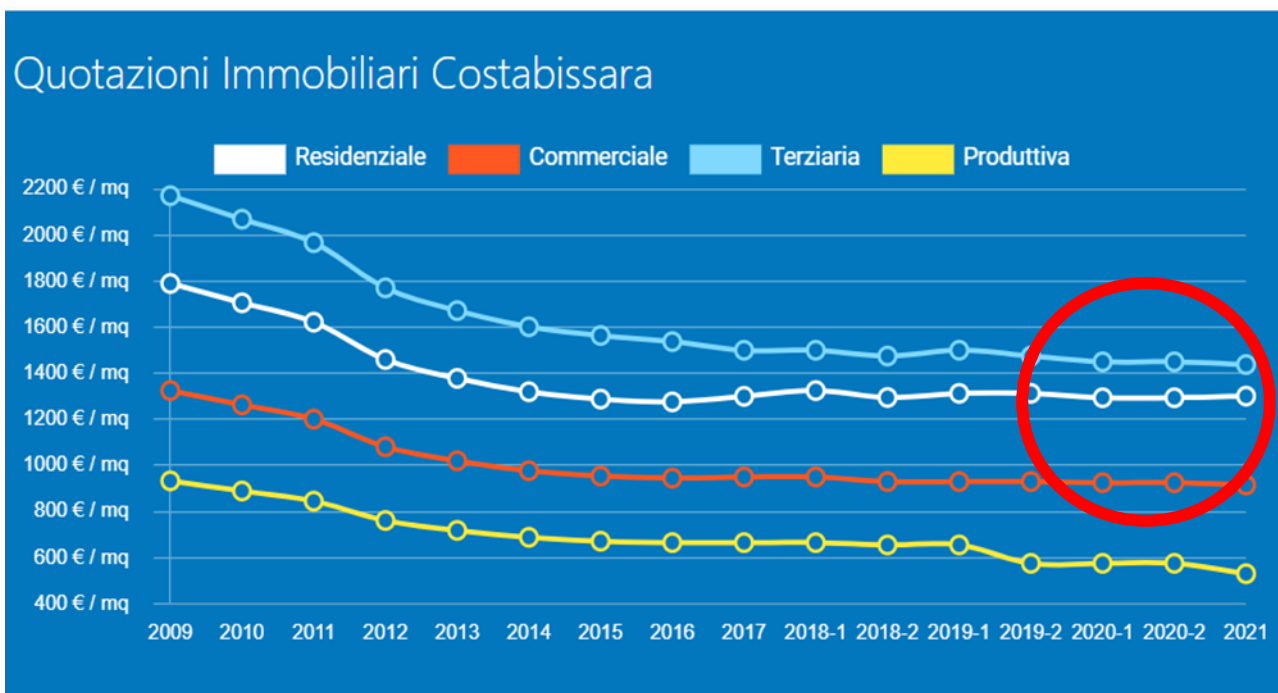


### Andamento Mercato immobiliare

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili nel comune di COSTABISSARA in zona OMI E2 Suburbana FRAZIONE DI MOTTA, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare che negli ultimi anni, fino al 2021, l'andamento dei prezzi è costante. (Banca Dati Agenzia delle Entrate).

## Storico Quotazioni Immobiliari di Strada Statale Pasubio,1 - Costabissara

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



IMMOBILE (SUBJECT) STATO ATTUALE						
Comune di :	COSTABISSARA		Ubicazione	Via Nazario Sauro		n°22
						
Descrizione	Struttura produttiva dismessa		piano	<b>T - 1</b>	Edificato anni 60 e successivi Abitabilità in data 26.10.1971	
Tipologia	<p>Ampio laboratorio esposto a sud-ovest, formato da più corpi di fabbrica costruiti in epoche diverse, sviluppato al piano terra per i laboratori e magazzini e al piano primo per la zona uffici e servizi; al piano mezzanino, nel laboratorio principale, vi è un piccolo locale utilizzato al tempo come sala d'attesa; nord -nella zona centrale del laboratorio sono presenti i locali accessori, quali spogliatori e mensa, accessibili anche dalla corte esterna. Sopra i locali accessori, tramite una scala interna si accede ad un ampio vano utilizzato al tempo come ufficio. Nel lato nord dei locali magazzino e laboratorio sono ubicati altri accessori quali la C.T., alcuni piccoli depositi, i servizi e la cabina elettrica di proprietà. Esternamente nella zona della corte vi sono delle tettoie aperte e un locale magazzino posto a ridosso del confine a sud. Nel lato nord-ovest, adiacente al laboratorio principale, vi è una tettoia utilizzata per il ricovero autovetture. Si precisa che parte della tettoia è posta nella proprietà terzi identificata alla particella n. 194.</p>					
Trasformabilità	Ambito schema organizzativo: indica l'ambito assoggettato a progetto unitario; - Volume massimo ammesso: <b>5.800 mc</b> e comunque non superiore ai volumi esistenti; - Altezza massima: 10,5 mt.					
Dati Censuari Catasto Fabbricati	Comune	foglio	mapp	Subalterno	Categoria	Consistenza
	COSTABISSARA	14	191 192		cat. D/1	R.C. € 13.427,90
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					<b>1</b>
Volume Attuale subject	Destinazione	Piano	SEL Mq.	Altezza	Volume	Tipo caratteristica
	Laboratorio - Principale	T - 1	304,14	8,30	2.524,36	Quantitativa
	Laboratorio	T	278,00	4,57	1.270,46	Quantitativa
	Laboratorio - Servizi	T	456,32	5,44	2.482,38	Quantitativa
	Laboratorio (par. aut)	T	168,41	5,44	916,15	Quantitativa
	Trasformabilità				<b>SI</b>	<b>Qualitativa</b>
	Volume TOTALE				<b>7.193,35</b>	Mq.
	Superficie Fondiaria TOTALE				<b>3.229,00</b>	Mq.
Data di Valutazione	<b>09/02/2026</b>					
Provenienza dato	Atto di mutamento denominazione sociale del 01.06.2022 repertorio n. 13.688 del notaio dott. TRENIN DIEGO di Vicenza.					
Attuali Intestati	Proprietà per 1/1					

IMMOBILE (SUBJECT) UNITA' TIPO FUTURA							
Comune di :	COSTABISSARA		Ubicazione	Via Nazario Sauro		n°22	
							
Ipotesi di trasformazione	Condominii su tre piani, posti auto esclusivi scoperti e autorimesse al piano terra		Piano	<b>T - 1 - 2</b>	Complesso condominiale con nove unità per piano, Totale 18 U.I.U., autorimessa, cantina, posto auto		
Tipologia	L'area edificata ricade in <b>ZTO - B2/12 "COMPLETAMENTO O RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE ESISTENTE"</b> è inserita in ambito di PUA di progetto, con attività produttiva fuori zona, dismessa da molti anni, come indicato nel CDU del 07.08.2025. In tale ambito, considerata l'esigenza di riqualificare la zona è ammesso un piano di recupero per un volume massimo di <b>5.800 m<sup>3</sup></b> con una altezza massima di 10,50 mt. Si può ipotizzare una trasformazione ordinaria in un complesso residenziale con una s.i.p. di <b>1.934 mq.</b> per circa <b>18</b> Unità immobiliari residenziali su 3 piani e pertinenze al piano terra, con le seguenti caratteristiche medie: appartamento bi/tricamere con doppi servizi, ripostiglio, poggianti, cantina e autorimessa al piano terra e posto auto scoperto esclusivo. Ciascuna così costituita:						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Posto auto	
	COSTABISSARA	14	191 192	cat. A/2	cat. C/6	cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					<b>6</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	92,50	100%	92,50	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	12,00	30%	3,60	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	10,00	50%	5,00	Quantitativa
	Lavanderia C.T.		CTR	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta h≥1,50 mt.		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	33,00	50%	16,50	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	12,50	20%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Affacci		AFF			2	Qualitativa
Att. di prest. Energ.		APE			A1	Qualitativa	
				Superficie commerciale	<b>120,10</b>	Mq.	
Data di Valutazione	<b>09/02/2026</b>						
n: bagni dotazione	2						

## TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	COSTABISSARA			Via Nazario Sauro		n°22
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	Via Novembre IV	Via Enrico Toti	S.S. del Pasubio	Via Enrico Toti	Via Enrico Toti	Via Nazario Sauro n°22	
Prezzo totale (euro)	€ 221.500,00	€ 242.000,00	€ 130.000,00	€ 150.000,00	€ 154.000,00		
Data (mesi)	07/10/2025	30/12/2024	02/09/2025	31/07/2025	14/05/2025		09/02/2026
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	81,39	117,39	77,56	59,85	89,89		92,50
Poggioli Portico (m <sup>2</sup> )	2,27	15,02	13,58	0,00	15,74		12,00
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	41,09	0,00	18,75	0,00	0,00		10,00
Lavanderia C.T. (m <sup>2</sup> )	8,53	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Soffitta h≥1,50 mt. (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	38,46	31,91	0,00	36,90	27,33		33,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	26,00	31,00	0,00	0,00		12,50
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	77,86	117,39	0,00	52,23	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	9,78	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	2	2	1	1	2		2
Livello di piano (n)	S1 - T	S1 - T - 1	S1 - 1	S1 - T	S1 - 1		T - 1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	5	5	4	5	5		6
Qualitativa AFFACCI	2	2	1	2	3		2
Att. di Prest. Energetica APE**	F	C	C	D	D		A1
Superficie commerciale	133,90	154,99	97,21	83,52	108,28		120,10

## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					Subject					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 221.500,00	€ 242.000,00	€ 130.000,00	€ 150.000,00	€ 154.000,00	-					
Data (mesi)	4,17	€ 1.384,38	13,53	€ 4.912,60	5,33	€ 1.040,00	6,43	€ 1.447,50	9,03	€ 2.086,70	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	81,39	€ 14.857,68	117,39	-€ 33.286,01	77,56	€ 19.979,63	59,85	€ 43.663,65	89,89	€ 3.490,42	92,50
Poggioli/portico (m <sup>2</sup> )	2,27	€ 3.903,65	15,02	-€ 1.211,62	13,58	-€ 633,89	0,00	€ 4.814,37	15,74	-€ 1.500,48	12,00
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	41,09	-€ 20.788,71	0,00	€ 6.686,62	18,75	-€ 5.850,80	0,00	€ 6.686,62	0,00	€ 6.686,62	10,00
C. T. - lavanderia	8,53	-€ 5.703,69	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta h≥1,50 mt. (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	38,46	-€ 3.650,90	31,91	€ 728,84	0,00	€ 22.065,86	36,90	-€ 2.607,78	27,33	€ 3.791,32	33,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 3.343,31	26,00	-€ 3.610,78	31,00	-€ 4.948,10	0,00	€ 3.343,31	0,00	€ 3.343,31	12,50
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	77,86	-€ 10.412,41	117,39	-€ 15.698,86	0,00	€ 0,00	52,23	-€ 6.984,85	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	9,78	-€ 261,58	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 5.142,86	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	5	€ 30.000,00	5	€ 30.000,00	4	€ 60.000,00	5	€ 30.000,00	5	€ 30.000,00	6
Livello di piano	0	€ 1.107,50	1	€ 0,00	1	€ 0,00	0	€ 750,00	1	€ 0,00	1
Qualitativa AFFACCI	2		2		1		2		3		2
Att. di Prest. Energetica APE	F		C		C		D		D		A1
		€ 235.540,81		€ 230.259,22		€ 221.652,70		€ 236.255,68		€ 201.897,89	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.					DIVERGENZA	17,0%				
		Valore unitario €/m <sup>2</sup>				FALSO	< 5%				
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - D	€ 234.018,57					DIVERGENZA	2,6%				
		Valore unitario €/m <sup>2</sup>		€ 1.948,53		VERO	< 5%				
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20	n. unità ipotizzate		18	€ 234.018,57				
† G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=	VALORE AREA + IMMOBILE					=	€ 4.212.334,28				

## ANALISI TRAMITE DCFA

COSTI DI DEMOLIZIONE FABBRICATO ESISTENTE	Fabbricato	Volume	Costo
Costi di demolizione come da preventivo di varie ditte: pulizia sito, demolizione fabbricati campagna mobile, pratiche, demolizione pavimentazione esterna, trasporto e smaltimento in discarica, nel corso del secondo semestre	Demolizione	7.193,35	€ 187.027,18
	Smaltimento	7.193,35	€ 71.933,53
	Imprevisti + D.L.	10%	€ 25.896,07
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 284.856,79</b>

Si stima la costruzione di appartamenti n. **18** di circa m<sup>2</sup> comm. **120,10** per ogni unità immobiliare con accessori: costituiti in media da zona giorno, due/tre camere, due bagni, poggiali, ripostiglio, con autorimessa e cantina pertinenziali al piano terra e posto auto censito scoperto al piano terra. I tempi di costruzione sono stimati in **4 anni** mentre la vendita e la commercializzazione in **5 anni** complessivi. Il tasso di attualizzazione applicato per l'analisi dei flussi di cassa è pari al tasso di rendimento lordo (TRL), dato dal rapporto medio =  $\Sigma \text{Redditi Lordi} / \Sigma \text{Prezzi}$  per il segmento di mercato residenziale

TASSO TRL	<b>3,90%</b>	Valore di una unità immobiliare	<b>€ 234.018,57</b>
periodicità = t	4	T.I.R	<b>5,48%</b>
tasso equivalente	0,962%		

anno	Trim.	%	ricavi	%	costi	flusso netto	flusso attuale netto	VAN
1	1					€ -	€ -	€ -
	2					€ -	€ -	€ -
	3				€ 142.428,39	-€ 142.428,39	-€ 138.395,87	-€ 138.395,87
	4				€ 142.428,39	-€ 142.428,39	-€ 137.077,23	-€ 275.473,10
2	5	0%	€ -	5%	€ 155.207,87	-€ 155.207,87	-€ 147.953,31	-€ 423.426,40
	6	0%	€ -	5%	€ 155.207,87	-€ 155.207,87	-€ 146.543,60	-€ 569.970,01
	7	0%	€ -	10%	€ 310.415,75	-€ 310.415,75	-€ 290.294,66	-€ 860.264,66
	8	0%	€ -	10%	€ 310.415,75	-€ 310.415,75	-€ 287.528,72	-€ 1.147.793,38
3	9	10%	€ 421.233,43	15%	€ 465.623,62	-€ 44.390,20	-€ 40.725,53	-€ 1.188.518,91
	10	10%	€ 421.233,43	15%	€ 465.623,62	-€ 44.390,20	-€ 40.337,49	-€ 1.228.856,40
	11	10%	€ 421.233,43	10%	€ 310.415,75	€ 110.817,68	€ 99.740,85	-€ 1.129.115,55
	12	10%	€ 421.233,43	10%	€ 310.415,75	€ 110.817,68	€ 98.790,52	-€ 1.030.325,03
4	13	10%	€ 421.233,43	5%	€ 155.207,87	€ 266.025,55	€ 234.893,91	-€ 795.431,12
	14	10%	€ 421.233,43	5%	€ 155.207,87	€ 266.025,55	€ 232.655,83	-€ 562.775,29
	15	10%	€ 421.233,43	5%	€ 155.207,87	€ 266.025,55	€ 230.439,08	-€ 332.336,21
	16	10%	€ 421.233,43	5%	€ 155.207,87	€ 266.025,55	€ 228.243,44	-€ 104.092,77
5	17	10%	€ 421.233,43		€ -	€ 421.233,43	€ 357.964,51	€ 253.871,74
	18	5%	€ 210.616,71		€ -	€ 210.616,71	€ 177.276,90	€ 431.148,64
	19	3%	€ 126.370,03		€ -	€ 126.370,03	€ 105.352,68	€ 536.501,32
	20	2%	€ 84.246,69		€ -	€ 84.246,69	€ 69.565,92	€ 606.067,24
		100%	€ 4.212.334,28	100%	€ 3.389.014,28	€ 823.320,00	<b>€ 606.067,24</b>	<b>Valore attuale di mercato</b>

Quindi, il più probabile valore di mercato alla data del 10/02/2026 risulta essere pari a:  
**€ 606.067,24.**

A tale valore, 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 IVS-MCA-DCFA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 2.500,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 10.000,00
- altri costi/oneri: € -----

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;
- f) variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventualmente non rilevate.

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

#### **SINTESI CONCLUSIVA**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 606.067,24 come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile	<b>€ 606.067,24</b>
Ribasso applicato per vendita forzata - 15%	- € 90.910,09
Valore del bene in vendita forzata	€ 515.157,15
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 12.500,00
<b><u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u></b>	<b>€ 502.657,15</b>
<b>Arrotondato a</b>	<b>€ 503.000,00</b>

Il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: **€ 503.000,00 (cinquecentotremilaeuro/00).**

#### **12.4 Giudizio di vendibilità'**

L'immobile si presenta in stato di conservazione insufficiente con necessità di interventi di manutenzione straordinaria e di demolizione per le parti dell'immobile non autorizzate o prive della concessione idraulica. Considerato che però la destinazione d'uso dello stesso è in contrasto con la disciplina di zona, non più idonea alla sua attività industriale, è ordinario prevedere la sua trasformazione con demolizione totale dell'esistente e costruzione di nuove unità residenziali, come

richiesto dal mercato locale. Considerato il buon andamento dei prezzi della zona, che risultano essere medio-alti per gli immobili di nuova costruzione, dato dalla verifica di un numero congruo di atti recenti di compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità buono, ma limitato ad investitori immobiliari per un'opera di riconversione fondiaria.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

I conteggi eseguiti hanno considerato sull' U.I. oggetto di procedura, identificata nel Comune di Costabissara al Fg. 14 particella 191 graffata alla 192 la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

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

#### **14.1 Dati e residenza del debitore esecutato**

E' stata richiesta in data 08/07/2025 presso la Camera di Commercio la visura camerale della ditta esecutata, di cui si allega copia.

### **15. LOTTI**

La presente perizia ha trattato i beni di cui al LOTTO UNICO.

### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

LOTTO UNICO: i beni sono identificati nel comune di Costabissara al Catasto Fabbricati Foglio 14 particella 191 graffata alla 192; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 2.500,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in forza di vari titoli rilasciati tra il 1962 e il 1976, senza N.O. idraulico ed è prevista una verifica di fattibilità per un costo stimato in € 10.000,00; da verificare l'utilizzo del passaggio carraio dei proprietari confinanti lato ovest, particella n. 194; eventuali altri costi sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 15%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € 503.000,00 (cinquecentotremilaeuro/00).

Creazzo, lì 10/02/2026

L'esperto stimatore  
Geometra Antonella Di Nuovo  
(firmato digitalmente)



*Antonella Di Nuovo*

---

**ELENCO ALLEGATI**

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetria catastale
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetria stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale con stato rilevato
7. Sovrapposizione tav. progetti con stato rilevato
8. Visura camerale
9. Atti di provenienza
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. Registrazione contratto locazione
13. Tabelle valutazione MCA-DCFA
14. Attestato Prestazione Energetica (APE)
15. Documentazione fotografica
16. Invio perizia PEC eseguito
17. Titoli Edilizi