



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 229/2025 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: **SPV PROJECT 1516 S.R.L.**
Esecutati: **XXXXX**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **31/03/2026**
Identificazione beni: Beni in Villaga (VI), Via Gervasi 11
Dati Catastali:
NCEU, foglio 21, p.lla 195, sub 1 bcnc, sub 2 (A/7), sub 3 (C/6)
NCEU foglio 21, p.lla 859 sub 1 bcnc, sub 2 (A/3), sub 3 (C/2)
NCT foglio 21 p.lle 196, 473,620,622
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 – cell: 347/4089137
Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2022/08
Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **229/2025**, promossa da: **SPV PROJECT 1516 S.R.L.** contro **XXXXX**

Giudice: Dott.re Pantano Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 31/03/2026

Esperto stimatore: Geom. Antonella Di Nuovo

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1 per l'intero lotto

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 18-19): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): Trattasi di un complesso di più unità immobiliari site nel comune di Villaga, frazione di Pozzolo composto da abitazione principale indipendente sviluppata al piano piano terra con autorimessa esclusiva di pertinenza e ampio scoperto esclusivo con piscina non autorizzata, ex fabbricato rurale disabitato, fatiscente e inagibile, terreni agricoli circostanti l'abitazione e il fabbricato rurale.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Villaga, via Gervasi n. 11

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18): Comune di Villaga, foglio 21, C.F.

- particella 195 sub 1 b.c.n.c., sub 2 cat. A/7, sub 3 cat. C/6
 - particella 859 sub 1b.c.n.c., sub 2 cat. A/3, sub 3 – cat. C/2
- C.T.
- particelle 196 – 473 – 620 – 622.

Metri quadri (pag. 41-43-44): superficie commerciale abitazione 264,75 m² circa, ex Fabb. Rurale 223,75 m² circa, terreni 12.408,00 m² catastali.

Stato di manutenzione (pag. 10): abitazione principale discreto, ex fabbricato rurale scarso, terreni agricoli discreti.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 21): Nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21-32): vi sono difformità edilizie e catastali; i costi necessari alla loro parziale regolarizzazione sono stati stimati in euro 17.300,00 indicativi oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 47): intero lotto 366.514,26 €

Date/valori comparabili reperiti (allegati tabella MCA): comparabile A: 11/11/2025, 230.000 €; comparabile B: 15/10/2025, 325.000 €; comparabile C: 24/02/2022, 210.000 €; comparabile D: 16/04/2021, 185.000 €; comparabile E: 30/03/2023, 233.950.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 47): 281.300,00 €

Valore debito: € 810.928,57 oltre interessi e spese, come da atto di pignoramento.



Occupazione (pag. 18): al momento del sopralluogo i beni erano occupati dall'esecutato e famiglia.

Titolo di occupazione (pag. 18): i beni risultano nella disponibilità dell'esecutato in quanto proprietario degli stessi.

Oneri (pag. 35): si rimanda ai paragrafi 8), 10), 11).

APE (pag. 18): si è in attesa di redigere libretto della caldaia e successivamente saranno depositati gli attestati di prestazione energetica.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 18 e 32-33): vi sono delle criticità inerenti l'accesso carraio dell'autorimessa.

Lotti (pag. 7): UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 24): 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.....	8
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5 Certificazione energetica	18
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	18
4.1 Possesso	18
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5. ASPETTI CATASTALI	18
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	19
5.2 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.....	21
5.3 Giudizio di conformità catastale.....	21
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	28
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	28
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	28
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	28
7.2 Abusi/diformità riscontrati	31
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	32
7.4 Perimetro del "mandato"	34
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	35
8.1 Oneri e vincoli	35
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/08/2024).....	36
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	37
9. SUOLO DEMANIALE	37
10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	37
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	37



11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	37
11.2 Procedimenti in corso	37
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	37
12.1 Metodo di valutazione	37
12.2 Stima del valore di mercato	38
12.3 Determinazione del valore a base d'asta	47
12.4 Giudizio di vendibilità'	48
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	48
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	49
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	49
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	49
15. LOTTI	49
16. OSSERVAZIONI FINALI	49
ELENCO ALLEGATI	50



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 16/11/2025 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 **31/03/2026**.

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

- in data 01/10/2025 e 18/02/2026 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;
- in data 08/10/2025 e 22/11/2025 attraverso puntuale richiesta presso il Comune di Villaga e Brendola sono stati ottenuti gli opportuni certificati anagrafiche, stato civile ed estratto di matrimonio per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 23/12/2025, in PCT, la relativa check list;
- in data 08/10/2025 è stata inviata, tramite PEC al Comune di Villaga richiesta Accesso Atti;
- in data 08/10/2025 è stato richiesto CDU, tramite PEC al Comune di Villaga;
- in data 03/12/2025 eseguito il sopralluogo di concerto con il custode IVG;

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

- in data 09/10/2025 è stata richiesta presso l'Archivio Notarile distretto di Vicenza copia degli atti in capo al debitore dei beni oggetto di Esecuzione;
- In data 13/11/2025 e successivamente in data 23/02/2026 sono state effettuate le ispezioni ipotecarie e certificazione sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- in data 17/02/2026 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 16/01/2026 effettuato colloquio con UTC del Comune di Villaga per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato; successivamente in data 24/02/2026 è stata inviata all'UTC e-mail di chiarimenti per il calcolo delle sanzioni;
- In data 27/02/2026 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 VILLAGA, FOGLIO 21

- particella 195, sub. 1 bcnc
- particella 195, sub. 2 cat. A/7 cl. U, vani 8 sup. tot. 181 mq, R.C. 661,06 euro piano T Via Gervasi snc
- particella 195, sub. 3 cat. C/6 cl. 1, sup. tot. 34 mq, R.C. 20,14 euro piano T Via Gervasi snc
- particella 859, sub 1 bcnc
- particella 859, sub 2 cat. A/3 cl. 2, vani 6 sup. tot. 152 mq, R.C. 291,28 euro piano T-1-2 Via Gervasi snc
- particella 859, sub 3 cat. C/2 cl. U, con. 54 mq, sup. tot. 68 mq, R.C. 47,41 euro piano T-1-2 Via Gervasi snc

C.T. - COMUNE DI VILLAGA, FOGLIO 21

- particella 196, Qualità prato arbor. Cl. 4, sup. catastale are 44 centiare 87, R.D. 13,90 euro
- particella 473, Qualità da accertare, sup. catastale are 18 centiare 05
- particella 620, Qualità prato arbor. Cl. 4, sup. catastale are 09 centiare 73, R.D. 3,02
- particella 622, Qualità sem. arbor. Cl. 4, sup. catastale are 51 centiare 43, R.D. 26,56
- particella 195, ente urbano, sup. catastale are 19 centiare 10
- particella 859, ente urbano, sup. catastale are 02 centiare 70

Intestati a:

XXXXX nato a XXXXX – C.F. XXXXX

Per la quota di proprietà di 1/1

Si precisa che gli Enti Urbani non hanno intestazione.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti stralcio di quota e cessione di quote e divisione, trascritto in suo favore.

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;
- visto le caratteristiche delle unità, vista l'accessibilità dei fabbricati e la promiscuità di alcuni impianti.

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 abitazione (particella 195 sub. 2-3): **Nord** p.lla 875, **Est** p.lla 196 (stessa ditta), **Sud** p.lla 620, **Ovest** p.lla 859 (stessa ditta), 189, salvi più precisi.

Confini annesso rustico (particella 859 sub. 1-2-3): **Nord** p.lla 189, **Est** p.lla 195 (stessa ditta), **Sud** p.lla 620 e 626 corte comune, **Ovest** p.lla 870, salvi i più precisi.

Confini terreni (particelle 196 e 473): **Nord** p.lle 631, 458, **Est** p.lla 200, **Sud** p.lle 275, 622, 620, **Ovest** p.lle 195 (stessa ditta), 875, salvi più precisi.

Confini terreni (particelle 620 e 622): **Nord** p.lle 195, 196 (stessa ditta), **Est** p.lle 473, 200, 275 **Sud** p.lle 275, 274, 860, **Ovest** p.lle 860, 621, 626 corte comune, salvi più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un complesso di più unità immobiliari site nel comune di Villaga, frazione di Pozzolo Via Gervasi n. 1, così composto:

- A) Abitazione principale indipendente sviluppata al piano piano terra con autorimessa esclusiva di pertinenza e ampio scoperto esclusivo con piscina non autorizzata, identificata alla particella 195 sub 1, 2 e 3;
- B) ex fabbricato rurale disabitato, fatiscente e inagibile, composto da abitazione sviluppata su tre piani fuori terra e annesso rustico (ex stalla) con sovrastante fienile e piccola corte esclusiva, identificato alla particella 859 sub 1, 2 e 3;
- C) terreni agricoli circostanti l'abitazione e il fabbricato rurale, identificati alle particelle n. 196, 473, 620 e 622.

La zona in cui sono ricompresi gli immobili è situata nella periferia collinare del comune di Villaga, con poche singole abitazioni o abitazioni in corti, sparse nella zona. Il complesso si trova a circa 6-7 Km dal centro del paese.

Attualmente l'accesso pedonale e carraio ai fabbricati pignorati, avviene da una strada privata, realizzata all'interno dei terreni pignorati, che dalla via pubblica Gervasi, e poi attraverso proprietà terzi, si immette nel complesso di unità pignorate; si precisa che dalla pubblica via Gervasi vi è un tratto di strada iniziale che cade all'interno di proprietà terzi. Non risultano servitù di passaggio costituite, ma tale situazione permane da oltre vent'anni.

Si fa presente che durante il sopralluogo la moglie dell'esecutato riferiva a voce che l'accesso agli immobili pignorati dovrebbe avvenire tramite una capezzagna situata più a nord, che da Via Gervasi si immette nelle proprietà private fino a raggiungere la particella n. 626 (corte comune), da cui poi si accede agli immobili pignorati. Da una verifica sommaria all'esperto non risultano esserci servitù di accesso su tali particelle.

Per quanto riguarda l'accesso carraio dell'autorimessa, si precisa che non è accessibile esternamente con mezzi, poiché il fabbricato confina, lungo il muro posto a est, ove è situato il portone, con la particella n. 875 di proprietà terzi; l'area esterna confinante, risulta attualmente di altra proprietà e non risultano servitù trascritte a favore dell'autorimessa. Tale situazione tuttavia permane fin dall'inizio della costruzione dell'immobile edificato nel 1986. Considerato quindi tale criticità, si precisa che l'accesso all'autorimessa è potenzialmente inibito per i mezzi. Si precisa che



in adiacenza al fabbricato pignorato è stato costruito un locale accessorio, ma tale manufatto non è oggetto di perizia, in quanto sito in proprietà terzi.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto, si riporta quanto segue:

A) ABITAZIONE e AUTORIMESSA (sub 2 e 3), si sviluppa:

L'edificio a forma di "U" rovesciata è sviluppato al piano terra con autorimessa e ampio scoperto esclusivo. L'unità è composta dalla zona giorno esposta a nord-sud, formata da ingresso, un ampio soggiorno, con cucina e zona pranzo, sviluppata in un unico vano aperto; ai due lati dell'ingresso vi sono i corridoi che portano rispettivamente nella zona notte e nella zona locali accessori e autorimessa. La zona notte, posta a ovest, si presenta invece con un corridoio centrale dal quale si può accedere a tre camere, di cui una con bagno, e un bagno finestrato. La zona locali accessori è posta a est, e si sviluppa tramite un corridoio centrale che porta al locale C.T. e lavanderia, al bagno di servizio e all'autorimessa.

Completa la proprietà l'autorimessa sita al piano terra, composta da un unico vano a cui si accede esternamente da proprietà terzi, tramite basculante elettrico, oppure internamente tramite il disimpegno della zona locali accessori.

L'esterno gode di verde pertinenziale dove sono stati realizzati un grande portico in adiacenza del fabbricato e una piscina in muratura, entrambi non autorizzati.

- Superficie (SEL) per ABITAZIONE con accessori di circa mq. 189,55 INDICATIVI;
- Altezza per ABITAZIONE: P.T di circa mt. 2,70/2,66/2,40-INDICATIVI;
- Superficie (SEL) per AUTORIMESSA di circa mq. 37,07 INDICATIVI;
- Superficie commerciale mq. 18,54
- Altezza per AUTORIMESSA di circa: colmo mt. 3,81 – laterale basculante m. 2,82 – laterale serramento m. 3,13.

I componenti e le finiture interne sono di buona qualità con pavimentazione, nel soggiorno in parquet di legno, mentre la zona cucina-pranzo in piastrelle di ceramica, così come nella C.T.-lavanderia e nell'autorimessa; la zona notte ha pavimentazione in parquet di legno. Tutti i bagni, dotati di lavabo, vaso wc, bidet e vasca o doccia, hanno pavimentazione e rivestimento a parete in piastrelle di ceramica. Le tinte interne sono in tempera chiara, tranne il soggiorno che presenta una finitura in spatolato in buone condizioni; si evidenzia la presenza di umidità e scrostamento del colore nella parte bassa della parete sud del bagno di servizio, posto a ridosso dell'autorimessa.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con scuri scorrevoli. La caldaia è posta nella lavanderia è funzionante e risulta sprovvista di libretto di impianto, pertanto l'esperto lo farà redigere.

L'autorimessa rilevata durante il sopralluogo si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica e tinte interne a tempera; l'accesso interno avviene dal disimpegno della zona locali accessori, mentre l'accesso carraio avviene direttamente dall'esterno però attraverso proprietà terzi, come sopra specificato. Tale aspetto sarà valutato nel cap. 7 riguardante le difformità edilizie.

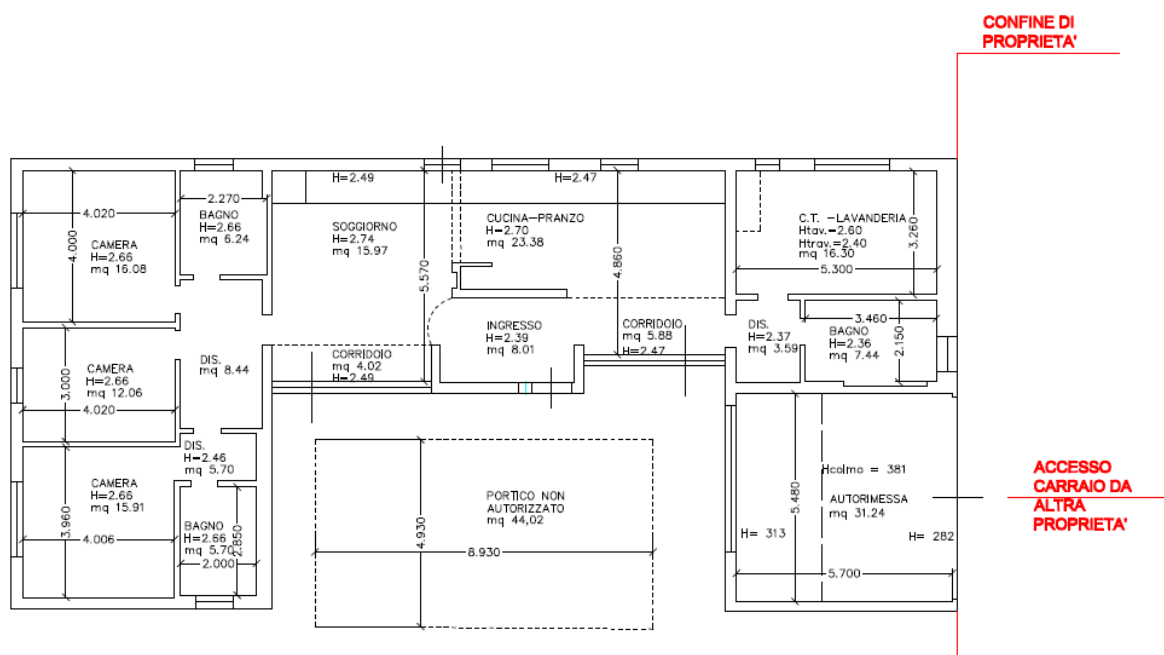


A completamento delle caratteristiche, l'abitazione risulta dotata di impianto elettrico, idrico, caldaia autonoma a GPL, con riscaldamento a pavimento. In fase di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e pertanto gli stessi dovranno essere oggetto di puntuale verifica tecnica per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario. Gli impianti, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi e funzionanti.

Si precisa che durante il sopralluogo la moglie dell'esecutato riferiva che il contatore della corrente, che alimenta sia l'abitazione che l'ex fabbricato rurale, è posizionato in altra proprietà e precisamente nella particella confinante 875; anche il pozzetto di ispezione per l'acqua, di entrambi i fabbricati, è posizionato esternamente sulla particella n. 620 di proprietà e oggetto di pignoramento. Tale aspetto dovrà essere verificato dal futuro aggiudicatario e gli eventuali costi/oneri si intendono ricompresi nell'abbattimento proposto del valore ordinario dell'immobile.

Lo stato manutentivo dell'immobile, è discreto.

Planimetria abitazione e autorimessa stato rilevato (p.Illa 195 sub 2 e 3)



B) EX FABBRICATO RURALE CON DEPOSITO (sub 2 e 3), si sviluppa:

l'unità è composta da ex fabbricato rurale adibito ad abitazione e ex stalla, ora deposito; entrambi i fabbricati si presentano in stato fatiscente, con struttura pericolante e inagibile; la copertura in coppi, le murature perimetrali in sassi e pietra e le strutture dei solai presumibilmente in legno, di entrambi i fabbricati, si presentano in pessimo stato di manutenzione, con copertura parzialmente crollata e pertanto non è stato possibile eseguire il rilievo degli stessi. L'abitazione,

affiancata ad altro immobile non oggetto di perizia, si sviluppa su due piani fuori terra e un terzo con destinazione soffitta. Dalla planimetria catastale si deduce che al piano terra vi sono tre vani comunicanti con scaletta laterale per accedere al piano primo. Dalla camera posta ad ovest si accede, tramite una scaletta a pioli, alla soffitta composta da un unico vano. Il deposito che si sviluppa su due piani fuori terra, si presenta in pessimo stato di manutenzione con la presenza di rifiuti e materiale vario (parrebbe materiale cantieristico e altri rifiuti speciali) posti sia sul solaio del vecchio fienile, sia sulla corte. Lo stesso, allo stato attuale, non presenta il portico indicato in planimetria catastale. Le unità insistono su una piccola corte esclusiva, confinante sia con altra proprietà e con la corte identificata alla particella 626 su il mappale 859 ha diritto alla corte.

Dato che non è stato rilevato le superficie indicate sono state rilevate dalle planimetrie catastali.

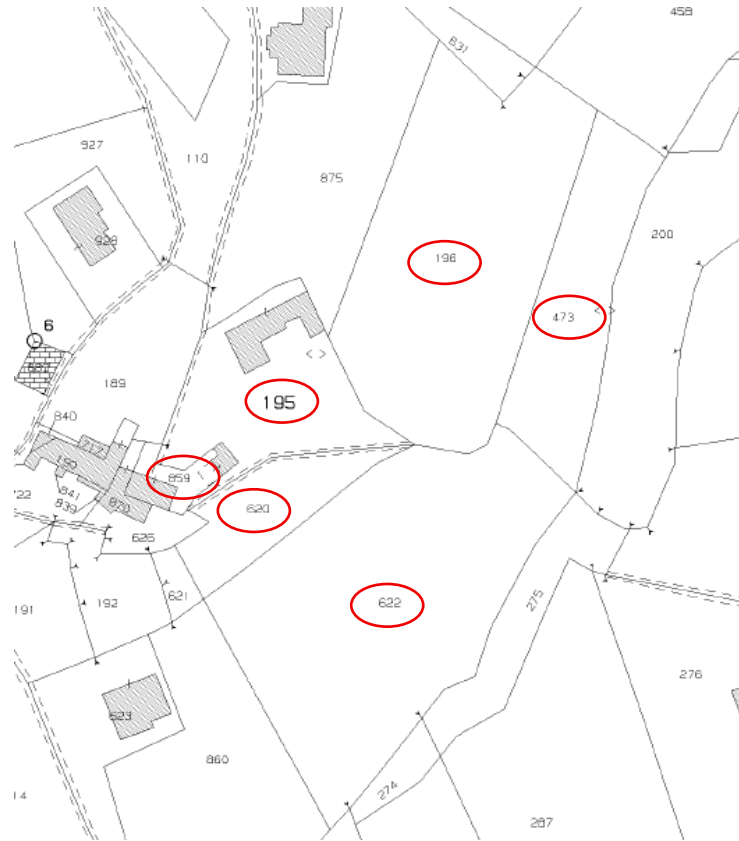
- Superficie catastali per ABITAZIONE di circa mq. 198,88 INDICATIVI;
- Superficie catastali per DEPOSITO di circa mq. 58,51

c) TERRENI AGRICOLI (p.lle 196,473,622,620):

i terreni sono situati in zona collinare del Comune di Villaga in frazione di Pozzolo. Gli appezzamenti circostanti all'abitazione principale, hanno giacitura collinare e una conformazione irregolare che segue quello che è l'andamento del terreno. Urbanisticamente ricadono in parte in ZTO ES2 "agricola speciale di collina per la funzione agricola" e in parte in ZTO ES1 "agricola speciale di collina di interesse paesaggistico-ambientale".

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA****ABITAZIONE PRINCIPALE**

ingresso principale dal portico



accesso autorimessa da altra proprietà





vista est dal confine con altra proprietà



vista fabbricato lato ovest



vista fabbricato lato nord



vista sud verso la piscina



ingresso



soggiorno





cucina



pranzo



disimpegno zona notte



prima camera



seconda camera



terza camera





bagno della terza camera



bagno della zona notte



C.T e lavanderia



bagno zona autorimessa



ingresso autorimessa



autorimessa interno



EX FABBRICATO RURALE: ABITAZIONE E ANNESSO DEPOSITO



vista est a ridosso con altra proprietà



vista fabbricato lato nord-est



vista ovest deposito



vista deposito lato nord-est

TERRENI AGRICOLI



vista p.lle 196-473



vista p.lla 473



vista p.lla 196: strada privata di accesso



vista p.lla 196-620: strada privata di accesso



vista p.lla 622



vista p.lla 622



vista p.lla 622

vista p.lla 620



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.); la caldaia dell'abitazione principale non è dotata di libretto di impianto e non è stato possibile eseguire il controllo della caldaia con il termotecnico, per la redazione del libretto di impianto, poiché si è in attesa di fissare nuovo sopralluogo con la proprietà.

Pertanto, l'Attestato di Prestazione Energetica di entrambi i fabbricati sarà depositato a Pct successivamente.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo effettuato in data 03/12/2025 gli immobili oggetto di pignoramento risultano nella disponibilità dall'esecutato e suoi familiari.

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

Il bene è occupato dall'esecutato e suoi familiari in qualità di proprietario.

Si precisa che da interrogazione all' Agenzia delle Entrate non risulta in essere contratti di locazione.

5. ASPETTI CATASTALI

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

A) COMUNE DI VILLAGA:

Catasto Fabbricati, foglio 21

- particella 195, sub. 1 – bcnc
- particella 195, sub. 2 – cat. A/7 di cl. U – vani 8 – s.c. tot. 181 mq – r.c. 661,06 euro
- particella 195, sub. 3 – cat. C/6 di cl. 1 – cons. 30 mq – s.c. tot. 34 mq – r.c. 20,14 euro

intestato a:

XXXXX– nato a XXXXX – C.F. XXXXX – per la quota di 1/1 di piena proprietà

B) COMUNE DI VILLAGA:

Catasto Fabbricati, foglio 21

- particella 859, sub. 1 – bcnc
- particella 859, sub. 2 – cat. A/3 di cl. 2 – vani 6 – s.c. tot. 152 mq – r.c. 291,28 euro
- particella 859, sub. 3 – cat. C/2 di cl. U– cons. 54 mq – s.c. tot. 68 mq – r.c. 47,41 euro

intestato a:

XXXXX– nato a XXXXX – C.F. XXXXX – per la quota di 1/1 di piena proprietà



C) COMUNE DI VILLAGA:**Catasto Terreni foglio 21**

- particella 196, qualità: prato arb. Cl. 6, sup. catastale 44 are 87 centiare, R.D. 13,90 euro
- particella 473, qualità-cl. Da accertare, sup. catastale 18 are 05 centiare, R.D. 9,32 euro
- particella 620, qualità: prato arb. Cl. 4, sup. catastale 09 are 73 centiare, R.D. 3,02 euro
- particella 622, qualità: semin. arb. Cl. 4, sup. catastale 51 are 43 centiare, R.D. 26,56 euro

intestati a:

XXXXX – nato a XXXXX – C.F. XXXXX – per la quota di 1/1 di piena 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. 195 del fg. 21 Comune di Villaga, deriva da:

- impianto meccanografico del 31/03/1974 al fg. 21 particella 195 SEMIN ARBOR di are 19 centiare 10.
- Variazione d'ufficio del 23/11/2011 Pratica n. VI0401963 in atti dal 23/11/2011 (n. 4545.1/2011) al fg. 21 particella 195 FU Da ACCERT. Di are 19 centiare 10.
- Variazione del 20/06/2013 Pratica n. VI0142603 in atti dal 20/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6955.1/2013) ENTE URBANO di are 19 centiare 10.

La particella attuale n. 859 del fg. 21 Comune di Villaga, deriva da:

- impianto meccanografico del 31/03/1974 al fg. 21 particella 195 FABB. RURALE di are 02 centiare 70.
- Variazione TABELLA DI VARIAZIONE del 03/02/2009 Pratica n. VI0032094 in atti dal 03/02/2009 (n. 32094.1/2009) ENTE URBANO di are 02 centiare 70.

La particella attuale n. 196 del fg. 21 Comune di Villaga, deriva da:

- impianto meccanografico del 31/03/1974 al fg. 21 particella 196 SEM. ARBORATO di are 44 centiare 87.
- Variazione REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 07/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 7454.1/1990) al fg. 21 particella 196 PRATO ARBOR. Cl. 4 di are 44 centiare 87 come all'attuale consistenza.

La particella attuale n. 473 del fg. 21 Comune di Villaga, deriva da:

- impianto meccanografico del 31/03/1974 al fg. 21 particella 473 SEMINATIVO di are 18 centiare 05.
- Variazione D'UFFICIO del 23/11/2011 Pratica n. VI0401965 inatti dal 23/11/2011 (n. 4546.1/2011) al fg. 21 particella 473 FU D ACCERT. di are 18 centiare 05 come all'attuale consistenza.

La particella attuale n. 620 del fg. 21 Comune di Villaga, deriva da:



- impianto meccanografico del 31/03/1974 al fg. 21 particella 620 SEM. ARBOR. Cl. 6 di are 09 centiare 73.
- Variazione REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 07/09/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 7454.3/1990) al fg. 21 particella 620 PRATO ARBOR. di are 09 centiare 05 come all'attuale consistenza.

La particella attuale n. 622 del fg. 21 Comune di Villaga, deriva da:

- impianto meccanografico del 31/03/1974 al fg. 21 particella 622 SEM. ARBOR. Cl. 4 di are 51 centiare 43 come all'attuale consistenza.

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Villaga – foglio 21 particella 195 sub. 1

- il sub 1 (b.c.n.c.), pur essendo stato costituito con pratica di nuova costruzione n. A00116.002.92 del 12-11-1992, non risulta inserito in banca dati.

Per l'unità sita in Villaga – foglio 21 particella 195 sub. 2

- COSTITUZIONE del 01/09/2023 Pratica n. VI0119844 in atti dal 01/09/2023 COSTITUZIONE (n. 119844.1/2023) al fg. 21 particella 195 sub 2 Cat. A/7 Cl. U vani 8, come all'attuale consistenza.

Per l'unità sita in Villaga – foglio 21 particella 195 sub. 3

- COSTITUZIONE del 01/09/2023 Pratica n. VI0119844 in atti dal 01/09/2023 COSTITUZIONE (n. 119844.1/2023) al fg. 21 particella 195 sub 3 Cat. C/6 Cl. 1 cons. 34 mq, come all'attuale consistenza.

Per l'unità sita in Villaga – foglio 21 particella 859 sub 1

- COSTITUZIONE del 08/07/2009 Pratica n. VI0235583 in atti dal 08/07/2009 COSTITUZIONE (n. 2864.1/2009) risulta essere fg. 21 particella 859 sub. 1 bcnc;

Per l'unità sita in Villaga – foglio 21 particella 859 sub 2

- COSTITUZIONE del 08/07/2009 Pratica n. VI0235583 in atti dal 08/07/2009 COSTITUZIONE (n. 2864.1/2009) risulta essere fg. 21 particella 859 sub. 2 cat. A/3 Cl. 2 vani 6;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2010 Pratica n. VI0175119 in atti dal 09/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13072.1/2010) risulta essere fg. 21 particella 859 sub. 2 cat. A/3 Cl. 2 vani 6;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie risulta essere fg. 21 particella 859 sub. 2 cat. A/3 Cl. 2 vani 6 sup. cat. 152 mq R.C. 291,28 euro, come all'attuale consistenza.

Per l'unità sita in Villaga – foglio 21 particella 859 sub 3

- COSTITUZIONE del 08/07/2009 Pratica n. VI0235583 in atti dal 08/07/2009 COSTITUZIONE (n. 2864.1/2009) risulta essere fg. 21 particella 859 sub. 3 cat. C/2 Cl. U cons. 54 mq;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2010 Pratica n. VI0175119 in atti dal 09/07/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13072.1/2010) risulta essere fg. 21 particella 859 sub. 3 cat. C/2 Cl. U cons. 54 mq;



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie risulta essere fg. 21 particella 859 sub. 3 cat. C/2 Cl. U cons. 54 mq sup. cat. 28 mq R.C. 47,41 euro, come all'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 acquisto risultano formalmente rispondenti.

5.3 Giudizio di conformità catastale

Si precisa che in fase di sopralluogo è stato eseguito il solo rilievo dell'abitazione principale (p.lla 195 sub 2 e 3), poiché l'ex fabbricato rurale, ora abitazione con deposito (p.lla 859 sub 2 e 3) è totalmente fatiscente, pericolante e non agibile, pertanto la verifica catastale sarà eseguita solo sulla particella 195 sub 2 e 3.

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità così individuate:

Abitazione (f. 21 p.lla 195 sub 2): la planimetria catastale dell'abitazione risulta leggermente difforme nella sagoma, in particolare il muro perimetrale della zona notte posizionato verso il portico, risulta leggermente arretrato rispetto al catastale; la zona ingresso e il vano cucina-pranzo, risultano arretrati rispetto a quanto indicato in planimetria; vi sono anche delle difformità di posizionamento dei divisori interni e di alcune forometrie esterne non allineate con il catastale. Si rileva che la scheda catastale manca anche l'indicazione del portico esterno e della piscina. Si segnalano anche le diverse altezze interne sia nella zona giorno e che notte, come indicate nel rilievo effettuato.

Autorimessa (f. 21 p.lla 195 sub 3): la planimetria catastale dell'autorimessa si presenta sostanzialmente conforme nella sagoma, da evidenziare però le diverse altezze interne rilevate difformi da quanto indicato in planimetria.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite presentazione di nuove schede catastali aggiornate.

Si segnala che il sub 1 (bcnc) pignorato non risulta essere caricato in banca dati, pertanto l'esperto ha eseguito, in data 23/02/2026 presso l'A.E. una verifica tramite visura ai Modelli 58, accertando che nell'Elaborato Planimetrico del 1991 è indicato il sub 1, ma non è stato caricato in banca dati. Da colloquio con il tecnico dell'Agenzia delle Entrate, riferisce che è possibile aggiornare la banca dati tramite la presentazione, via Pec, di Istanza di evasione della pratica.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 2.500. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. Da segnalare che il fabbricato è stato costruito, lungo il muro perimetrale lato est, a confine con la particella n. 875 di proprietà terzi; tale situazione comporta che l'unità a destinazione autorimessa (sub 3) risulta essere inaccessibile dal basculante posto a est. Tale aspetto ed un eventuale verifica di confine della particella pignorata, poiché non oggetto di quesito, dovrà essere verificata a cura e spese del futuro aggiudicatario, tramite incarico ad un tecnico di sua fiducia. Tali spese, non essendo



possibile quantificarle in tale sede, saranno ricomprese nell'abbattimento proposto al valore ordinario.

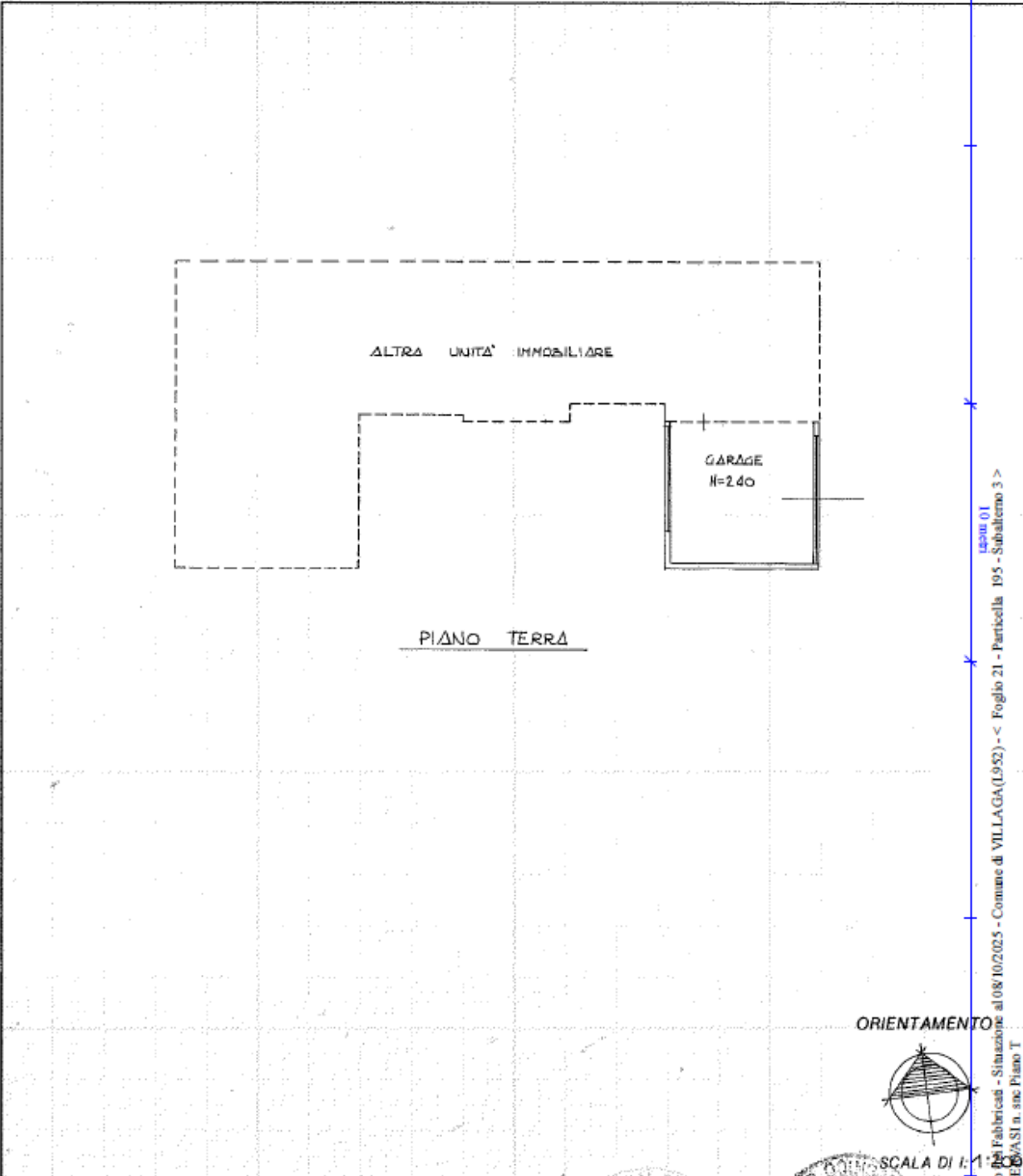
Ex fabb. Rurale e deposito (f. 21 p.lla 859 sub 2 e 3): come sopra esposto, non è stato possibile effettuare il rilievo delle unità pignorate poiché l'immobile si presenta in totale stato di abbandono, fatiscente, pericolante e non agibile, e pertanto non sarà eseguita la sovrapposizione tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

Da segnalare che il deposito (sub 3 - C/2) allo stato attuale non presenta il portico che invece è indicato in planimetria catastale. Tali aspetti e l'eventuale verifica catastale dovrà essere verificata a cura e spese del futuro aggiudicatario, tramite l'ausilio di un tecnico di fiducia. Eventuali spese, non essendo possibile quantificarle in tale sede, saranno ricomprese nell'abbattimento proposto al valore ordinario.

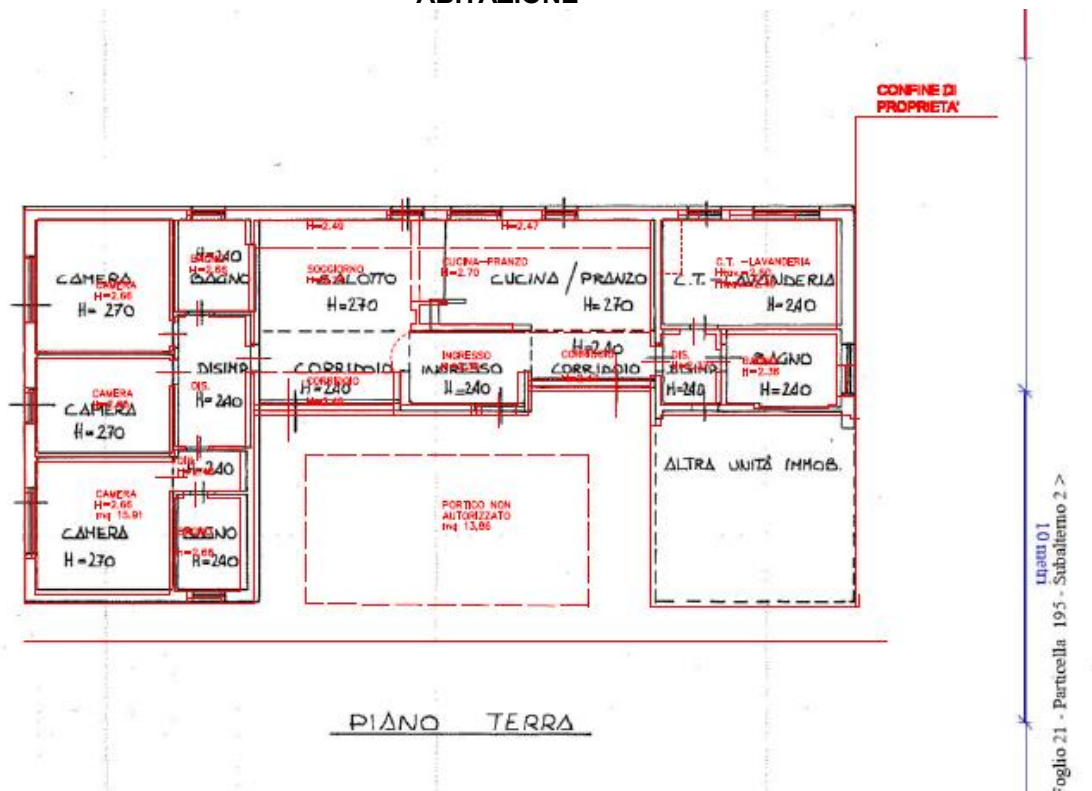


**Planimetria catastale dei beni
AUTORIMESSA (p.la 195 s. 3)**

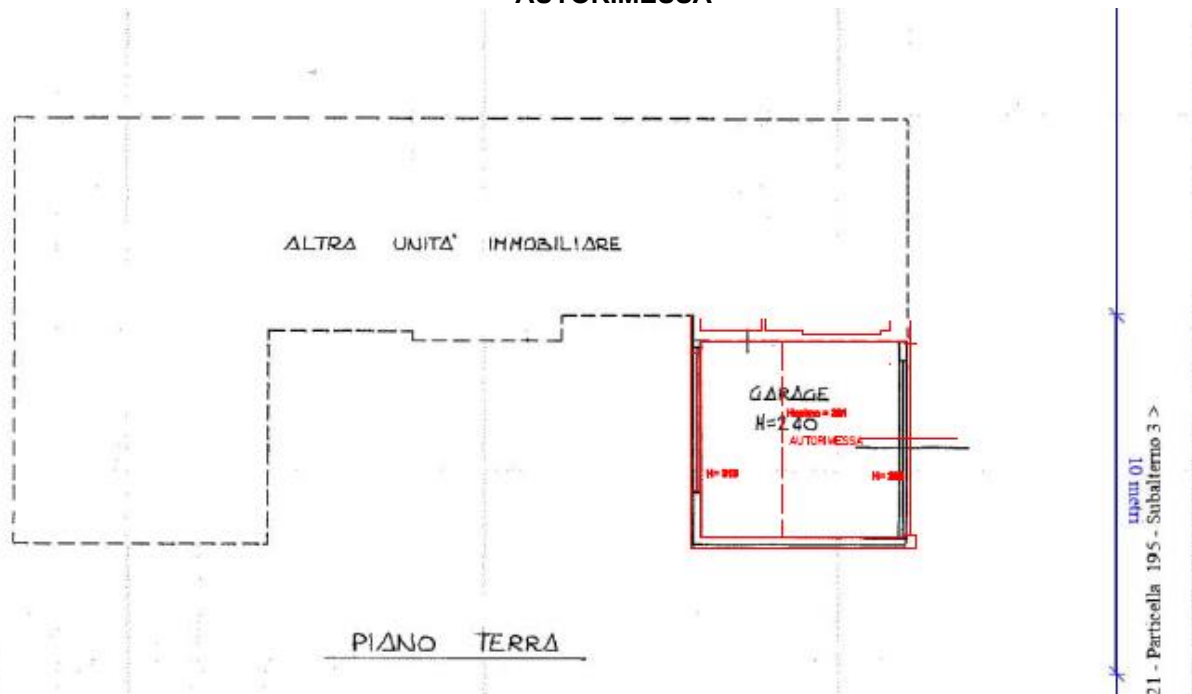
Data: 08/10/2025 - n. T6378 - Richiedente: DNVNNL67E46L840D

MODULARIO F. rig. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	V10119844 01/09/2023 MOD. BN (CEU) LIRE 250
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>VILLAGA</u> via <u>GERVASI</u> civ.		
		
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:1200
Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐ Ultima planimetria in atti	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> (Titolo, cognome e nome) <u>DONA FERNANDO</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO 12 NOV 2025 100/118 12/11/92
Data: 08/10/2025 - n. T6378 - Richiedente: DNVNNL67E46L840D Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) 195 s. 3 della provincia di <u>VILLAS</u> data <u>09/09/92</u> Firma <u>Dona Fernando</u>		

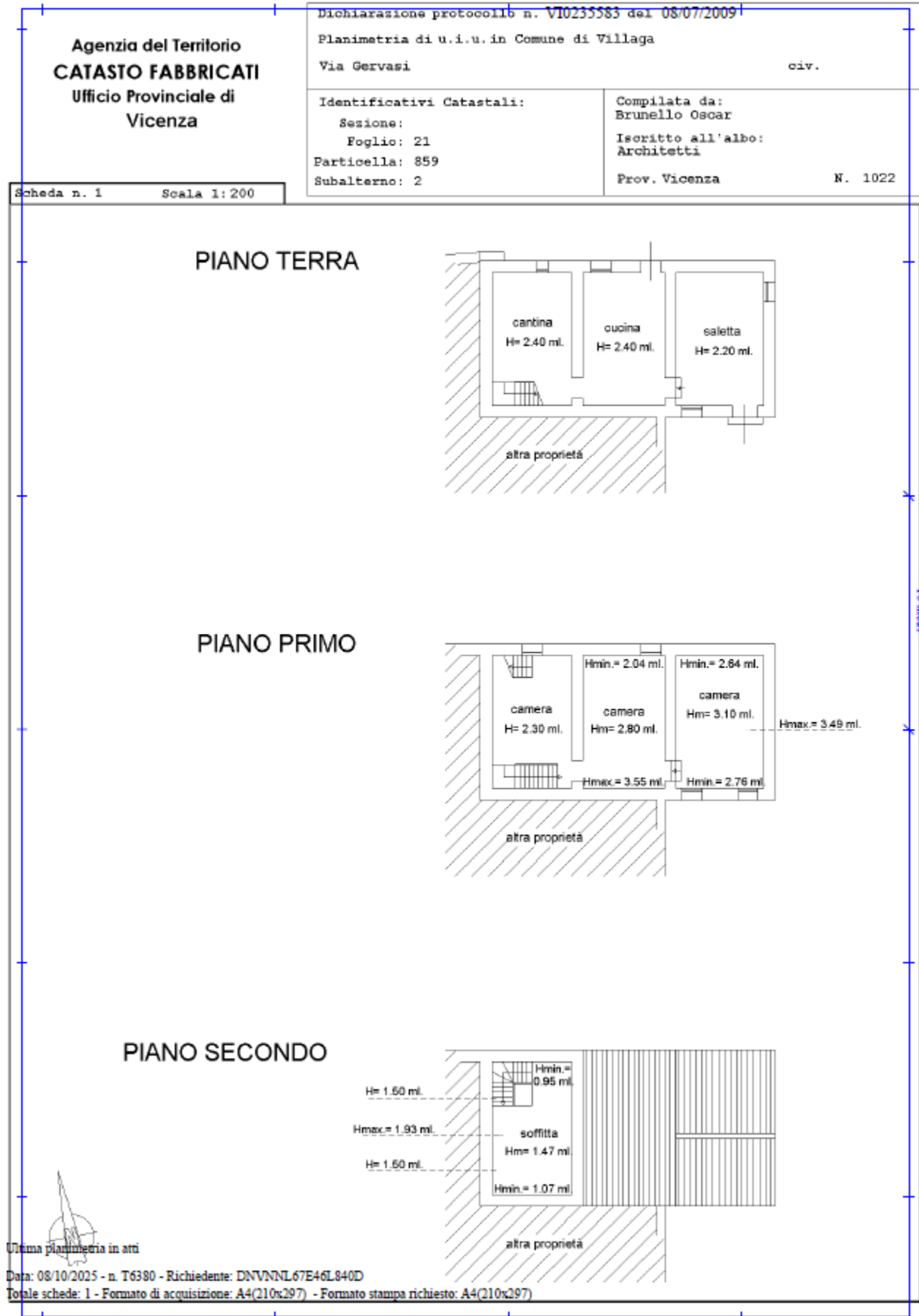
Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
AUTORIMESSA



Data: 08/10/2025 - n. T6380 - Richiedente: DNVNNL67E46L840D



Data: 08/10/2025 - n. T6382 - Richiedente: DNVNNL67E46L840D

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. VI0235583 del 08/07/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villaga

Via Gervasi

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 859

Subalterno: 3

Compilata da:

Brunello Oscar

Iscritto all'albo:

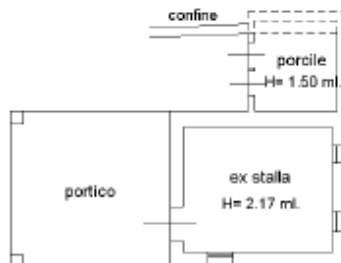
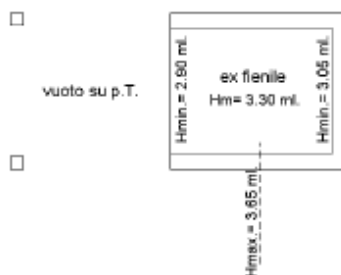
Architetti

Prov. Vicenza

N. 1022

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA**PIANO PRIMO**

Ultima planimetria in atti

Data: 08/10/2025 - n. T6382 - Richiedente: DNVNNL67E46L840D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/10/2025 - Comune di VILLAGA(L952) - < Foglio 21 - Particella 859 - Subalterno 3 >
VIA GERVASI Piano T-1

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Per la particella n. 195 (abitazione principale)

Titolo di acquisto del bene in favore degli Esecutati :

A) Soggetti: XXXXX nato a XXXXX C.F. XXXXX (1/1 proprietà)

Titolo: STRALCIO DI QUOTE in data 31/07/1985, n. 8663 di rep. Notaio Paolo Dianese, trascritto a Vicenza il 12/08/1985 ai n.ri 8015/6125 R.G./R.P.

Oggetto: stralcio di quota terreno identificato presso il C.T. in Comune di Villaga Fg. 21 particella 195 e acquisizione della piena proprietà.

Per le particelle n. 859 (ex F.R. e terreni agricoli)

Titolo di acquisto del bene in favore degli Esecutati:

B) Soggetti: XXXXX nato a XXXXX C.F. XXXXX (1/1 proprietà)

Titolo: ATTO DI CESSIONE DI QUOTE E DIVISIONE in data 08/01/1996, n. 108.544 di rep. Notaio Oscher Andriolo, trascritto a Vicenza il 15/01/1996 ai n.ri 743/691 R.G./R.P.

Oggetto: assegno primo a XXXXX: identificato presso il C.T. in Comune di Villaga Fg. 21 particelle 196- 473-620-622-625 F.R. con la precisazione che il m.n. 625 ha diritto alla corte comune m.n. 626.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Primo atto a titolo originario/derivativo ante ventennio

Gli atti di acquisto a favore dell'esecutato coprono il ventennio.

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 Villaga, si precisa quanto segue:

-l'unità immobiliare identificata al C.F. al F. 21 p.la 195 sub 2e3 (abitazione e autorimessa) è stata edificata nel 1986 e ultimata alla fine dell'anno 1997;

- l'unità immobiliare identificata al C.F. al F. 21 p.la 859 sub 2 e 3 (ex Fabbricato rurale e deposito), risulta sanata con pratica di concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 29/10/1997, nella cui tavola di progetto viene indicato graficamente lo stato di fatto dell'immobile identificato alla particella 625 (ora 859).



Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

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

- Concessione Edilizia n. 75/85 del 31/12/1985 per la costruzione di fabbricato civile abitazione (F. C/2 m. 472)
- Concessione Edilizia n. 48/86 del 12/09/1986 la variante a C.E. n. 75 del 31/12/1985 (F. 21 m. 195-625).
- Autorizzazione Abitabilità rilasciata il 05/11/1997
- Concessione ad eseguire attività libera n. C98/008 Prot. n. 4995/96 del 29/05/1998 per la ristrutturazione fabbricato residenziale (F. 21 m. 625)
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 7 rilasciata il 29/10/1997 per opere abusive di difformità totale dalla C.E. 48/86 di costruzione civile abitazione e annesso rustico mediante traslazione volumetrica della previa demolizione di preesistenza abitativa e annesso rustico per mancata esecuzione demolizioni (f. 21 m. 793).
- Verbale accertamento del 16/02/2007 dell'UTC di Villaga per la realizzazione di pavimentazione esterna e della strada privata di accesso all'abitazione, in assenza di DIA.

Si precisa che in merito alla C.E. n. 75/85 del 1985 la richiesta riguardava la costruzione di un fabbricato di civile abitazione insistente su particella ex n. 472 (ora 875) non oggetto di pignoramento; la successiva variante del 12/09/1986, per la costruzione del fabbricato abitativo, risulta invece coerente alle unità immobiliari pignorate (p.la 195 e 859 – ex 625).

Inoltre si evidenzia che nella concessione in sanatoria rilasciata il 29/10/1997 l'immobile viene indicato catastalmente al foglio n. 21 particella n. 793, anziché particella 625 (ora 859); nelle tavole progettuali allegate si deduce che la sanatoria riguarda il fabbricato censito al foglio 21 particella 625 (ora 859) oggetto di pignoramento.

Si precisa inoltre che il progetto di ristrutturazione dell'ex fabbricato rurale, rilasciato con C.E. del 29/10/1997, non è stato realizzato.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

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

- secondo il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

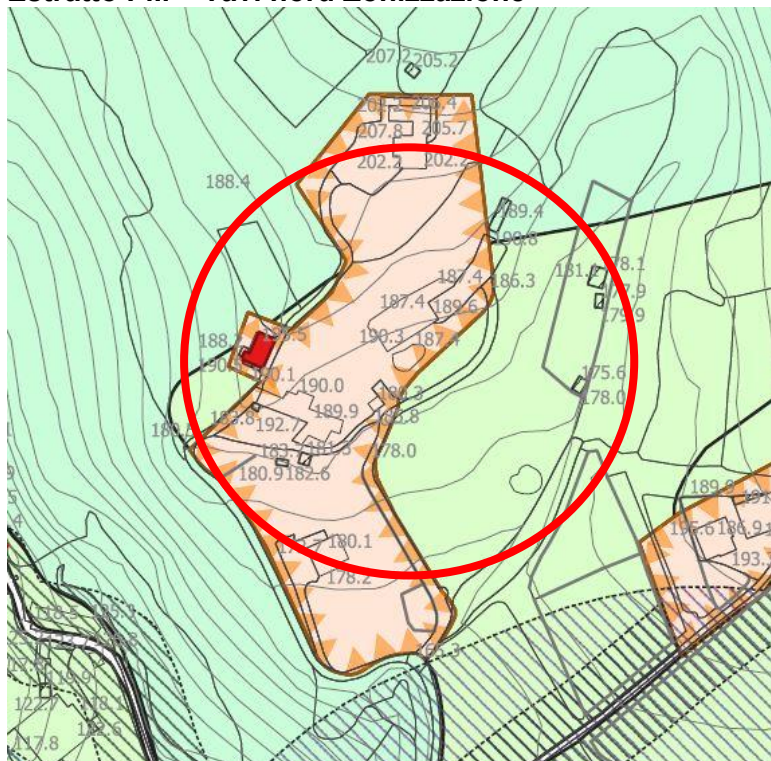
Foglio	Mappale	Zona
21	195	24 C - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) - Collina 32 - Edificazione diffusa 37 - Rete ecologica locale
	196	
	620	
	859	
	473	24 C - Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) - Collina 37 - Rete ecologica locale
	622	



- secondo il Piano degli Interventi (P.I.):

Foglio	Mappale	Zona
21	195	AED - Ambiti di edificazione diffusa
	620	ES2 - Agricola speciale di collina per la funzione agricola
	196	AED - Ambiti di edificazione diffusa ES1 - Agricola speciale di collina di interesse paesaggistico-ambientale ES2 - Agricola speciale di collina per la funzione agricola
	473	ES1 - Agricola speciale di collina di interesse paesaggistico-ambientale ES2 - Agricola speciale di collina per la funzione agricola
	622	ES2 - Agricola speciale di collina per la funzione agricola
	859	AED - Ambiti di edificazione diffusa

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

Estratto P.I. – Tav. nord Zonizzazione

-  Ambiti di edificazione diffusa (Art. 38 bis)
-  ZTO "ES1 Agricola speciale di collina di interesse paesaggistico-ambientale" (Art. 47)
-  ZTO "ES2 Agricola speciale di collina per la funzione agricola" (Art. 47)
-  Vincolo Forestale Idrogeologico (Art. 7)



7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si precisa che il rilievo effettuato riguarda l'abitazione principale per le sole parti interne del fabbricato e non la verifica degli esterni, delle zone comuni, dei confini e delle pertinenze.

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo e la variante del progetto approvato nel 1986, si riportano le seguenti osservazioni:

A) ABITAZIONE - AUTORIMESSA

piano T:

- leggera difformità di sagoma con leggero aumento di superficie
- leggere modifiche di spostamenti muri interni
- leggere difformità di fotometrie esterne
- realizzazione di portico coperto senza autorizzazione
- altezza interna rilevata: zona soggiorno m. 2.74 e m. 2.49 fasce laterali controsoffittate; zona cucina m. 2.70 e m. 2.47 fasce laterali controsoffittate; zona notte, camere e bagni m. 2.66; zona accessori, lavanderia-C.T. m. 2.60 s. tav., bagno e disimpegno m. 2.36;
- altezze autorimessa al colmo m. 3.81, laterali m. 3.13-2.82, parzialmente difformi dal progetto approvato.
- accesso carraio dell'autorimessa posto a confine lato est, con altra proprietà
- realizzazione della piscina esterna senza titolo autorizzativo
- realizzazione di strada privata all'interno delle proprietà senza titolo autorizzativo.

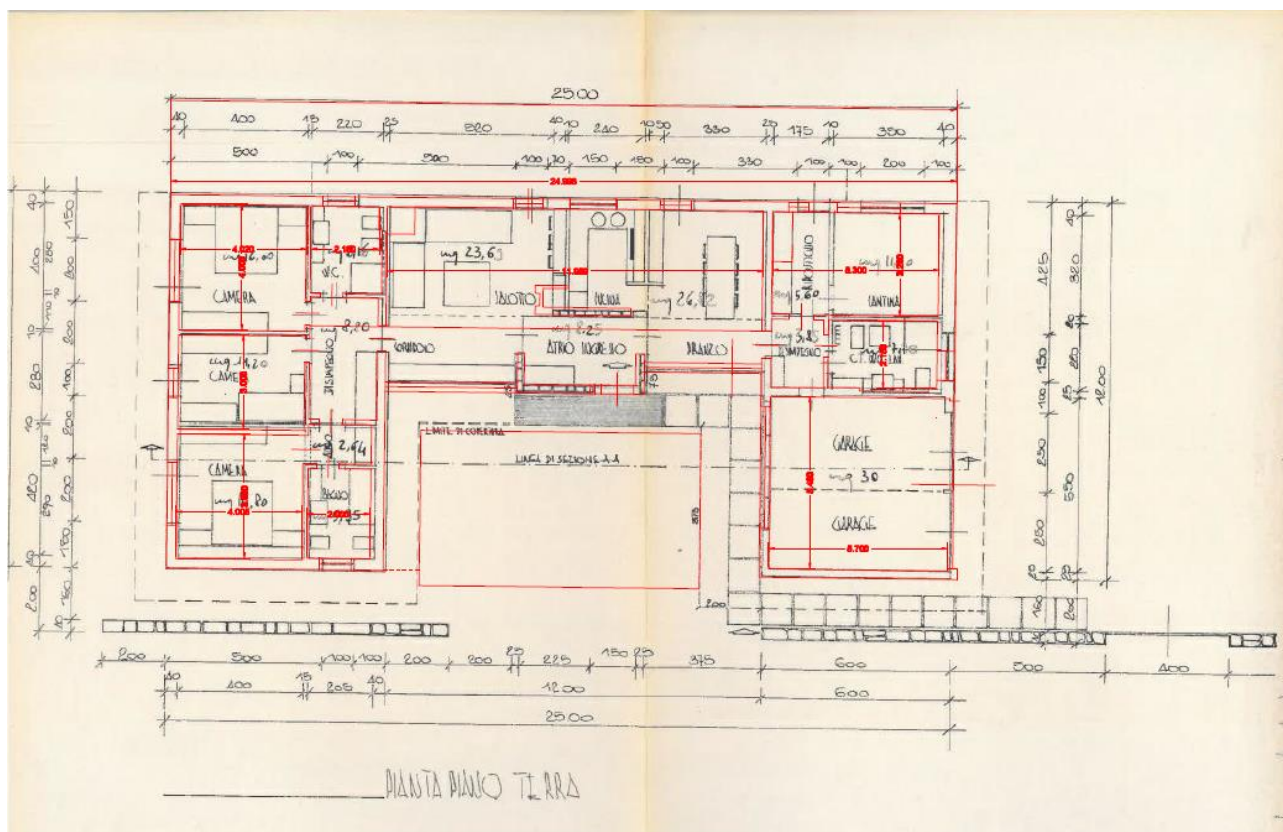
B) EX FABBRICATO RURALE (abitazione e deposito)

Piani T-1:

Come precedentemente descritto non è stato possibile rilevare i fabbricati, poiché pericolanti e inagibili, pertanto non si è proceduto alla verifica urbanistica, ma si dà atto del rilascio della concessione in sanatoria del 1997 riguardando l'intero fabbricato rurale. Da precisare che il portico del deposito indicato, sia nel progetto di sanatoria che nella scheda catastale, non è attualmente presente.



**Sovrapposizione tra lo stato rilevato e la concessione edilizia del 1986
ABITAZIONE – AUTORIMESSA**



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dal colloquio effettuato in data 16/01/2026 con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaga, si ritiene che:

Abitazione principale:

- in merito alle difformità di sagoma e alle modifiche interne e di forometrie esterne, queste rientrano in parte nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis D.P.R. 380/01 e in parte da sanare, pertanto è possibile sanarle con pratica SCIA ex art 22;

- in merito alla costruzione del portico senza preventiva autorizzazione, l'UTC riferisce che è possibile sanare tale superficie coperta, purché non superi il 25% del sedime del fabbricato; tale sanatoria potrà essere richiesta con pratica SCIA ex art 22;

- in merito alle altezze interne si precisa che sono difformi dal progetto approvato, in particolare le altezze delle camere rilevate m. 2.66 poiché sono inferiori a quanto autorizzato m. 2.70, pur rientrando nelle tolleranze costruttive, non rispettano l'altezza minima previsto dal D.M. del 1975 sui requisiti igienico sanitari; sarà necessario pertanto, acquisire il parere igienico sanitario in deroga del competente ufficio di igiene o presentare autocertificazione del tecnico.

- in merito alle altezze difformi rilevate nell'autorimessa, l'UTC riferisce che deve essere ripristinata l'altezza autorizzata di m. 2,40, si dovrà pertanto, procedere con la posa di un cartongesso strutturale (o solaio orizzontale) come da progetto autorizzato.

- in merito all' accesso carraio dell'autorimessa posto a confine lato est con altra proprietà, si precisa che tale aspetto pur non configurandosi come una difformità, comporta la necessità di rendere funzionale tale accessorio; pertanto sarà necessario risolvere tale situazione di criticità. A tal proposito, l'UTC riferisce che è possibile mantenere la destinazione d'uso ad autorimessa.

- in merito alla realizzazione della piscina esterna senza preventiva autorizzazione comunale, si precisa che è possibile sanarla tramite la presentazione di una pratica di Permesso di Costruire, purché rispetti le distanze dai confini, e considerata la presenza del vincolo idrogeologico, sarà necessario acquisire la presa d'atto dei Carabinieri Forestali in sanatoria.

- in merito alla regolarizzazione della strada privata di accesso si dovrà procedere con pratica di Permesso di Costruire in sanatoria e N.O. Forestali sezione carabinieri con relativa autorizzazione di accesso carraio.

Il tecnico dell'UTC riferisce inoltre che le pratiche di sanatoria si devono presentare in modo separato e considerate le difformità riscontrate, sarà necessario presentare nuova richiesta di agibilità con relativi allegati e documentazioni richieste.

Ex fabbricato rurale:

- come precedentemente descritto non è stato possibile effettuare il rilievo considerato il pessimo stato di manutenzione delle unità abitativa e deposito/annesso e pertanto non è stato possibile effettuare la comparazione tra lo stato rilevato e il progetto di sanatoria rilasciato nel 1997.

L'esperto in tale sede dà atto del rilascio della concessione in sanatoria che attesta uno stato di fatto autorizzato.

Analisi dei costi:

- verifica delle difformità di superficie, interne e fotometrie esterne tramite rilievo puntuale, considerato anche le altezze esterne dell'intero fabbricato, si stima indicativamente in **€ 4.000,00;**
- presentazione di diverse pratiche edilizie di sanatoria, (l'UTC suggerisce due SCIA ex art. 22 e due Permessi di Costruire) per regolarizzare le difformità riscontrate, intesa come compenso del tecnico e comprensiva dei diritti di segreteria, si stima indicativamente in **€ 8.000,00;**
- costi per la posa di cartongesso a soffitto, comprese stuccature e nuova tinta interna, si stimano in **€ 2.800,00;**
- gli eventuali costi inerenti la risoluzione della problematica dell'accesso all'autorimessa, poiché attualmente non stimabili, si intendono ricompresi nell'abbattimento proposto ai fini del valore forzato, che per tale motivo viene proposto nella misura del **20%**

TOTALE euro 14.800,00 oltre accessori, spese ed eventuali ulteriori sanzioni



Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuti con il referente tecnico dell'Ufficio Tecnico del comune di Villaga in data 16/01/2026, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

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.

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 in percentuale 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

Risultano trascritti i seguenti vincoli e obblighi inerenti i fabbricati pignorati:

- Costituzione atto di destinazione di vincolo ai sensi dell'articolo 2645 ter con atto notaio Menchetti Riccardo di Grosseto Rep. n. 25997/7256 trascritto a Vicenza ai n. 554/449 R.G. e R.P. in data 13/01/2014.

In particolare si evidenzia che tra gli immobili oggetto del suddetto vincolo sono inseriti la particella n. 859 sub 2-3, per i fabbricati, e le particelle n. 196-473-620-622 per i terreni, oggetto di pignoramento.

- Atto di vincolo ex L.R. 5/3/1985 n. 24 del 01/08/1986 Rep. n. 14705 Notaio Paolo Dianese di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 22/08/1986 ai n. 9893/7840 R.G.- R.P. in cui i signori XXXXX, quali proprietari di tutti i beni immobiliari più avanti descritti, al fine di ottenere dal comune di Villaga il rilascio della concessione edilizia per la ricostruzione di un annesso rustico sul terreno in comune di Villaga, Foglio 21, m.n. 625, istituivano vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 05/03/1985 n. 24 su detto annesso rustico. Il tutto nei limiti, termini e modalità della citata Legge Regionale, e come da progetto del geom. Dona' Fernando, richiesta n. 48/86.

- **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 abitazione unifamiliare e ex fabbricati rurale esterni.

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 21/07/2025 ai n.ri 16462/12038 di RG/RP, a favore di SPV PROJECT 1516 S.R.L.. contro XXXXX a seguito di Atto Giudiziario in data 01/07/2025, n. Rep. 3814/2025 del Tribunale di Vicenza, colpite per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite a Villaga (VI), al foglio 21, C.F. particella 195 sub. 1-2-3, particella 859 sub 1-2-3 e al C.T. particelle 196-473-620-622.

B) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 19/02/2026 ai n.ri 3250/2364 di RG/RP, a favore di SPV PROJECT 1516 S.R.L.. contro XXXXX a seguito di Atto Giudiziario in data 26/01/2026, n. Rep. 537/2026 del Tribunale di Vicenza, colpite per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite a Villaga (VI), al foglio 21, C.F. particella 195 – ente urbano.

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in data 07/05/2004 ai n.ri 11236/2429 di RG/RP, a favore della BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Fara Vicentino contro XXXXX, a seguito di concessione a garanzia di apertura di credito in data 07/04/2004, n. 55278/5887 di repertorio Notaio Pulejo Domenico, **capitale euro 500.000,00, oltre a interessi e spese, per € 880.000,00 durata 8 anni** colpite la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite a Villaga (VI), C.T. foglio 21, particelle 195-196-473-620-622-625

B) Ipoteca giudiziaria iscritta in data 24/11/2009 ai n.ri 24231/5459 di RG/RP, a favore di MAMBRIN GIULIANO nato a Villaga (VI) il 16/01/1960 C.F. MMB GLN 60A16 L952 X contro XXXXX, a seguito di decreto ingiuntivo in data 21/10/2009, n. 3811/2009 Tribunale di Vicenza, **capitale euro 22.930,86, oltre a interessi e spese, per € 30000,00** colpite la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite a Villaga (VI), C.F. foglio 21, particella 195 sub 2 e 3.

C) Ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta in data 14/03/2024 ai n.ri 5519/739 di RG/RP, a favore della BANCA SAN GIORGIO E VALLE AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VIC. – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Fara Vicentino contro XXXXX, a seguito di concessione a garanzia di apertura di credito in data 07/04/2004, n. 55278/5887 di repertorio Notaio Pulejo Domenico, **capitale euro 500.000,00, oltre a interessi e spese, per € 880.000,00 durata 8 anni** colpite la:



- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite a Villaga (VI), C.F. foglio n. 21, particella 195 sub 2 e 3, particella 859 sub 1-2-3; C.T. foglio 21, particelle 195-196-473-620-622-859-625

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 unità immobiliari autonome con unico proprietario.

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

In particolare, ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), della capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

Il metodo M.C.A.:

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



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

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

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

Per l'ex fabbricato rurale si è applicato il valore "sito a cemento".

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.

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

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

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il



proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

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

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa- valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di VILLAGA frazione di POZZOLO in zona OMI R1 Extraurbana TERRITORIO AGRICOLO DI COLLINA. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a abitazioni di dimensioni medie ubicati in zona periferica-rurale. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per nuove insediamenti o cambio abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili

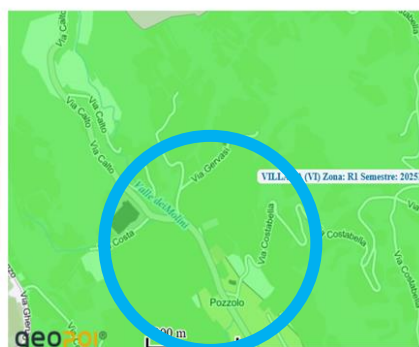
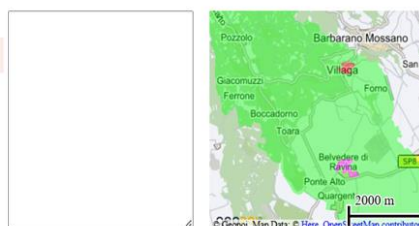
Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita in periodo recente ultimi anni. I comparabili sono censiti nel fg. 21 del Subject e nel limitrofo fg. 23, corrispondenti alla stessa categoria catastale A/7 con ampio scoperto di pertinenza e nel raggio di soli 800 mt. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: VICENZA
Comune: VILLAGA
Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO%20AGRICOLO%20DI%20COLLINA
Codice zona: R1
Microzona: 0
Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	870	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1300	L			

[Stampa](#)



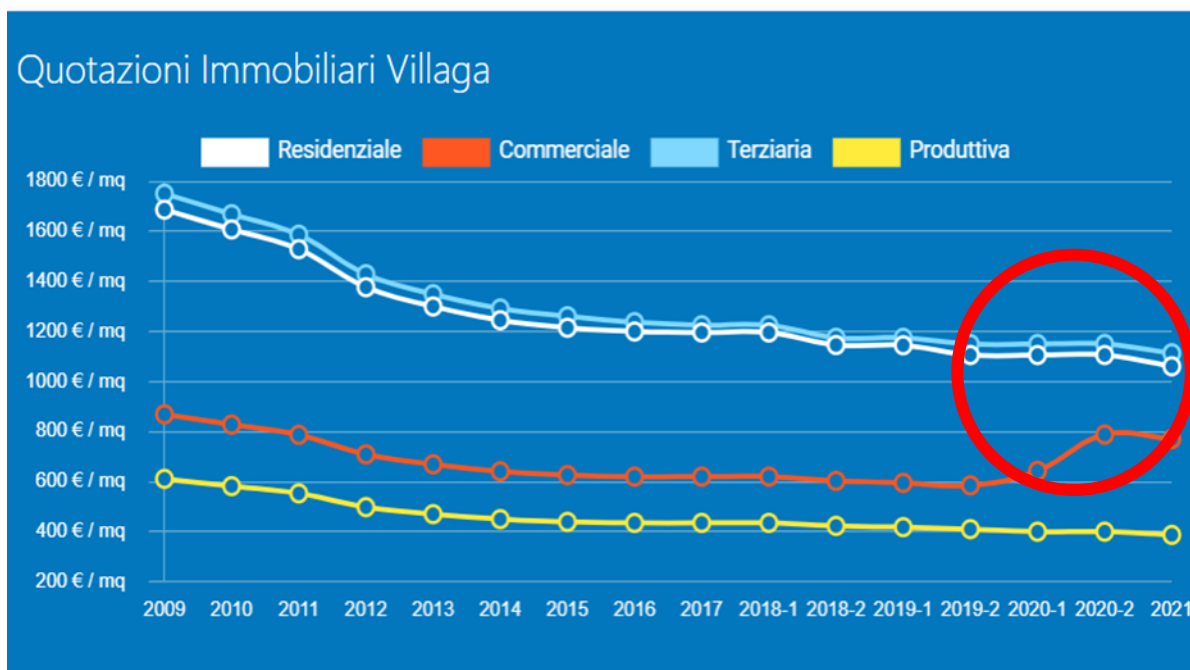
i prezzi corretti dei comparabili A - C - D - E, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS.

Andamento Mercato immobiliare

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili nel Comune di VILLAGA frazione di POZZOLO in zona OMI R1 Extraurbana TERRITORIO AGRICOLO DI COLLINA., relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare un andamento sufficientemente costante dei prezzi dal 2015 al 2021. (Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI).

Storico Quotazioni Immobiliari di Villaga

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



A) Abitazione principale indipendente

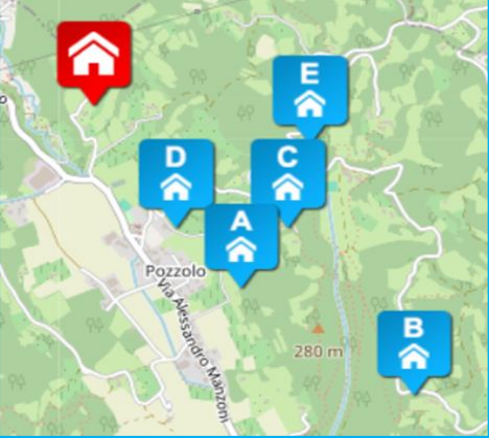
IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :	VILLAGA	Ubicazione	Via Gervasi	snc			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T	Edificato C.E. del 12.09.1988 Agibilità in data 15.11.1997			
Tipologia	Trattasi di abitazione principale indipendente sviluppata al piano piano terra con autorimessa esclusiva di pertinenza e ampio scoperto esclusivo; l'edificio a forma di "U" rovesciata è composto dalla zona giorno esposta a nord-sud, formata da ampio ingresso, un ampio soggiorno, con cucina e zona pranzo, in un unico vano aperto; ai due lati dell'ingresso vi sono i corridoi che portano rispettivamente nella zona notte e nella zona di locali accessori e autorimessa. La zona notte, posta a ovest, si presenta invece con un corridoio principale dal quale si può accedere a tre camere, di cui una con bagno, e un bagno finestrato. La zona locali accessori è posta a est, e si sviluppa tramite un corridoio centrale che porta al locale C.T. e lavanderia, al bagno di servizio e all'autorimessa. Attualmente l'accesso pedonale e carraio agli immobili pignorati, avviene da una strada privata, costruita all'interno delle particelle pignorate, che dalla via pubblica Gervasi e poi attraverso proprietà terzi, si immette nel complesso di unità pignorate. L'accesso carraio dell'autorimessa non è accessibile esternamente con mezzi, poiché il fabbricato confina, lungo il muro posto a est, con la particella n. 875 di proprietà terzi; infatti, l'area esterna originariamente adibita ad accesso, risulta attualmente di altra proprietà e non risultano servitù trascritte a favore dell'autorimessa. L'accesso,						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	VILLAGA	21	195	Sub 2 cat. A/7	Sub 3 cat. C/6	R.C. € 681,20	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 medio 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	189,55	100%	189,55	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	31,10	30%	9,33	Quantitativa
	Cantina/taverna		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia C.T.		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	37,07	50%	18,54	Quantitativa
	Cantina interrata		CAI	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	189,55	10%	18,96	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	1.419,00	2%	28,38	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener		APE				Qualitativa
Fotovoltaico		FOT			0	Qualitativa	
Superficie commerciale				264,75	Mq.		
Provenienza dato	Atto di stralcio di quota del 31.07.1985 rep.n. 8,663 racc.n. 1,209 Notaio PAOLO DIANESE – Barbarano Vicentino - (VI)						
Data di Valutazione	28/02/2026						
n: bagni dotazione	3						

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VILLAGA	Via Gervasi				snc
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	 Via Alessandro Manzoni	 Via Fagnini	 Via Costabella	 Via Fra Matteo	 Via Costabella	 Via Gervasi	snc
Prezzo totale (euro)	€ 230.000,00	€ 325.000,00	€ 210.000,00	€ 185.000,00	€ 233.920,00		
Data (mesi)	11/11/2025	15/10/2025	24/02/2022	16/04/2021	30/03/2023	28/02/2026	
Superficie principale (m ²) SEL	146,23	221,74	153,75	142,90	143,76	189,55	
Poggioli - portico (m ²)	42,44	85,50	63,09	22,40	40,25	31,10	
Cantina/taverna (m ²)	155,93	0,00	39,97	75,65	0,00	0,00	
Lavanderia C.T. (m ²)	19,06	0,00	30,10	27,08	22,26	0,00	
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	27,81	0,00	0,00	39,00	87,82	37,07	
Cantina interrata (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	146,23	221,74	153,75	142,90	143,76	189,55	
giardino (m ²) 2%	1220,77	293,97	2848,48	257,10	1910,65	1419,00	
Bagni	2	2	1	2	2	3	
Livello di piano (n)	S1 - T	T - 1	T - 1	S1 - T	S1 - T	T	
Stato di manutenzione (n)*	3	5	3	3	4	4	
Qualitativa 1 APE **	G	A2	G	E	F	0	
Piscina 2	0	0	0	0	0	1	
Qualitativa 3 FOTOVOLTAICO	0	1	0	0	0	0	
Superficie commerciale	299,40	275,44	280,06	239,92	263,46	264,75	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 230.000,00		€ 325.000,00		€ 210.000,00		€ 185.000,00		€ 233.920,00	-
Data (mesi)	3,63	€ 557,11	4,53	€ 982,22	48,83	€ 6.836,67	59,30	€ 7.313,67	35,53	€ 5.541,30	
Superficie principale (m²)	146,23	€ 32.483,43	221,74	-€ 24.137,62	153,75	€ 26.844,57	142,90	€ 34.980,43	143,76	€ 34.335,56	189,55
Poggioli-portico (m²)	42,44	-€ 2.550,98	85,50	-€ 12.237,53	63,09	-€ 7.196,30	22,40	€ 1.957,10	40,25	-€ 2.058,33	31,10
Cantina/taverna (m²)	155,93	-€ 58.461,93	0,00	€ 0,00	39,97	-€ 14.985,72	75,65	-€ 28.363,02	0,00	€ 0,00	0,00
Lavanderia C.T. (m²)	19,06	-€ 7.146,06	0,00	€ 0,00	30,10	-€ 11.285,22	27,08	-€ 10.152,95	22,26	-€ 8.345,81	0,00
Soffitta (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m²)	27,81	€ 3.471,80	0,00	€ 13.898,44	0,00	€ 13.898,44	39,00	-€ 723,60	87,82	-€ 19.027,40	37,07
Cantina interrata (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	146,23	€ 3.248,34	221,74	-€ 2.413,76	153,75	€ 2.684,46	142,90	€ 3.498,04	143,76	€ 3.433,56	189,55
Giardino (m²) 2%	1220,77	€ 2.972,85	294,0	€ 16.872,04	2848,48	-€ 21.437,87	257,10	€ 17.424,98	1910,65	-€ 7.373,26	1419,0
Bagni *	2	€ 5.142,86	2	€ 5.142,86	1	€ 10.285,71	2	€ 5.142,86	2	€ 5.142,86	3
Stato di manutenzione (n)	3	€ 30.000,00	5	-€ 30.000,00	3	€ 30.000,00	3	€ 30.000,00	4	€ 0,00	4
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Attestato Pres. Energetica	G		A2		G		E		F		0
Piscina	0	€ 15.000,00	0	€ 15.000,00	0	€ 15.000,00	0	€ 15.000,00	0	€ 15.000,00	1
Impianto Fotovoltaico	0	€ 0,00	1	-€ 15.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
		€ 254.717,42		€ 293.106,65		€ 260.644,75		€ 261.077,51		€ 260.568,47	
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E				non compar.			DIVERGENZA	15,1%			
	Valore unitario €/m²						FALSO	< 5 %			
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - C - D - E				€ 259.252,04			DIVERGENZA	2,5%			
	Valore unitario €/m²			€ 979.23			VERO	< 5 %			

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'abitazione principale alla data del 28/02/2026 risulta essere pari a:

€ 259.252,04 pari a 979,23 €/m².

B) Ex fabbricato rurale

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	VILLAGA		Ubicazione	Via Gervasi		snc
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T	Edificato ante 01.09.1967		
Tipologia	Trattasi di ex fabbricato rurale fatiscente e inagibile, composto da abitazione affiancata con altra proprietà e piccolo deposito con sovrastante fienile. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra e una soffitta al piano terzo, mentre il deposito (ex stalla) si sviluppa su due piani. Gli immobili sono in stato di manutenzione in precarie condizioni statiche, non accessibile perchè pericolante. Godono di piccolo scoperto esclusivo e hanno diritto alla corte comune particella n. 625.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VILLAGA	21	859	Sub 2 cat. A/3	Sub 3 cat. C/2	Sub 1 corte comune
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 medio 4 discreto 5 buono 6					DIRUTO
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	174,20	100%	174,20	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/taverna	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Deposito	DEP	57,00	30%	17,10	Quantitativa
	Soffitta	SOF	33,50	50%	16,75	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina interrata	CAI	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	157,00	10%	15,70	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale				223,75	Mq.	
Provenienza dato	Atto di cessione di quote e divisione del 08.01.1996 rep.n. 108.544 racc.n. 14.520 Notaio OSCHER ANDRIOLO – Noventa Vicentina - (VI)					
Attuali Intestati						
n: bagni dotazione	1					



IMMOBILE DA VALUTARE (RECUPERATO)				
IPOTESI DI RECUPERO con IMMAGINI INDICATIVE				
\	VILLAGA	Ubicazione	Via Gervasi	snc
				
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Lavori di trasformazione e di recupero come casa di corte affiancata
Valutazione	La valutazione viene effettuata mediante il valore "a sito e cementi", riferito all'area edificata ipotizzando una sua TRASFORMAZIONE con recupero ordinario degli attuali fabbricati esistenti. L'area edificata viene stimata in base alla incidenza (I.A. 20%) sul possibile valore di trasformazione (Prezzo Massimo €/m ² Comparabili pari al comparabile B).			
	Poiché il fabbricato in oggetto si troverà in stato nuovo di conservazione e di accessibilità, si applica il relativo prezzo medio (Prezzo Massimo €/m ² Comparabili pari al COMPARABILE B).			
		€/mq	sup. comm.	Valore
	Valore di trasformazione	€ 1.179,92	223,75	€ 264.006,14
	Valore area Edificata	I.A. =	20%	€ 52.801,23
Data di Valutazione	28/02/2026	Valore a sito e cementi		€ 52.801,23

Quindi, il più probabile valore di mercato del fabbricato ex rurale (abitazione e deposito) alla data del 28/02/2026 risulta essere pari a:

€ 52.801,23 pari a 235,98 €/m².



C) Terreni agricoli

IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI Fig. 21							
Comune di :		VILLAGA		Ubicazione		Via Gervasi	
							
Descrizione		Terreni Agricoli		Orografia		Collinare	
Tipologia		I terreni sono situati in zona collinare del Comune di Villaga in frazione di Pozzolo. I terreni circostanti all'abitazione principale, hanno giacitura collinare e una conformazione irregolare che segue quello che è l'andamento del terreno. Urbanisticamente ricadono in parte in ZTO ES2 "agricola speciale di collina per la funzione agricola" e in parte in ZTO ES1 "agricola speciale di collina di interesse paesaggistico-ambientale" come da CDU del 24/10/2025.					
Dati Censuari		Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
		VILLAGA	21	196	Prato Arb.	4.487,00	€ 13,90
				473	Da accertare	1.805,00	
				620	Prato Arb.	973,00	€ 3,02
				622	Semin. Arb.	5.143,00	€ 26,56
		TOTALE					12.408,00
CAMPI VICENTINI					3,21		
Grado di Fertilità		Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale subject		Descrizione e Acronimo		SAU Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
		Sup. seminativo Arb.	SEA	6.948,00	100%	6.948,00	Quantitativa
		Sup. prato arborato	PRA	5.460,00	100%	5.460,00	Quantitativa
		Sup pascolo	PAS	0,00	100%	0,00	Quantitativa
		Sup prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
		Sup. bosco ceduo	BOC	0,00	100%	0,00	Quantitativa
		Irrigazione	IRR			NO	Qualitativa
		Fronte strada	FRO			SI	Qualitativa
		Affittato	AFF			NO	Qualitativa
Superficie commerciale					12.408,00	Mq.	
Attuali Intestati							
Provenienza dato		ATTO DI CESSIONE DI QUOTE del 08.01.1996 Pubblico ufficiale OSCHER ANDRIOLO Sede NOVENTA VICENTINA (VI) Rep. n.108.544 - registrato a Vicenza IL 15.01.1996 n. 332 - Trascritto a Vicenza IL 15.01.1996 ai n. 743/591 R.G-R.P.					
Data di Valutazione		28/02/2026					
Fabbricati Rurali		NO					



VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di **VILLAGA** ha una superficie di kmq 23,20 si trova a una altitudine media di m. 45 ed è abitato da circa 1.970 persone e dista circa 23 km da Vicenza. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura, si produce il vino Doc "COLLI BERICI" e il vino doc "Vicenza" in varie tipologie. Confina con i comuni di Albettonne, Barbarano-Mossano, Grancona, San Germano dei Berici, Sossano e Zovencedo. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo).

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	36.000,00 €	76.000,00 €
Fertilità: il terreno è umifero, poco profondo, tessitura idonea al trattenimento dell'acqua, con produzioni unitarie non inferiori all'65 % di quelle massime della zona;	Discreta		0,80
Giacitura: pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;	Acclive		0,95
Accesso: con percorsi/servitù che creano difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette ad ilavamento/frane).	Sufficiente		0,95
Forma: fondo costituito da più particelle catastali contigue o disgiunte, la cui forma è pressoché regolare;	Normale		0,95
Ubicazione: ubicato nel raggio da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;	Normale		0,95
Ampiezza: fondo costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona;	Piccolo app		0,95
	Valore a Ettaro (ha)		47.045,88 €
	Valore a campo vicentino (CV)		18.171,81 €
	Valore/m ²		4,70 €
	Superficie		6948,00
Valore mercato area AGRICOLA a seminativo	=		32.687,48 €

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Prato arborato	L840A	32.000,00 €	68.000,00 €
Fertilità: il terreno è umifero, poco profondo, tessitura idonea al trattenimento dell'acqua, con produzioni unitarie non inferiori all'65 % di quelle massime della zona;	Discreta		0,80
Giacitura: presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque;	Mediocre		0,90
Accesso: con percorsi/servitù che creano difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette ad ilavamento/frane).	Sufficiente		0,95
Forma: fondo costituito da più particelle catastali contigue o disgiunte, la cui forma è pressoché regolare;	Normale		0,95
Ubicazione: ubicato nel raggio da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;	Normale		0,95
Ampiezza: fondo costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona;	Piccolo app		0,95
	Valore a Ettaro (ha)		39.878,23 €
	Valore a campo vicentino (CV)		15.403,25 €
	Valore/m ²		3,99 €
	Superficie		5460,00
Valore mercato area AGRICOLA a prato	=		21.773,51 €
Valore Totale Terreni			54.460,99 €



Quindi, il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli alla data del 28/02/2026 risulta essere pari a:

€ 54.460,99.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

L'intero lotto ha un valore di mercato ordinario complessivo di € 366.514,26.

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, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|-------------|
| - spese tecniche per la regolarizzazione catastale: | € 2.500,00 |
| - spese tecniche per verifiche pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 14.800,00 |
| - 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:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, considerata anche la criticità dell'accessibilità all'autorimessa, una riduzione sul valore dei beni pari a:

- **20% per l'abitazione**
- **15% per l'ex fabbricato rurale**
- **15% per i terreni**

Come da tabella di sintesi sotto esposta.



SINTESI CONCLUSIVA	
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è come da dettaglio il seguente:	
Valore Corpo A – Abitazione principale	€ 259.252,04
Ribasso applicato per vendita forzata – 20 %	- € <u>51.850,41</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 207.401,63
Valore Corpo B – Ex fabbricato rurale	€ 52.801,23
Ribasso applicato per vendita forzata – 15 %	- € <u>7.920,18</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 44.881,04
Valore Corpo C - Terreni	€ 54.460,99
Ribasso applicato per vendita forzata – 15 %	- € <u>8.169,15</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 46.291,84
<u>Totale valore ordinario beni</u>	€ 298.574,51
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale e urbanistica	- € 17.300
<u>Valore di vendita giudiziaria degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 281.274,51
Arrotondato a	€ 281.300,00

Il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 281.300,00 (euro duecentottantunomilatrecento/00).

12.4 Giudizio di vendibilità'

L'intero complesso immobiliare composto da abitazione principale con giardino privato e piscina, da ex fabbricato rurale fatiscente e da terreni agricoli circostanti i fabbricati che nell'insieme si presenta sufficientemente appetibile per il mercato locale del segmento residenziale. Considerato che l'andamento dei prezzi è attualmente in leggera ripresa, si prevedono tempi di realizzo medi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite nelle immediate vicinanze, si esprime un giudizio di commerciabilità sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, la quota di piena proprietà pari ad 1/1.



14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Sono stati richiesti i certificati anagrafici al comune di Villaga e di stato civile al Comune di Brendola, ottenendo i seguenti risultati:

Il debitore attualmente risulta residente a Villaga in Via Gervasi n. 11

Alla data del sopralluogo presso l'abitazione pignorata alla particella n. 195, il debitore e la sua famiglia risultano occupare tale immobile. Le restanti unità immobiliare pignorate risultano nella disponibilità dell'esecutato.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

È stato richiesto al Comune di Brendola l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Il debitore risulta coniugato nel Comune di Brendola dal 06/09/1992; con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al LOTTO UNICO, composto da abitazione principale, ex fabbricato rurale fatiscente e terreni agricoli circostanti i fabbricati.

16. OSSERVAZIONI FINALI

LOTTO UNICO: trattasi di complesso di beni identificati al Foglio n. 21 particella 195 sub 1, 2 e 3 (abitazione principale con autorimessa), particella 859 sub 1, 2 e 3 (ex fabbricato rurale composto da abitazione e deposito) e particelle 196, 473, 620 e 622 (terreni agricoli circostanti i fabbricati); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate per un costo stimato di € 2.500,00. La costruzione dell'abitazione principale presenta delle difformità e delle criticità per l'accesso carraio dell'autorimessa; il costo stimato per la regolarizzazione è di € 14.800,00. Eventuali ulteriori sanzioni e/o problematiche inerenti all'accesso carraio sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20% per la sola abitazione principale.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € 281.300,00 (euro duecentottantunomilatrecento/00).

Creazzo, lì 01/03/2026

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





ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche– elaborati planimetrici
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetria stato rilevato p. 195
6. Sovrapposizione catastale con stato rilevato p. 195
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato p. 195
8. Certificati residenza- stato famiglia – estratto matrimonio
9. Atti provenienza e destinazione
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. Tabelle valutazione (MCA)
13. Documentazione fotografica
14. Invio perizia Pec esecutato
15. Titoli Edilizi

