



TRIBUNALE DI VICENZA

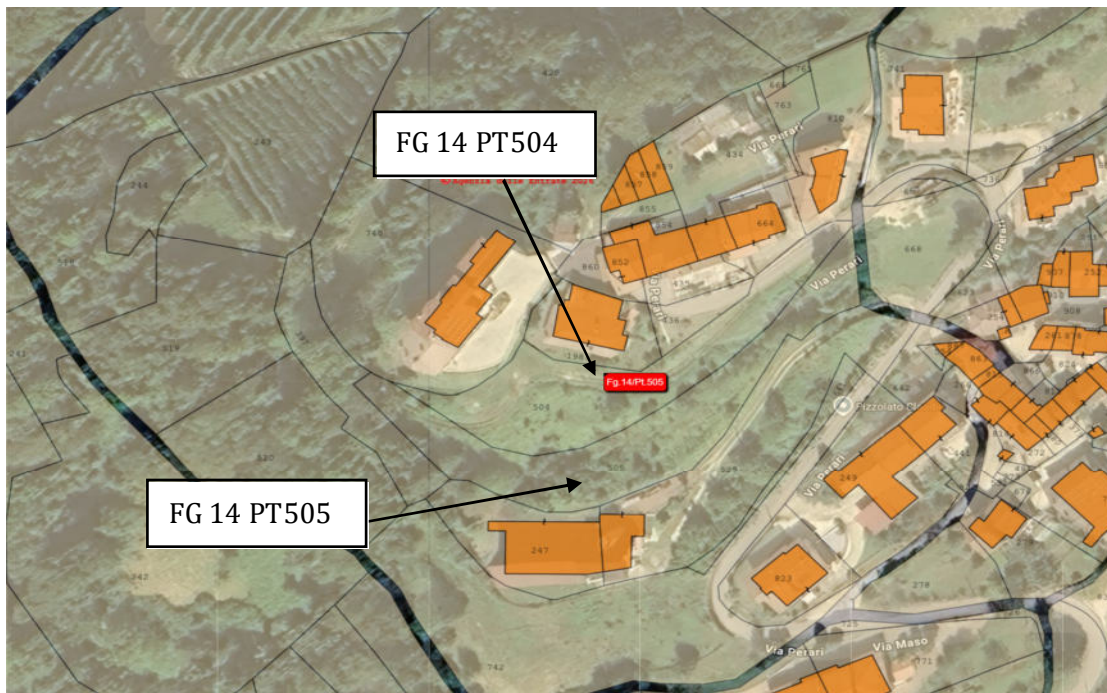
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 376/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico (o Lotto n. 1 di 1)



Giudice: **Dott. ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO**

Creditore procedente: **BRENTA SPV S.r.l.**, in persona del l.r.p.t., con sede legale in Via Curtatone, n. 3, Roma, C.F. e numero R.E.I. di Roma 16405591005, e per essa la procuratrice speciale **Hipoges S.p.a.**, con sede legale in Roma;

Esecutato: *****;

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/06/2026**

Identificazione beni: terreni parzialmente edificabili siti ad Altissimo (VI), individuati al Catasto Terreni del predetto Comune, come segue:
terreno, di 1.944 mq, N.C.T. foglio 14, particella 504;
terreno, di 1.944 mq, N.C.T. foglio 14, particella 505;

Esperto stimatore: **Arch. Michela Marchi** - Via Antonio Chinotto, 18, Vicenza
Mail: michela.architetto@libero.it – tel: 0444/543838-3356100320

Custode Giudiziario: **I.V.G. VICENZA srl** - Via Volto, 63, Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 376/2025, promossa da: **BRENTA SPV S.r.l.**, in persona del l.r.p.t., con sede legale in Via Curtatone, n. 3, Roma, C.F. e numero R.E.I. di Roma 16405591005, e per essa la procuratrice speciale **Hipoges S.p.a.**, con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38
Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/06/2026

Esperto stimatore: Arch. Michela Marchi

Diritto pignorato (pag. 15): Piena proprietà complessiva **quota di 1/1 in capo a *****;**

Avviso ex art. 599 c.p.c. notificato PER MEZZO DI POSTA ELETTRONICA ALL'INDIRIZZO PEC ESTRATTO DALL'INDICE NAZIONALE DEGLI INDIRIZZI PEC delle imprese e dei professionisti (INI-PEC);

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag.-): NESSUNO.

Tipologia bene pignorato (pag. 9-12): area composta da 2 terreni in parte edificabile;

ubicazione (pag. 16-17): Vicenza (VI), Comune di Altissimo, siti in località Molino;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18-20):

2 Terreni - Identificati al Catasto Terreni del Comune di Altissimo (VICENZA):

CORPO A) Dati Catastali: **foglio 14 part. 504**, seminativo arborato, superficie are 19 ca 44, reddito Dominicale Euro 10,04, reddito Agrario 6,02; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

CORPO B) Dati Catastali: **foglio 14 part. 505**, seminativo arborato, superficie are 19 ca 44, reddito Dominicale Euro 10,04, reddito Agrario 6,02; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

Metri quadri (pag. 10): Il lotto, presenta una superficie in zona C1 di circa 3888 mq, dispone di un indice fondiario di 1,50 m3/m2 e una altezza Max sul fronte dell'edificio di h=8,50mt.

Stato di manutenzione (pag. 10): stato di manutenzione dei terreni sufficiente, risultano incolti;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 21): nessuna- **non** vi sono difformità tra i dati degli immobili o degli eseguiti rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e/o della sua nota;

Situazione urbanistico/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18-23): sussistono problematiche

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 37-44): valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro:



Valore della quota di 1/1 dell'intera proprietà(pag.37-44): CORPO A)B) N.°2 TERRENI - valore area edificabile da urbanizzare € 98.662,88 (importo arrotondato a 9.700,00 NOVANTOTTOMILASETTECENTOEURO/00 €).

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41): Stima eseguita con il **metodo MCA e DCFA;**

Valore di vendita forzata proposto (pag.66): Valore della quota di 1/1 dell'intera proprietà

€ 83.863,45

Valore debito: valore del debito, rilevabile dall'atto di pignoramento: l'importo di euro 527.426,78, oltre interessi e spese di notifica, come da atto di pignoramento;

Occupazione (pag. 18): L'immobile al momento del sopralluogo con il custode risultava libero.

Oneri (pag. -): Non quantificabili;

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 26): -

Lotti (pag. 37): LOTTO 1

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche 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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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.

N.B. – La scheda sintetica funge anche da indice, per cui va messa subito dopo la copertina della perizia e prima della perizia stessa.

N.N.B. - In caso di suddivisione in lotti va fatta una scheda sintetica per ogni lotto.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	9
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	9
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	15
3.3	Confini N-E-S-O.....	15
3.6	Possesso.....	18
4.	ASPETTI CATASTALI.....	18
4.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
4.2	Intestatari catastali storici	18
4.3	Giudizio di conformità catastale.....	18
4.4	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	21
5.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
5.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
6.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	23
6.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	26
6.4	Perimetro del “mandato”	31
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	33
7.1	Oneri e vincoli.....	33
7.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 14/04/2025).....	33
7.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	34
8.	SUOLO DEMANIALE.....	34
9.	USO CIVICO O LIVELLO.....	34
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	34
11.1	Metodo di valutazione.....	35
11.2	Stima del valore di mercato.....	37-44
11.3	Determinazione del valore a base d’asta	46



11.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	46
11.5	Giudizio di vendibilità'	47
12.	COMODA DIVISIBILITA'	47
13.	ELENCO ALLEGATI	48



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

PREMESSA

In data 04-01-2026, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista è iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto, 18 di Vicenza, e in qualità di esperto valutatore del Tribunale di Vicenza è iscritta all'Albo Nazionale dei CTU al numero 35; nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, con l'incarico di redigere una perizia di stima; dell'immobile sito in ALTISSIMO (VI). Trattasi precisamente di: 2 terreni, precisamente un' area edificabile da urbanizzare, come meglio descritti nelle mappe catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- in data 15.05.2026 l'esperto stimatore procedeva alla compilazione della richiesta di accesso atti tramite il servizio "RICHIEDERE L'ACCESSO ATTI" del Comune di Altissimo (VI), al fine di ottenere i titoli abilitativi;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 25.02.2026 alle ore 10:45;

- in data 25.02.2026 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;

- in data 22.01.2026 è stata redatta la check-list congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. Elisa Tagliaro;

- in data 25-02-2026 alle ore 11.45 l'esperto stimatore verificava la documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Altissimo;

- in data 14-04-2026 l'esperto ha presentato al Comune di Altissimo istanza per chiarire la problematica legata all'interclusione del lotto;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatte dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

- tramite visure pressol'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami aggiornati;



- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio di problematiche connesse, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. Non è stata effettuata la riconfinazione dei terreni, perché non prevista dal mandato.
5. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
6. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive. Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

L'esperto precisa che:

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.



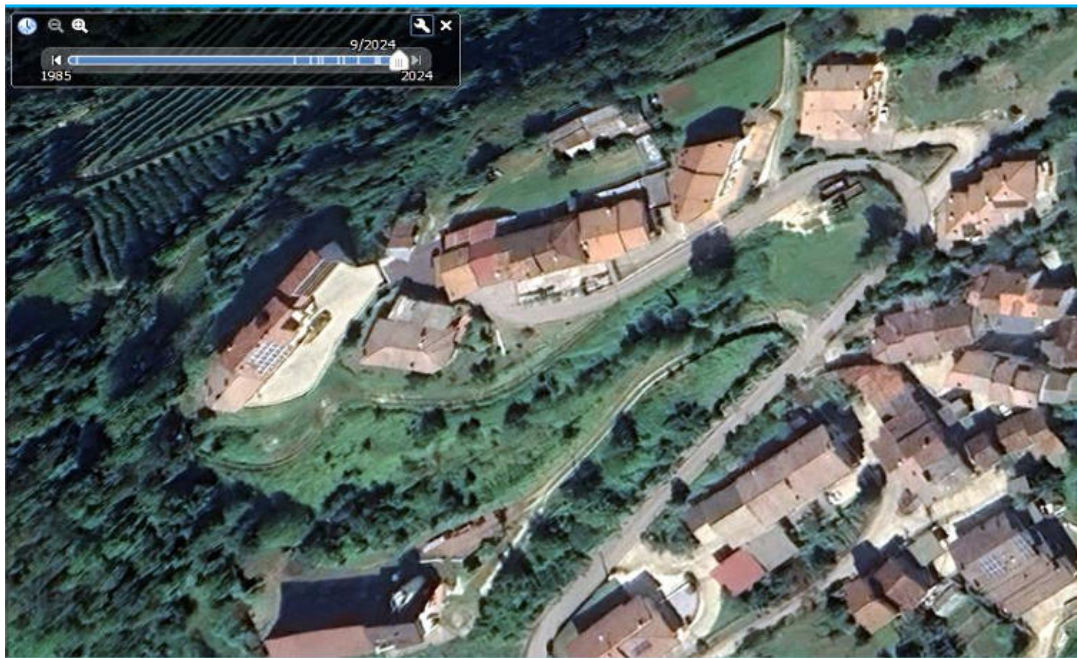
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

Bene sito in Comune di Altissimo (VI): AREA COSTITUITA DA DUE TERRENI

Lotto 1 di 1°



Vista aerea anno 05.2012



Vista aerea anno 09.2024

FIG.1-ORTOFOTO



Corpo A) B)- L'immobile oggetto di esecuzione è un'area costituita da 2 terreni in gran parte edificabile, nel Comune di Altissimo nella frazione di MOLINO, precisamente via Centomini, confinante in piccola parte con la strada vicinale di via Perari. Il compendio è formato da due particelle, che costituiscono un unico corpo di forma irregolare, in parte urbanizzato. L'area consiste in un appezzamento di terreno soggetto a strumento attuativo, in base al CDU n.1349 del 27.02.2026, è classificato in parte in Z.T.O. C1 residenziale (78-80% circa), parte in zona F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport (15-17% circa), parte in zona E3 di elevato frazionamento fondiario (5% circa) e parte in altro non normalizzato (5% circa). Il Piano di Lottizzazione è di iniziativa privata, il P.R.G. prevedeva la redazione di uno strumento urbanistico attuativo, in questo caso un P.D.L. che disciplinava la composizione spaziale dell'area. Negli anni 80 e 90 erano già stati autorizzati e realizzati degli interventi edilizi eseguiti direttamente.

Non è stato realizzato alcun intervento nel solo lotto di proprietà dell'Immobiliare Siro srl. L'accesso è garantito dalla pubblica strada. Il lotto, presenta una superficie in zona C1 di circa 3888 mq, dispone di un indice fondiario di 1,50 m³/m² e una altezza Max sul fronte dell'edificio di h=8,50mt. Questo consentirebbe la realizzazione di circa 4737 m³, fuori terra, con tipologia di edificio isolato, in linea, plurifamiliare o a schiera.

Stato di manutenzione: stato di manutenzione dei terreni sufficiente, risultano incolti;

Geologia: la alta vallata del Chiampo è caratterizzata dalla presenza delle unità sedimentarie cretacee, sovrastate stratigraficamente dal complesso di rocce eruttive basaltiche, che rappresentano i prodotti dell'attività eruttiva basica terziaria che interessò il Veneto occidentale e il Trentino meridionale tra il Paleocene superiore (60 Ma ca.) e l'Oligocene superiore (25 Ma ca.) e si depositarono all'interno del graben dell'Alpone-Agno, una struttura tettonica distensiva che si formò nel Paleocene e che permise l'accumulo di grosse quantità di materiali vulcanici (potenza anche di 500 m).

L'area in esame si trova nella parte bassa del versante, caratterizzato dalla presenza dei calcari del Biancone e della Scaglia Rossa che soprattutto nella parte bassa si presentano come un complesso dolomitizzato (processo di dolomitizzazione avvenuto contemporaneamente alla tettonica distensiva, di poco precedente o contemporanea al vulcanesimo), all'interno dei quali si rinvenivano neck vulcanici, caratterizzati dalla presenza di vulcaniti eoceniche.

Il lotto in esame si trova proprio in corrispondenza di un neck vulcanico ed è caratterizzato, al di sotto dell'areato superficiale, dalla presenza del substrato roccioso costituito dalle vulcaniti e vulcanoclastiti eoceniche.



Estratto della Carta Geologica d'Italia (Foglio 49 "Verona"), in rosso l'area indagata;



della faglia Schio-Vicenza. Altre lineazioni di minore importanza sono riconducibili alla fase di decompressione Neoalpina che ha generato una serie di sovrascorrimenti sud vergenti con direzione NE-SW.

La struttura tettonica della valle è molto semplice poiché le varie formazioni rocciose assumono giaciture con deboli e costanti inclinazioni verso lo sbocco della vallata.

Nel versante in esame le litologie affioranti sono:

- **Detrito di versante:** materiale che giace sul pendio al piede delle pareti rocciose, costituito da frammenti di roccia (per lo più spigolosi e di pezzatura variabile), immersi in una matrice solitamente limoso-argillosa;
- **Scaglia Rossa (Cretaceo Superiore):** calcari marnosi rossi fittamente stratificati ed intensamente fratturati.
- **Biancone (Cretaceo Inferiore):** questa formazione inferiormente è costituita da calcari color bianco-calce, a frattura concoide, fittamente stratificati con noduli di selce grigia o giallastra. Salendo nella sequenza, si passa a calcari biancastri o giallastri, bituminosi, con lenti di selce grigia o nerastra, più fittamente stratificati con intercalazioni marnose o argillose grigio-verdastre o localmente rosso vinate. Con transizione spesso graduale, si passa dai calcari argillosi del termine superiore del Biancone ai terreni inferiori della soprastante Scaglia Rossa.
- **Complesso Dolomitizzato (Cretaceo Superiore):** roccia massiccia, di colore grigio-giallastro e consiste soprattutto di calcite e dolomite eudrale. Ha grana da fine a media, omogenea con tessitura granoblastica. La roccia molto spesso altera in un materiale scarsamente cementato di colore da beige a marron scuro, molto probabilmente dovuto all'ossidazione del ferro. Frammenti di selce sono sparsi nella roccia dolomitica, costituiti da bordo bianco ed un nucleo grigiastro. Vene riempite di annerite e calcite spatica attraversano la dolomia.
- **Vulcaniti clastiche (Eocene):** tufi, ialoclastiti e ialoclastiti varicolori basaltici degli accumuli esplosivi sottomarini e subaerei e delle colate sottomarine, di colore giallastro-verdastro con striature bluastre, spesso gradati, stratificati e rimaneggiati;

Geomorfologia: la morfologia dei versanti della valle è strettamente legata alla litologia dei terreni affioranti (diversa competenza ed erodibilità) e all'assetto strutturale dell'area (giaciture suborizzontale della stratificazione). Infatti tracciando una carta dell'acclività del versante è possibile osservare un andamento, per fasce, parallelo alla valla principale. Ai pendii ripidi nella parte sommatiale (lave basaltiche) seguono precedendo verso quote inferiori, ripiani subpianeggianti (rocce vulcanoclastiche). Il profilo aumenta di nuovo in corrispondenza dei banchi calcarei eocenici, per degradare nuovamente in corrispondenza delle vulcaniti sottostanti. Infine la pendenza subisce un ulteriore improvviso e accentuato aumento con il passaggio ai calcarei cretacei che costituiscono la parte inferiore dei versanti. (Dal Prà 1996).

Molto spesso in corrispondenza delle confluenze con le valli laterali si ritrovano le conoidi alluvionali, che costituendo la superficie di raccordo tra il fondovalle ed i fianchi vallivi addolciscono localmente questo passaggio morfologico.



Il lotto in esame si trova sulla dorsale spartiacque tra la valle dei Centomini e la valle del Gossa, valli che solcano l'intero versante orientale della valle del Chiampo. Queste valli presentano sempre un minimo deflusso idrico che in corrispondenza di eventi piovosi intensi diventa rilevante).

Vista la notevole distanza e differenza di quota sia con il corso d'acqua principale (T. Chiampo) sia con i corsi d'acqua secondari sopraccitati, il sito non presenta pericolo dal punto di vista idraulico.

Idrogeologia: nel territorio di Altisimo si possono distinguere 4 classi sulla base della possibilità d'infiltrazione delle acque meteoriche e della loro percolazione nel sottosuolo. Queste sono:

- Terreni da mediamente a molto permeabili: caratterizzati da elevata permeabilità per fratturazione e carsismo (calcarei nummulitici);
- Terreni mediamente permeabili: caratterizzati da circolazione di tipo verticale che avviene lungo le fratture (Biancone e Scaglia Rossa);
- Terreni poco permeabili: caratterizzati da bassa capacità d'infiltrazione e circolazione idrica sotterranea (vulcaniti non fratturate, depositi di conoide, corpi di frana in matrice argillosa);
- Terreni praticamente impermeabili: caratterizzati da circolazione nulla, anche se molto spesso presentano una circolazione idrica a carattere locale soprattutto in corrispondenza di limiti di permeabilità (es: contatto coltre argillosa-tufiti compatte).

L'area in esame è caratterizzata dalla presenza del substrato vulcanico, che, vista l'estrema eterogeneità dal punto di vista della permeabilità, presenta dei piccoli acquiferi per lo più superficiali con potenzialità minima (durante l'esecuzione delle trincee si è rinvenuta una piccola venuta d'acqua solo nella trincea T1, alla profondità di circa 2 m).

(ESTRATTO INDAGINE GEOLOGICO-TECNICA AMBIENTALE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE “CENTOMINI”- SI VEDA ALLEGATO PERMESSO DI COTRUIRE NR.2008-017)

3.1 NOTE AGGIUNTIVE Non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti, e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di EVENTUALI materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.





FIG.2-PROSPETTIVA SUI TERRENI DALLA STRADA PERARI-EVIDENZA DELL'ELEVATA PENDENZA





FIG.3-PROSPETTIVA SUI TERRENI -RILIEVI FATTI ALL'INTERNO DELL'AREA



Diritto pignorato e identificazione catastale beni

- **Diritto di proprietà:**

Piena proprietà complessiva **quota di 1/1 in capo a ***** sede in CRESPADORO (VI)** (P. IVA 03295010247 – domicilio digitale presso la pec: 03295010247@impresa.italia.it) nella persona del l.r.p.t., con sede in Crespadoro (VI), alla Via Lovatini n. 3/C;



FIG. 4- foglio 14 part. 504-505- FORMAPS- SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON LIVELLO MAPPA STRADALE;

BENI Identificati al Catasto fabbricati:

2 Terreni - Identificati al Catasto Terreni del Comune di Altissimo (VICENZA):

- **CORPO A)** Dati Catastali: **foglio 14 part. 504**, seminativo arborato, superficie are 19 ca 44, reddito Dominicale Euro 10,04, reddito Agrario 6,02; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;
- **CORPO B)** Dati Catastali: **foglio 14 part. 505**, seminativo arborato, superficie are 19 ca 44, reddito Dominicale Euro 10,04, reddito Agrario 6,02; per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1;

- **Confini N-E-S-O**

Corpo A) B)

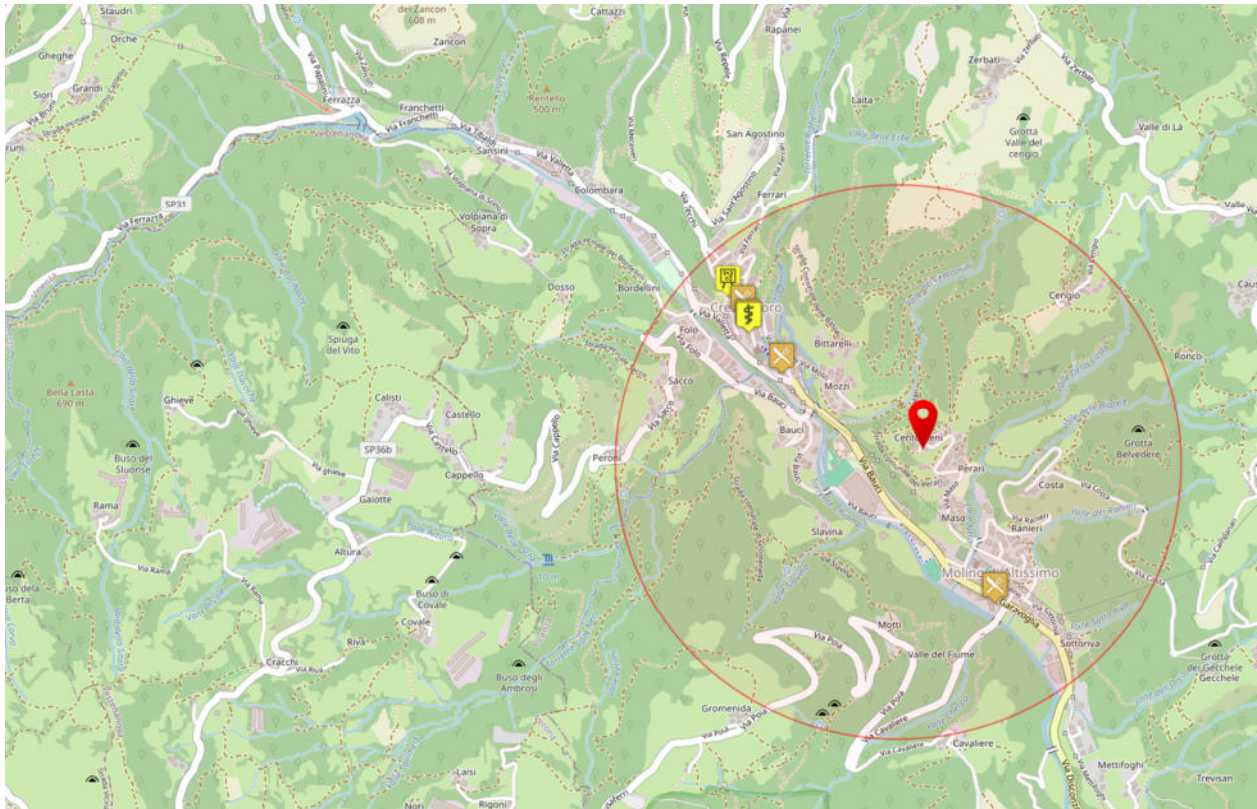
Confini appezzamento di terreno N-E-S-O: Foglio 14 mappali nn. 740 - 198 - 436 – STRADA COMUNALE- 668 – 529,247,397; salvo più esatti;



APPEZZAMENTO COSTITUITO DA 2 TERRENI

Consultazione quotazioni OMI

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampaomi.php?A236/VI00002559/20252/R/E1/11.237419966109684/45.611263175885796



Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio [Overpass API](#) basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza [Open Data Commons Open Database License \(ODbL\)](#) dalla [OpenStreetMap Foundation \(OSMF\)](#).

Cerca nel raggio di 1000 m dalla località oggetto di valutazione

Risultati

• 	Scuole	1
• 	Luoghi di ristoro	4
• 	Banche	0
• 	Salute	1
• 	Svago e cultura	0
• 	Centri commerciali	0
• 	Trasporti	0
• 	All'aperto	0



STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**3.1 Possesso**

Attuale proprietario ***** Comune Crespadoro (VI) C.F. 03295010247 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Occupazione: beni liberi da occupazione

4. ASPETTI CATASTALI**4.1 A) Variazioni storiche catastali Nessuna da segnalare****B) Intestatari catastali storici**

IMMOBILIARE P.S.P. S.R.L. sede in ALTISSIMO (VI) 03081800249* - Proprietà 1/1 fino al 05/04/2006

DATI DERIVANTI DA Atto del 24/12/2003 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 36237 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 717.1/2004 Reparto PI di VICENZA in atti dal 16/01/2004

Situazione degli intestati dal 23/04/1976

CRACCO Gianfranco nato a ARZIGNANO (VI) il 19/02/1963 CODICE FISCALE CRCGFR63B19A459I* Comproprietario fino al 24/12/2003

CRACCO Giuseppe nato a ARZIGNANO (VI) il 04/08/1955 CODICE FISCALE CRCGPP55M04A459B* Comproprietario fino al 24/12/2003

DATI DERIVANTI DA DIRITTI Atto del 23/04/1976 Pubblico ufficiale MARIO PAGANI Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 42489 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 30 n. 448 registrato in data 06/05/1976 - Voltura n. 884576 in atti dal 15/01/1986

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/12/1971 (antecedente all'impianto meccanografico)

CRACCO Domenico nato a ALTISSIMO (VI) il 07/09/1920 Proprietà 2/6 fino al 23/04/1976

FRANCO Angelina nata a VALDAGNO (VI) il 24/11/1891 Usufruttuario parziale fino al 23/04/1976

CRACCO Bruna nata a ALTISSIMO (VI) il 15/05/1930 -CRCBRN30E55A236C* -Proprietà 1/6 fino al 23/04/1976

CRACCO Gianfranco nato a ARZIGNANO (VI) il 19/02/1963- CRCGFR63B19A459I* -Proprietà 1/6 fino al 23/04/1976

CRACCO Alma nata a ALTISSIMO (VI) il 26/04/1927- CRCLMA27D66A236P* - Proprietà 1/6 fino al 23/04/1976

CRACCO Giuseppe nato a ARZIGNANO (VI) il 04/08/1955- CRCGPP55M04A459B* - Proprietà 1/6 fino al 23/04/1976

DATI DERIVANTI DA DIRITTI TESTAMENTO OLOGRAFO del 04/12/1971 - US Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 65 n. 18 registrato in data 04/04/1972 - Voltura n. 16979 in atti dal 16/02/1981

Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni. È risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze.

Dalla verifica **dell'analisi dei documenti catastali e ipocatastali**, è emerso che i beni **insistenti nel Comune di Altissimo (VI) sono correttamente identificati.**



Direzione Provinciale di Vicenza - Territorio - Direttore SILVIO CHECCO

Vis. tel. 10-Dic-2025 18:9:14

Comune: (VI) ALTISSIMO

Foglio: 14

Scala originale: 1:2000

Dimensione cartina: 534,000 x 378,000 m. Protocollo pratica T350051/2025

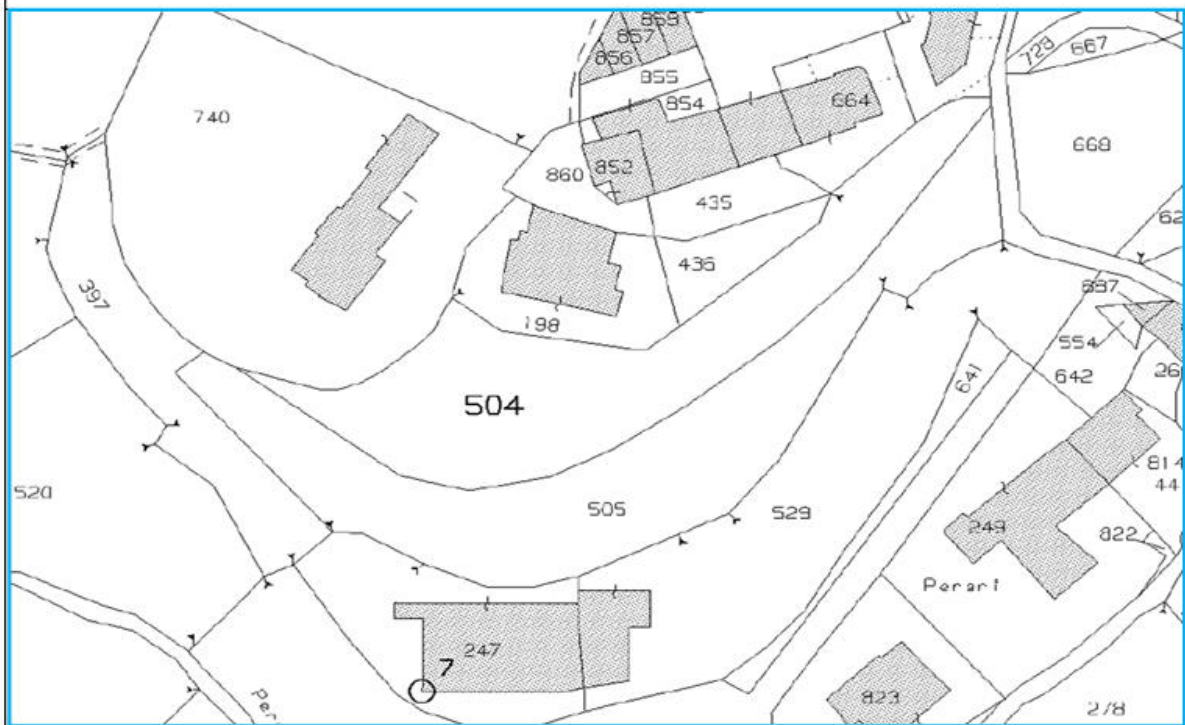
1:1000

1 Particella: 504

Firmato Da: MICHELA MARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: a5223a1196ca92c19b7a190b5c4140e

mappe catastali

This is a detailed map of the Perari area, showing various plots of land numbered 197, 198, 246, 247, 248, 278, and 279. Two red-shaded buildings are visible, one labeled 197 and another labeled 249. The map also shows roads, a river, and the names 'Perari' and 'Alle E'. A red circle with the number 296 is also present.



4.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Relativamente ai beni pignorati identificati al NCT:

VERIFICATE LE ISPEZIONI IPOTECARIE effettuate dall'esperto in data 14/04/2026-05/05/2026 provengono da:

A Immobiliare Sirio S.r.l. con sede in Crespadoro (VI) C.F. 03295010247 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 14 Particella 504, NCT Foglio 14 Particella 505 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Guglielmi Vito del 5 aprile 2006 repertorio n. 43105/10991 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 14 aprile 2006 al numero di registro generale 10430 e numero di registro particolare 6263 da Immobiliare P.s.p. S.r.l. con sede in Altissimo (VI) C.F. 03081800249 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Altissimo (VI).

A Immobiliare P.s.p. S.r.l. con sede in Altissimo (VI) C.F. 03081800249 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 14 Particella 505 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Guglielmi Vito del 29 luglio 2004 repertorio n. 37914/9437 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 2 agosto 2004 al numero di registro generale 19860 e numero di registro particolare 12719 da Cracco Andrea nato a Arzignano (VI) in data 2 dicembre 1964 C.F. CRCNDR64T02A459H per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, Ferrari Ida nata a Crespadoro (VI) in data 27 gennaio 1930 C.F. FRRDIA30A67D156K per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, Cracco Maria nata a Altissimo (VI) in data 30 aprile 1928 C.F. CRCMRA28D70A236U per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà bene personale, Cracco Rosa Bianca nata a Altissimo (VI) in data 18 luglio 1938 C.F. CRCRBN38L58A236T per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Cracco Rosa Elisa nata a Arzignano (VI) in data 20 gennaio 1969 C.F. CRCRLS69A60A459D per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, Cracco Lino nato a Altissimo (VI) in data 14 ottobre 1931 C.F. CRCLNI31R14A236L per i diritti pari a 3/8 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Altissimo (VI).

A Immobiliare P.s.p. S.r.l. con sede in Altissimo (VI) C.F. 03081800249 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 14 Particella 504 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Guglielmi Vito del 24 dicembre 2003 repertorio n. 36237/8932 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 14 gennaio 2004 al numero di registro generale 1039 e numero di registro particolare 717 da Cracco Giuseppe nato a Arzignano (VI) in data 4 agosto 1955 C.F. CRCGPP55M04A459B per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,



Cracco Gianfranco nato a Arzignano (VI) in data 19 febbraio 1963 C.F. CRCGFR63B19A459I per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Altissimo (VI).

Si Segnala:

Atto pubblico amministrativo di convenzione edilizia del Notaio Emilio Scarpari, Segretario Comunale del 4 dicembre 2008 repertorio n. 535 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 18 dicembre 2008 al numero di registro generale 27453 e numero di registro particolare 17418 a favore di Comune Di Altissimo con sede in Altissimo (VI) C.F. 00519170245 su gli immobili NCT Foglio 14 Particella 504, NCT Foglio 14 Particella 505

Quadro D della nota: La ditta Immobiliare Sirio srl, quale proprietaria dei fondi mapp. 504 e 505 - foglio 14 - Comune di Altissimo - di complessivi mq. 3.158, ha presentato un progetto di lottizzazione (stralcio 1) per l'urbanizzazione ai fini edificatori delle aree anzidette impegnandosi a realizzare, a propria cura e spese, opere di urbanizzazione primaria quali aree a parcheggio, aree a verde pubblico, allacci alle reti di servizio e alla rete di smaltimento acque, del valore complessivo di euro 219.476,86; la ditta lottizzante si impegna alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree anche se l'importo per la loro realizzazione sarà superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla potenziale volumetria derivante dalla superficie territoriale; nel caso in cui il costo delle opere risultasse inferiore all'importo degli oneri, la ditta lottizzante verserà al comune di altissimo il conguaglio fra i due importi secondo il conteggio che verrà effettuato al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire; sulle proprietà private attraversate da reti di servizio dovrà essere costituita gratuitamente la relativa servitù a favore del comune; la ditta dovrà inoltre provvedere all'allacciamento ai pubblici servizi esistenti tutte le reti di servizio e le opere di urbanizzazione primaria realizzate e dovrà provvedere alla segnaletica stradale orizzontale e verticale come prevista dal codice della strada.

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Vedasi i proprietari dei beni nel ventennio antecedente al pignoramento, come identificati dall'analisi di cui al capitolo precedente.



6. ASPETTI URBANISTICO – EDILIZI



COMUNE DI ALTISSIMO

PROVINCIA DI VICENZA
Via Roma – Altissimo (VI)
P.IVA e C.F. 00519170245
Telefono 0444/687613 – fax 0444/687262
e-mail: protocollo.comune.altissimo.vi@pecveneto.it

Prot. n. 1349

Altissimo, 27/02/2026

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

VISTA la domanda presentata al prot. n.377 in data 20/01/2026 dall'Arch. Michela Marchi;
VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;

CERTIFICA

che i seguenti terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Altissimo sono classificati **dal vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. del Veneto n. 4563 del 08.08.1989 e successiva n. 3073 del 30.05.1995 (Variante nr. uno), dalla Variante Parziale al P.R.G., ai sensi del comma 4°, lettera i) ed m), dell'art.50 della L.R. n. 61/85 - trasposizione cartografica - approvata con D.C.C. n.19 del 26.07.2002, dalla Variante Parziale al P.R.G. per le zone agricole ai sensi della L.R. n. 24/85 approvata con D.G.R. n. 3095 del 01.10.2004 e, per proposte di modifica art. 46 della L.R. n. 61/85, con D.G.R. n. 1609 del 28.06.2005, dalla Variante Parziale al P.R.G. ai sensi dell'art.50, comma 3, L.R. n. 61/85 - zone residenziali - approvata con D.G.R. n. 796 del 08.04.2008 e, per proposte di modifica art. 46 della L.R. n. 61/85, con D.G.R. n. 2961 del 14.10.2008, dalla Variante Parziale al P.R.G. ai sensi del comma 4 lettera i) ed l) dell'art.50 della L.R. n. 61/85 - trasposizione cartografica - approvata con D.C.C. n. 38 del 04.10.2005, dalla Variante Parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50, comma 4 della L.R. n.61/85 - opere pubbliche - approvata con D.C.C. n.17 del 25.05.2006, dalla Variante Parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera a) della L.R. 61/85 - individuazione ambito piano particolareggiato - approvata con D.C.C. n. 27 del 28.09.2006, dalla Variante Parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 9 della L.R. 61/85 - individuazione aree residenziali in ampliamento - approvata con D.C.C. n.31 del 16.11.2006, dalla Variante Parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. 61/85 - opere pubbliche - approvata con D.C.C. n.25 del 05.09.2007 - dal P.A.T.I. approvato con Conferenza dei Servizi del 18.06.2015 - dalla prima variante P.I. approvata con D.C.C. n. 10 del 25.05.2016 - dalla seconda variante P.I. approvata con D.C.C. n. 21 del 08/08/2017 - dalla terza variante P.I. approvata con D.C.C. n. 23 del 27/07/2021** come di seguito specificato:

Fg	m.n.	ZTO	Vincoli	PATI - Fragilità
14	504	p. C1 residenziale (80% circa) p. F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport (15% circa) p. altro non normattizzato (strada 5% circa)	- Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - Vincolo Sismico D.P.C.M. n. 3274/2003	Compatibilità geologica: p. Area idonea p. Area idonea a condizione
14	505	p. C1 residenziale (78% circa) p. F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport (17% circa) p. E3 di elevato frazionamento fondiario (5% circa)	- Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - Vincolo Sismico D.P.C.M. n. 3274/2003 p. Vincolo destinazione forestale	Compatibilità geologica: Area idonea a condizione

p. = parte

Con prescritta la seguente normativa:

Zona C1 residenziale**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Tavv. n.C Intero territorio comunale scala 1:5000

Tavv. n.D Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione vigente per le aree semiestensive.

1. DESTINAZIONE:

Si rimanda a quanto stabilito dal precedente art.23

2. TIPOLOGIA EDILIZIA:

L'edificio deve essere di tipo isolato, in linea, plurifamiliare o a schiera.

3. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE:

La densità edilizia territoriale non può superare 1,50 mc/mq.

4. ALTEZZA DEI FABBRICATI:

L'altezza dei fabbricati non può superare metri 8,50.



COMUNE DI ALTISSIMO

PROVINCIA DI VICENZA

Via Roma – Altissimo (VI)

P.IVA e C.F. 00519170245

Telefono 0444/687613 – fax 0444/687262

e-mail: protocollo.comune.altissimo.vi@pecveneto.it

5. MINIMO RAPPORTO DI DISTANZA TRA FABBRICATI ED ALTEZZA:

Il rapporto fra la distanza dei fabbricati e l'altezza deve essere maggiore o uguale ad uno.

6. VOLUME MASSIMO DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE RISPETTO AL VOLUME DEL FABBRICATO PRINCIPALE:

Il volume delle costruzioni accessorie non potrà superare 1/5 del volume del fabbricato principale, con un'altezza non inferiore a ml.2,40 e non superiore a ml. 3,50 nel rispetto di tutti gli altri parametri.

7. DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE:

Le superfici scoperte dovranno essere destinate a cortile pavimentato, giardino ed orto con alberature.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:

La superficie minima del lotto viene fissata in mq.600.

Zona agricola E3 di elevato frazionamento fondiario

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Tavv. n.C Intero territorio comunale scala 1:5000;

Tavv. n.D Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali.

Tali aree sono caratterizzate da elevata frammentazione e dalla perdita di peculiare vocazione agricola principale.

Interventi ammessi:

All'interno della sottozona E3 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 36 delle NTO.

L'ampliamento e la nuova edificazione sono subordinati alle prescrizioni espresse per l'edificazione nelle zone E2.

ZONA F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport

Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:

P.A.T.I.

Elaborati grafici di riferimento:

Elab. C Intero territorio comunale scala 1:5000;

Elab. D Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

1. Verde attrezzato a parco e gioco e sport: in tali aree è consentita la costruzione di attrezzature per lo sport e degli eventuali edifici ad esso inerenti per i quali si prescrivono le seguenti norme:

2. Indice fondiario: sarà determinato dal progetto definitivo/esecutivo in funzione dell'interesse pubblico e comunque non potrà essere superiore a 3,00 mc./mq.

3. Altezza: non potrà essere superiore a 10,00 m. salvo particolari esigenze tecnologiche

4. Per gli edifici esistenti legittimati alla data di adozione della prima variante al PI, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR n. 380/01 senza cambi di destinazioni d'uso ed aumento della volumetria esistente.

5. Sono consentite, prima dell'attuazione delle previsioni del PI, tutte le attività compatibili con l'attività agricola, ad esclusione della costruzione di nuovi volumi o superfici coperte, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 36 comma 3° lettera b) delle presenti NTO, relativamente alla costruzione di piccoli accessori pertinenziali.

Le opere e gli interventi previsti in tali zone potranno essere realizzati, oltre che dall'Ente Pubblico, anche dai privati aventi titolo, qualora ottenuto idoneo atto abilitativo da parte del Comune e previa stipula di adeguata convenzione che dovrà disciplinare le modalità esecutive e di uso delle attrezzature, eventuali scomputi di oneri e vincoli di destinazione.

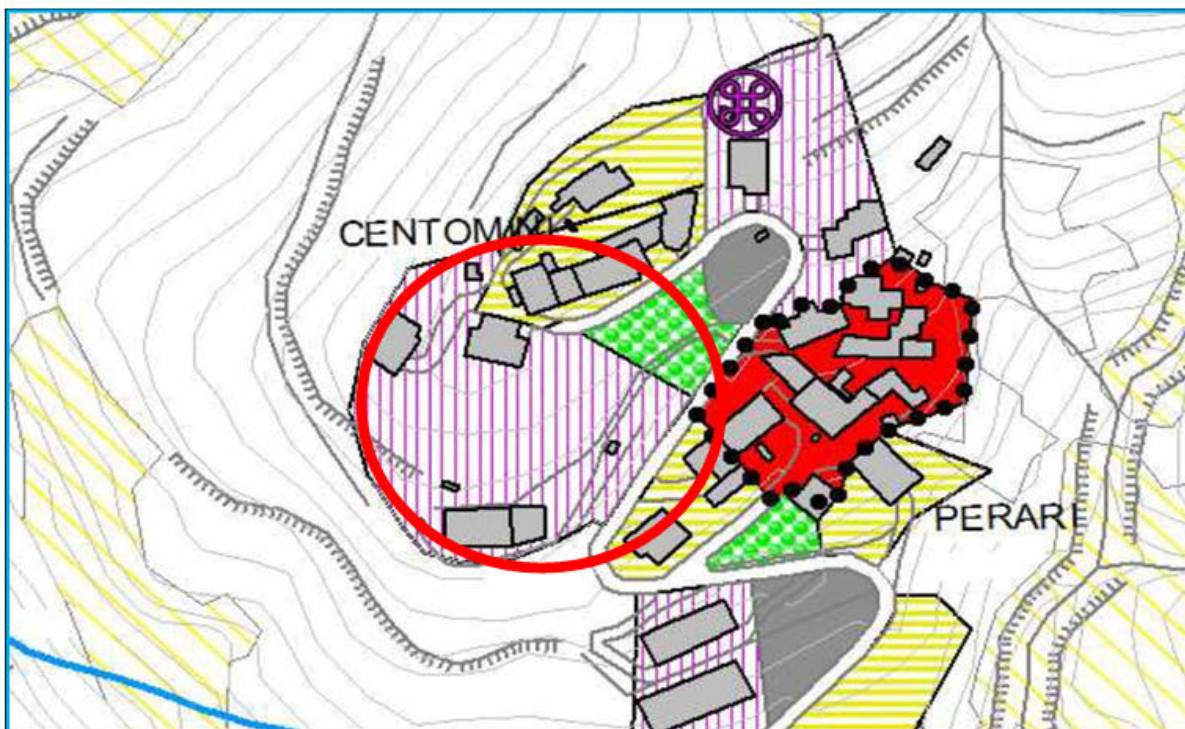
Si rilascia la presente certificazione, in carta libera, essendo richiesta da tecnico nominato dal Tribunale.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Architetto Roberto Bassan

(documento firmato digitalmente)

urbanistica

P.I. 07.2021 Variante n°3

Fg	m.n.	ZTO	Vincoli
14	504	p. C1 residenziale (80% circa) p. F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport (15% circa) p. altro non normatizzato (strada 5% circa)	- Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - Vincolo Sismico D.P.C.M. n. 3274/2003
14	505	p. C1 residenziale (78% circa) p. F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport (17% circa) p. E3 di elevato frazionamento fondiario (5% circa)	- Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - Vincolo Sismico D.P.C.M. n. 3274/2003 p. Vincolo destinazione forestale

Zona C1 residenziale**Strumenti urbanistici e legislazione di riferimento:**

P.A.T.I.;

Elaborati grafici di riferimento:

Tavv. n.C Intero territorio comunale scala 1:5000

Tavv. n.D Zone significative, scala 1:2000;

Disciplina di zona:

L'edificazione è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dalla legislazione semiestensiva.

1. DESTINAZIONE:

Si rimanda a quanto stabilito dal precedente art.23

2. TIPOLOGIA EDILIZIA:

L'edificio deve essere di tipo isolato, in linea, plurifamiliare o a schiera.

3. DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE:

La densità edilizia territoriale non può superare 1,50 mc/mq.

4. ALTEZZA DEI FABBRICATI:

L'altezza dei fabbricati non può superare metri 8,50.

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altissimo (VI), ha verificato i titoli abilitativi dei beni staggiati con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico.

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, le pratiche di seguito elencate.

In particolare risulta che sono state rilasciate le seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Altissimo (VI):

- **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.30 DEL 26-09-2008- APPROVAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CENTOMINI";**
- **CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE Z.T.O. C/1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE DENOMINATA "CENTOMINI-STRALCIO 1";**
- **PERMESSO DI COSTRUIRE N° 2008/017 Decreto Presidente Repubblica 6 giugno 2001 n.380, REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CENTOMINI" -STRALCIO I.**

CONVENZIONE:

Art. 5 - TEMPI DI ESECUZIONE

Le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate entro un anno dalla notifica del permesso a costruire.

Tutte le opere di urbanizzazione e gli allacciamenti dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori e comunque prima del collaudo.

Art. 6 - COLLAUDO

La ditta lottizzante dovrà chiedere al Comune di nominare un collaudatore per tutte le opere eseguite.

Il Collaudo dovrà essere eseguito non prima di sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori ed entro i successivi sessanta, a cura di un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, con spese per le competenze tecniche a carico della ditta lottizzante.

Ciascuna parte potrà nominare un suo tecnico per assistere e collaborare alle operazioni.

Le determinazioni del collaudatore saranno comunque definitive e vincolanti per le parti.

La ditta lottizzante dovrà ottemperare alle eventuali prescrizioni che saranno imposte dal collaudatore nel termine che sarà fissato a tale scopo dal Sindaco.

In caso di inadempimento, vi provvederà direttamente il Comune rivalendosi sulle garanzie fornite dalla ditta lottizzante e comunque con ogni spesa a carico della ditta lottizzante.



Art. 7 - CONSEGNA DELLE OPERE, TRASFERIMENTO AREE PUBBLICHE

Le opere previste nella presente lottizzazione saranno consegnate al Comune entro novanta giorni dal loro favorevole collaudo.

Nello stesso termine saranno stipulati gli atti per il trasferimento delle aree pubbliche e la costituzione delle eventuali servitù.

Il Comune potrà chiedere che il trasferimento delle aree pubbliche, o di loro parte, sia effettuato in qualsiasi momento successivo al rilascio dei permessi a costruire.

Art. 8 - MANUTENZIONE DELLE OPERE

Durante l'attuazione delle opere previste nella presente convenzione, fino alla loro effettiva consegna, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale relativa alla esecuzione delle opere ed all'uso delle stesse, sono ad esclusivo carico della ditta lottizzante.

Al momento della consegna le opere dovranno risultare in perfetto stato di manutenzione.

Art. 9 - PERMESSI A COSTRUIRE

All'interno della lottizzazione i permessi a costruire saranno rilasciati, solo se le opere di urbanizzazione saranno ultimate al grezzo.

In ogni caso i certificati di agibilità, anche parziali, saranno subordinati all'esito positivo del collaudo della lottizzazione.

In sede di rilascio dei permessi a costruire gli oneri di urbanizzazione dovranno essere ragguagliati al disposto della tabella "A" allegata alla L.R. n. 61/85 come previsto dall'art. 2 b. della presente convenzione.

Art. 10 - VIGILANZA

In qualsiasi momento il Comune potrà esercitare il potere di controllo per accertare che i lavori siano eseguiti in conformità alle previsioni del piano e dei permessi approvati, a regola d'arte e nel rispetto delle leggi vigenti.

Le previsioni del piano e la presente convenzione fanno parte integrante

del permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Pertanto in caso di accertate violazioni o difformità, il Comune potrà ordinare la sospensione dei lavori ed adotterà i provvedimenti di legge.



Art. 11 - INADEMPIENZE

Se alla scadenza del termine fissato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione i lavori non fossero ancora ultimati, ma in avanzato stato di esecuzione, il Comune potrà concedere un ulteriore termine per l'ultimazione; decorso tale termine, il Comune potrà sostituirsi alla ditta lottizzante per completare le opere con addebito di ogni conseguente spesa.

Se i lavori non dovessero essere iniziati nei tempi previsti o non dovessero procedere con continuità ed impegno necessari, il Comune potrà trasformare la lottizzazione convenzionata in lottizzazione d'ufficio con conseguente esproprio delle aree.

Art. 12 – GARANZIE

La ditta lottizzante ha costituito garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, mediante polizza fidejussoria n. 456413 stipulata il 04/12/2008 con la Compagnia Cattolica Assicurazioni agenzia di Chiampo pari al 100 % del valore delle opere di urbanizzazione primaria, e cioè € 219.476,86 (ducentodiciannovemilaquattrocentosettantasei/86).

Tale garanzia sarà libera solo ad avvenuto totale adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione.



- DETTAGLIO RELAZIONE ILLUSTRATIVA- PROGETTO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CENTOMINI" STRALCIO 1-

Secondo l'aspetto morfologico l'area si presenta con una pendenza abbastanza costante a partire da contrada Centomini fino allo stralcio 2;

La viabilità di progetto dello stralcio 1 del P.d.L. si collegherà alla strada comunale esistente via Maso - Perari che congiunge la Contrada Centomini alla frazione di Molino posta nel fondo valle.

La strada in progetto sarà lunga circa 115 mt con doppio senso di marcia per una larghezza della carreggiata di 6.50 mt., a fianco sul lato a monte verrà realizzato un marciapiede della larghezza di mt. 1.50.

Sono previsti dei parcheggi con dimensioni cadauno di 2.50x5.00mt, e la realizzazione di un'area verde con messa a dimora di alcune essenze arboree.

In fondo alla strada è stato previsto un allargamento per eseguire l'inversione di marcia.

La scarpata dello sbancamento prodotta dopo la realizzazione della strada prevederà la successiva messa in sicurezza della stessa con infissione di tiranti in acciaio, la posa di una doppia rete che creerà un cassero riempito di terreno vegetale con successiva idrosemina.

Per questo stralcio è prevista l'introduzione di tutti i sottoservizi in quanto non è possibile realizzare un allaccio diretto dei nuovi fabbricati alla rete esistente ma dovrà essere realizzata una nuova rete di distribuzione all'interno dello stralcio 1 del P.d.L. Centomini.

All'interno del lotto dell'Immobiliare Sirio srl è prevista la realizzazione di n° 3 edifici di cui n° 2 edifici da 4 unità abitative a schiera e un edificio da n° 2 unità abitative anch'esse a schiera.

N.B. Non risultano pratiche successive a tali date nell'archivio. L'esperto non ha responsabilità relativamente a documenti che non siano stati mostrati dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza in merito ai beni descritti. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.



PROBLEMA 1) INTERCLUSIONE DEI LOTTI

In data 14-04-2026 in qualità di CTU nominata dal Tribunale di Vicenza, per la stima degli immobili censiti al fg. 14, mapp. 504-505 (procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 376/2025), la scrivente ha chiesto al Comune chiarimenti in merito a quanto segue.

In base al CDU che è stato fornito dal Comune, i terreni in oggetto sono classificati come segue:

-PARTICELLA 504 > p. C1 residenziale 80%, p. F3 aree attrezzate a parco 15%, p. altro non normalizzato strada 5% circa;

-PARTICELLA 505 > p. C1 residenziale 78%, p. F3 aree attrezzate a parco 17%, p. E3 di elevato frazionamento fondiario 5% circa.

In effetti, l'intera area circostante risulta già edificata, sicché i mappali 504-505, oggetto del mio incarico, sono venuti a formare un c.d. "lotto intercluso" o "lotto residuo", sia dal punto di vista civilistico, che urbanistico.

Dal punto di vista civilistico, come noto, per l'art. 1051 c.c. il fondo è intercluso, quando circondato da fondi altrui, e non ha uscita sulla via pubblica, né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si definisce lotto intercluso o residuo un'area compresa in zona totalmente dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, pari agli standard urbanistici minimi prescritti, cioè da opere e servizi realizzati per soddisfare i necessari bisogni della collettività quali strade, spazi di sosta, fognature, reti di distribuzione del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica, scuole, etc. Con l'eventuale definizione di lotto intercluso, è possibile evitare il ricorso al piano di lottizzazione e rilasciare direttamente il permesso di costruire (cfr Cons. Stato sent. 8270/2019).

Ebbene, risulta che in data 16.12.2008 tra il Comune di Altissimo e la società Immobiliare Sirio Srl interveniva convenzione di lottizzazione, avente ad oggetto i lotti 504 e 505. La lottizzazione, tuttavia, non è stata eseguita e la convenzione è decaduta.

Dall'esame della suddetta convenzione e della documentazione, non risulta tuttavia in alcun modo considerato il problema dell'accessibilità al fondo, non essendo prevista in convenzione alcuna opera di urbanizzazione, tesa a consentire ai suddetti mappali l'accesso alla pubblica via.

Il problema, pertanto, è destinato a riproporsi, nel momento in cui una nuova ditta dovesse richiedere nuovamente un permesso di costruire.

Poiché tale aspetto è fondamentale ai fini della stima giudiziaria, volta a consentire la vendita in asta del lotto formato dai suddetti mappali, la scrivente ha chiesto all'ENTE di voler cortesemente fornire informazioni in ordine a come, all'epoca della convenzione di lottizzazione del 2008, era



stato risolto il problema dell'accesso dei fondi alla pubblica via e, per l'effetto, di volermi fornire informazioni sulle modalità attraverso cui, quando verrà presentata nuova domanda di PDC, il Comune preveda di risolvere il problema dell'interclusione.

NESSUNA RISPOSTA È STATA DATA DA PARTE DELL'ENTE ALL'ESPERTO.

PROBLEMA 2): RISCHIO DI ESPROPRIO

Come in precedenza evidenziato, la società debitrice eseguita in data 04.12.2008 concludeva convenzione di lottizzazione, debitamente registrata in data 16.12.2008 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, al n. 27453 RG, convenzione avente ad oggetto la realizzazione di edifici e opere di urbanizzazione primaria, con garanzia fideiussoria in favore del Comune per euro 219.000,00.

La convenzione alla clausola n. 5 prevedeva che le opere fossero iniziate entro un anno dalla notifica del permesso di costruire e ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

La successiva clausola n. 11, relativa alle inadempienze, prevede che, **laddove i lavori non dovessero essere iniziati nei tempi o non dovessero proseguire con continuità, il Comune potrà trasformare la lottizzazione convenzionata in lottizzazione d'ufficio, con conseguente esproprio delle aree.**

Nel caso di specie il permesso di costruire è stato rilasciato nel 2008 n. 17/2008 e la DIA è stata protocollata in Comune il 30.07.2009, ma i lavori non sono poi stati iniziati e proseguiti, sicché vi è inadempimento della ditta lottizzante, a fronte del quale il Comune di Altissimo potrebbe in teoria disporre lottizzazione d'ufficio e procedere all'esproprio delle aree, pur se ad oggi, a distanza di 15 anni, alcuna iniziativa risulta essere stata assunta.

6 Abusi/difficoltà riscontrati -Nessuno

6.3 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 rendere 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.

- Si evidenzia che la regolarizzazione catastale (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.



7 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.3 Oneri e vincoli

L'esperto procede alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **NESSUNO**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità; **NESSUNO**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; **NESSUNO**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; **NESSUNO**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; -;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale; **NESSUNO**;
- h) domande giudiziali; **NESSUNO**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; **NESSUNO**;
- j) convenzioni urbanistiche; **NESSUNO**;
- k) convenzioni matrimoniali; **NESSUNO**;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; **NESSUNO**;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente; **NESSUNO**;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.; **NESSUNO**;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile; **NESSUNO**;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

- q) **-VINCOLO idrogeologico-forestale R.D.3267/1923; Vincolo Sismico D.P.C.Mn.3274/2003; parte in zona a Vincolo a destinazione forestale.**

- r) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo; **NESSUNO**;
- s) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; **NESSUNO**;
- t) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati; **NON OGGETTO DEL MANDATO**
- u) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; -
- v) oneri di manutenzione; -

7.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 24/01/2026)

CANCELLABILI A CARICO DELLA PROCEDURA:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di apertura di credito atto Notaio Guglielmi Vito del 5 aprile 2006 repertorio n. 43106/10992 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 14 aprile 2006 al numero generale 10431 e al numero particolare 2506 a favore di Cassa Rurale



Ed Artigiana Di Vestenanova-credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Vestenanova (VR) C.F. 01538480235, per capitale di € 350.000,00 oltre ad interessi e CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (Legge 302/98) Firmato Da: VINCENZO CALDERINI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 6344 spese per una somma complessiva di € 550.000,00, durata 1 anni 7 mesi, a carico di Immobiliare Sirio S.r.l. con sede in Crespadoro (VI) C.F. 03295010247 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 14 Particella 504, NCT Foglio 14 Particella 505,

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Vicenza del 19 novembre 2025 repertorio n. 6875 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 16 dicembre 2025 al numero generale 28220 e al numero particolare 20528 a favore di Brenta Spv S.r.l. con sede in Roma C.F. 16405591005, domicilio ipotecario eletto in Brenta Spv S.r.l. Via Curtatone 3 Roma, a carico di Immobiliare Sirio S.r.l. con sede in Crespadoro (VI) C.F. 03295010247 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Foglio 14 Particella 504, NCT Foglio 14 Particella 505,

8 SUOLO DEMANIALE

L'esperto ha verificato che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

9 USO CIVICO O LIVELLO

L'esperto ha verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

10 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Non verificabile.

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

L'esperto indica il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto utilizza i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustifica adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA



Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (*MCA Market Comparison Approach*), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (*subject*) con altri immobili (*comparabili*) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del *subject*. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio 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.”

11.1 Stima del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (*subject*) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del *subject* e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al *subject*. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del *subject* devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5 \div 10\%$).

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi, sia la migliore economicamente.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Una volta identificato il valore dell'area compresa la potenzialità edificatoria, quale prevista dal P.D.L. CENTOMINI del 2008, ovvero la realizzazione di 10 unità ripartite in tre blocchi separati, l'esperto ha proceduto alla determinazione del valore della sola area edificabile da urbanizzare mediante il metodo DCFA (**Discounted Cash Flow Analysis**), ovvero la tecnica di valutazione finanziaria che stima il valore attuale di un investimento, azienda o immobile attualizzando i suoi flussi di cassa futuri previsti, utilizzando un tasso di sconto adeguato al rischio.

SI VEDA ALLEGATO DI STIMA DEPOSITATO A PCT PER I DETTAGLI



Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con **“prezzo marginale”** viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con **“superficie esterna lorda (SEL)”** viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la **“SEL”** viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con **“segmento di mercato”** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con **“rapporto mercantile”** viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.



LOTTO 1

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 15/05/2026 risulti essere pari a:

CORPO A)B) N.°2 TERRENI -valore area edificabile da urbanizzare
€ 98.662,88 (importo arrotondato a 9.700,00
NOVANTOTTOMILASETTECENTOEURO/00 €).

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, morfologiche, geologiche, idrogeologiche, dello stato di conservazione, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle mappe catastali allegate, l'esperto applicando il metodo della capitalizzazione finanziaria, che considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare dall'acquisto alla rivendita, attraverso il saggio di capitalizzazione finanziaria, ha determinato il valore.

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento ODIERNO sono molteplici:

-dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;

-la propensione di investimento di imprese edili e società immobiliari;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato dei terreni edificabili, in questo momento registra e registrerà un periodo alternato tra alti e basso nelle vendite, legato a fattori speculativi.



Mercato Immobiliare

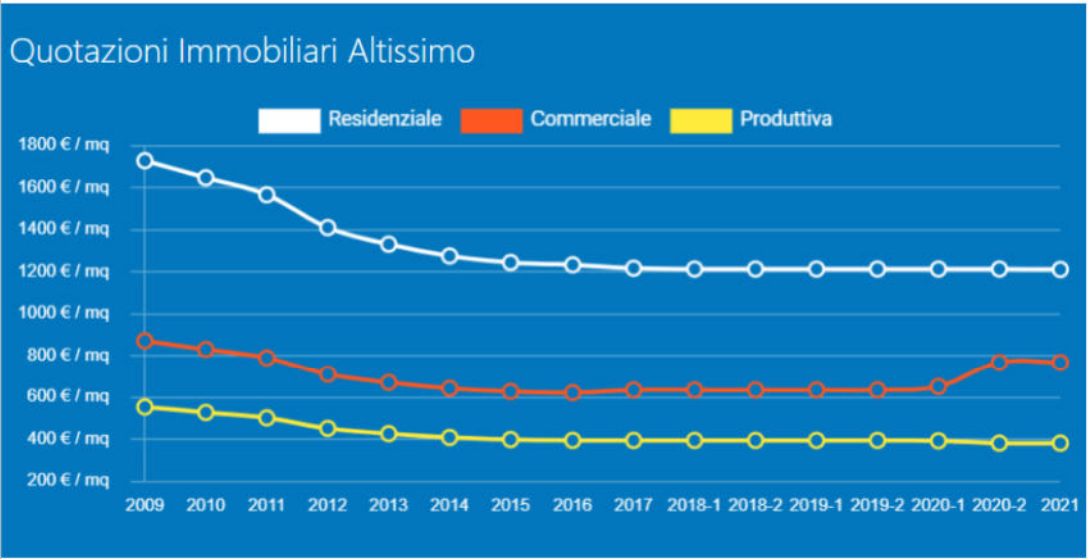
Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject aerea edificata) è localizzato nel comune di **ALTISSIMO** in zona **OMI E1 Suburbana LOCALITA' MOLINO (ZONA OVEST)**. 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 a nuovo, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 7 comparabili** (poi applicati solo **4**) oggetto di compravendita in periodo recente, ultimi anni e corrispondenti alla medesima tipologia costruttiva. Sono tutti ubicati nella frazione di Molino o in periferia di Creaspadoro e appartengono alla categoria catastale **A/2**, ma tutti **nel raggio di soli 500 mt.** La divergenza calcolata fra i comparabili **A - B - C - E** è superiore al **5 %**, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti fra i comparabili **B - C - E**, corrispondenti alla **potenzialità Massima edificatoria edilizia del lotto**, la cui divergenza è inferiore al **5%**, in base agli **Standard IVS - EVS**.

STORICO QUOTAZIONI IMMOBILIARI DI ALTISSIMO



Promossa da: BRENTA SPV S.r.l.

Subject Attuale

IMMOBILE (SUBJECT) STATO ATTUALE						
Comune di :		ALTISSIMO		Ubicazione		Via Perari
						
Descrizione	Terreno Edificabile		giacitura	Collinare	Pendenza	36%
Tipologia	Terreno in gran parte Edificabile nella frazione di MOLINO , confinante in piccola parte con la stada vicinale di via Perari. Il compendio è formato da due particelle, che formano un unico corpo di forma irregolare, in parte urbanizzato. Il terreno in base al CDU n. 1349 del 27.02.2026, classifica il terreno parte in Zona C1 residenziale (78-80 % circa), parte in zona F3 aree attrezzate a parco, gioco e sport (15-17% circa), parte in zona E3 di elevato frazionamento fondiario (5% circa) e parte in altro non normalizzato (5% circa)					
Vincoli	Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923; Vincolo Sismico D.P.C.M n. 3274/2003; parte in zona a Vincolo a destinazione forestale.					
Potenzialità Edificatoria	Il lotto, presenta una superficie in zona C1 di circa 3158 mq , dispone un indice fondiario di 1,50 m³/m² e una altezza Max sul fronte dell'edificio di h=8,50 mt . Questo consentirebbe la realizzazione di circa 4737 m³ , fuori terra, con tipologia di edificio isolato, in linea, plurifamiliare o a schiera.					
Dati Censuari Catasto Terreni	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R.D.
	ALTISSIMO	14	504	Semin Arbor	1.944,00	10,04 €
			505	Semin Arbor	1.944,00	10,04 €
				TOTALE		3.888,00
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					3
Superficie Attuale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	RM	Superficie	Tipo caratteristica
	Seminativo Arborato	SEA	3.888,00	100%	3.888,00	Quantitativa
	Tare produttive	TAR	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Superficie Territoriale TOTALE				3.888,00	Mq.
Data di Valutazione	10/05/2026					
Provenienza dato	Atto del 05.04.2006 Pubblico ufficiale dott. GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 43105 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6263.1/2006 Reparto PI di VICENZA in atti dal 17.04.2006					
Attuali Intestati	IMMOBILIARE SIRIO S.R.L. sede in CRESPADORO (VI) C.F. 03295010247 proprietà per 1/1					

Subject Futuro

IMMOBILE (SUBJECT) UNITA' TIPO FUTURA							
Comune di :		ALTISSIMO		Ubicazione		Via Perari	snc
							
Ipotesi di trasformazione		Complesso di 10 villette a schiera su tre livelli articolate in piano tre blocchi separati		T - 1 - 2		Due blocchi da quattro villette ciascuno e un blocco da due villette, con accessori	
Tipologia	L'area edificabile da urbanizzare ricade in gran parte in ZTO C1, oggetto del p.d.l "Centomini" del 2008. L'area ha una superficie catastale di 3888 mq, con una superficie di lottizzazione di 3158 mq per 31,58 abitanti teorici, per un volume massimo di 4737 mc. Il piano relativo allo STRALCIO 1 prevede la costruzione di 10 unità, in tre blocchi separati articolate su tre piani con una altezza massima di 8,50 mt. Ciascuna unità immobiliare su tre livelli collegati da scale interne, con area scoperta di pertinenza e posto auto esclusivo, potrebbe essere costituita da: al piano terra ingresso, lavanderia-cantina, C.T. un bagno, ripostiglio e autorimessa, con altezza di h=2,40 mt.; al primo piano cucina, soggiorno, un bagno, ripostiglio e terrazza, il piano ha altezza di h=2,70 mt.; al piano secondo corridoio, due camere, un ripostiglio, un bagno e una terrazza, il piano ha altezza media di h=2,70 mt.						
	Comune		foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Posto auto
	ALTISSIMO		14	504 505	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					6
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali		Tipo caratteristica
	Sup. principale		SUP	135,00	100%	135,00	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	22,00	30%	6,60	Quantitativa
	Cantina - Lavanderia		CAN	40,00	50%	20,00	Quantitativa
	Centrale Termica		CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Soffitta - Mansarda		MAN	0,00	75%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	46,00	50%	23,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	12,50	20%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	111,73	10%	11,17	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
	Att. di prest. Energ.		APE			A4	Qualitativa
Superficie commerciale					198,27	Mq.	
Data di Valutazione		10/05/2026					
n: bagni dotazione		3					



Elenco comparabili utilizzati per la stima:

COMPARABILE A): Atto di compravendita in data 11.07.2024 rep. n. 815 racc. n. 748 del notaio dott. LUIGI BOCCIA, notaio in Chiampo (VI), € 145.000,00;
COMPARABILE B): Atto di compravendita in data 28.07.2025 rep. n. 6.6863 racc. n. 31.541 del notaio dott. GIOVANNI MURARO, notaio di Vicenza e in Bassano del Grappa (VI), € 160.000,00;
COMPARABILE C): Atto di compravendita in data 04.12.2025 rep. n. 67.357 racc. n. 31.917 del notaio dott. GIOVANNI MURARO notaio di Vicenza e in Bassano del Grappa (VI), € 226.500,00;
COMPARABILE D-G): Atto di compravendita in data 18.01.2021 rep. n. 59.939 racc. n. 26.165 del notaio dott. Giovanni Muraro notaio di Vicenza e in Bassano del Grappa (VI), € 135.000,00;
COMPARABILE E): Atto di compravendita in data 05.05.2021 rep. n. 60.385 racc. n. 26.524 del notaio dott. Giovanni Muraro notaio di Vicenza e in Bassano del Grappa (VI), € 160.000,00;
COMPARABILE F): Atto di compravendita in data 13.01.2022 rep. n. 61.507 racc. n. 2.7384 del notaio dott. Giovanni Muraro notaio di Vicenza e in Bassano del Grappa (VI), € 80.000,00;

tabella di valutazione

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto									Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E					
Prezzo totale (euro)	€ 145.000,00	€ 160.000,00	€ 226.500,00	€ 120.000,00	€ 160.000,00				-	
Data (mesi)	22,27	€ 1.426,81	9,53	€ 674,07	5,23	€ 523,83	64,60	€ 3.425,76	61,03	€ 4.315,49
Superficie principale (m²)	123,24	€ 8.732,21	85,42	€ 36.814,88	207,12	-€ 53.551,62	167,34	-€ 24.013,58	107,48	€ 20.434,56
Poggioli/portico (m²)	15,58	€ 1.430,12	24,71	-€ 603,68	0,00	€ 4.900,73	3,11	€ 4.207,95	22,32	-€ 71,28
Cantina - Lavanderia (m²)	29,02	€ 4.076,52	38,26	€ 646,01	42,80	-€ 1.039,55	0,00	€ 14.850,70	0,00	€ 14.850,70
Centrale Termica	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Soffitta - mansarda (m²)	21,00	-€ 11.694,93	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Autorimessa (m²)	30,04	€ 5.925,43	71,21	-€ 9.359,65	73,08	-€ 10.053,92	31,70	€ 5.309,12	28,87	€ 6.359,81
Posto auto scoperto (m²)	0,00	€ 1.856,34	0,00	€ 1.856,34	0,00	€ 1.856,34	0,00	€ 1.856,34	0,00	€ 1.856,34
Giardino (m²) 10%	123,24	-€ 854,66	29,42	€ 6.111,81	207,12	-€ 7.083,04	0,00	€ 8.296,34	9,76	€ 7.571,63
Giardino (m²) 2%	487,95	-€ 7.246,40	0,00	€ 0,00	64,49	-€ 957,72	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Bagni *	2	€ 10.285,71	2	€ 10.285,71	2	€ 10.285,71	2	€ 10.285,71	2	€ 10.285,71
Stato di manutenzione (n)	3	€ 90.000,00	4	€ 60.000,00	3	€ 90.000,00	5	€ 30.000,00	5	€ 30.000,00
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Qualitativa AFFACCI	2		3		4		0		3	
Att. di Prest. Energetica APE**	G		A3		D		A4		F	
		€ 248.937,16		€ 266.425,49		€ 261.380,75		€ 174.218,34		€ 255.602,96
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - E		non compar.		DIVERGENZA		7,0%				
Valore unitario €/m²				FALSO		< 5 %				
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C - E		€ 261.136,40		DIVERGENZA		4,2%				
Valore unitario €/m²		€ 1.317,05		VERO		< 5 %				
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	5	n. unità ipotizzate		10	€ 261.136,40			
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10		VALORE AREA + IMMOBILE		=		€ 2.611.364,00				



DCFA

CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare dall'acquisto alla rivendita, attraverso il saggio di capitalizzazione finanziaria (if).

Il principale 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) è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari, dove mira a determinare:

- Il saggio di rendimento atteso (profit oriented) SRI;

- Oppure se il saggio di rendimento immobiliare è noto, allora la DCFA può essere usata per stimare il valore dell'immobile oggetto di stima: se il saggio di rendimento è il saggio di capitalizzazione allora la stima riguarda il valore di mercato (VAN); se il saggio di rendimento è il saggio di profitto allora la stima riguarda il più probabile valore atteso.

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.

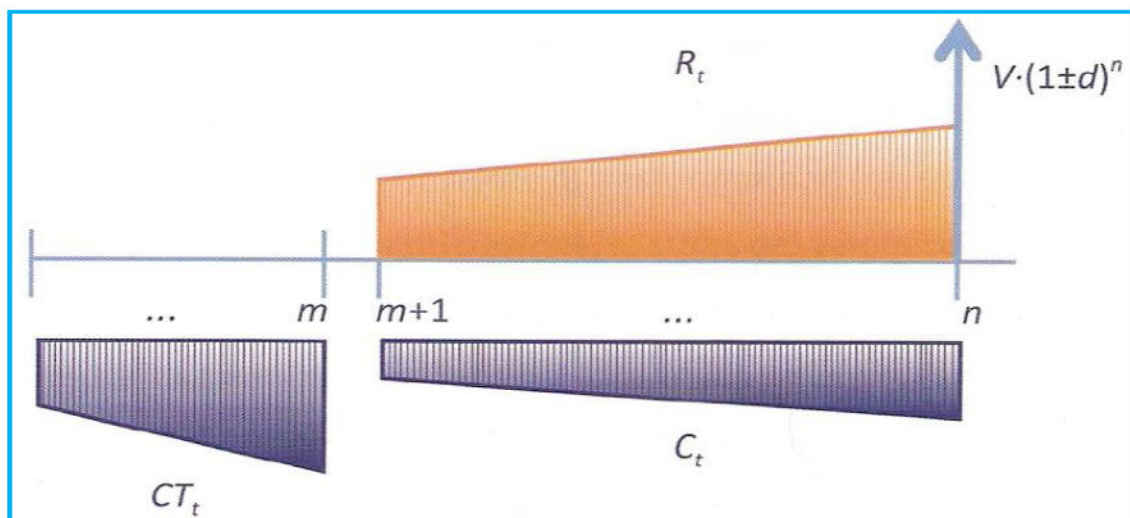
La DCFA usa estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, arrivando a considerare le poste frazionate del flusso di cassa, i costi di intervento per gli immobili sottoposti a un processo di valorizzazione e i loro ricavi nelle fasi intermedie e successive alla produzione edilizia.

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 collocati solitamente nelle fasi iniziali.

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. (vedi grafico sottostante, tratto dal libro di Marco Simonotti "Valutazione Immobiliare Standard")



Promossa da: BRENTA SPV S.r.l.

VAN

ANALISI TRAMITE DCFA

COSTI DI URBANIZZAZIONE	Superficie Catastale	3.888,00	€	76,28	€	296.557,20
-------------------------	----------------------	----------	---	-------	---	------------

Si stima la costruzione di appartamenti n. **10** di circa m² comm. **198,27** per ogni unità immobiliare con accessori: costituiti in media da autorimessa, cantina e un bagno al piano terra con posto auto esterno e piccola area scoperta, zona giorno al primo piano con un bagno e terrazza, zona notte al secondo piano con un bagno e terrazza. I tempi di costruzione sono stimati in **3 anni** mentre la vendita e la commercializzazione in **4 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	3,852%	Valore di una unità immobiliare	€ 261.136,40
periodicità = t	4	T.I.R	2,25%
tasso equivalente	0,949%		

anno	Trim.	%	ricavi	%	costi	flusso netto	flusso attuale netto	VAN
1	1				€ 74.139,30	-€ 74.139,30	-€ 73.442,01	-€ 73.442,01
	2				€ 74.139,30	-€ 74.139,30	-€ 72.751,28	-€ 146.193,30
	3				€ 74.139,30	-€ 74.139,30	-€ 72.067,05	-€ 218.260,35
	4				€ 74.139,30	-€ 74.139,30	-€ 71.389,25	-€ 289.649,60
2	5		€ -	5%	€ 106.354,54	-€ 106.354,54	-€ 101.448,36	-€ 391.095,95
	6		€ -	5%	€ 106.354,54	-€ 106.354,54	-€ 100.492,24	-€ 491.588,20
	7		€ -	10%	€ 212.709,07	-€ 212.709,07	-€ 199.094,21	-€ 690.682,41
	8	5%	€ 130.568,20	15%	€ 319.063,61	-€ 188.495,41	-€ 174.771,04	-€ 865.453,45
3	9	10%	€ 261.136,40	15%	€ 319.063,61	-€ 57.927,21	-€ 53.204,38	-€ 918.657,84
	10	15%	€ 391.704,60	15%	€ 319.063,61	€ 72.640,99	€ 66.091,05	-€ 852.566,79
	11	15%	€ 391.704,60	15%	€ 319.063,61	€ 72.640,99	€ 65.469,45	-€ 787.097,34
	12	15%	€ 391.704,60	10%	€ 212.709,07	€ 178.995,53	€ 159.806,79	-€ 627.290,55
4	13	15%	€ 391.704,60	10%	€ 212.709,07	€ 178.995,53	€ 158.303,79	-€ 468.986,76
	14	10%	€ 261.136,40		€ -	€ 261.136,40	€ 228.777,15	-€ 240.209,61
	15	10%	€ 261.136,40		€ -	€ 261.136,40	€ 226.625,47	-€ 13.584,14
	16	5%	€ 130.568,20		€ -	€ 130.568,20	€ 112.247,02	€ 98.662,88
100%		€ 2.611.364,00	100%	€ 2.423.647,94	€ 187.716,06	€ 98.662,88	Valore attuale di mercato	



Conclusioni

VALORE DI MERCATO**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

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

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

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. territoriale	Valore immobile	V. area edificabile da Urbanizzare	i.a.
3.888,00	€ 2.611.364,00	€ 98.662,88	3,8%

AGGIUNTE	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
	€ -
	€ -
Totale =	€ -

Valore di Mercato	€ 98.662,88
-------------------	-------------

arrotondato a	€ 98.700,00
---------------	-------------

...../00



11.2 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.2) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

"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 "assunzioni" inestimabili dei beni pignorati, ed anche dei costi/spese di seguito elencati:

- costi per la regolarizzazione catastale: -
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: -
- o eventuali demolizioni per ripristino dello stato dei luoghi
conforme allo stato approvato;
- 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, come previsto dalla norma cogente a cui fare **riferimento art. 568 c.p.c.**, 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 (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) 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;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- a) *nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- b) *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;*
- c) *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

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.

Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Altissimo (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.



Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto 1/1
CORPO A) B)				
foglio 14 part. 504	1.944,00	1.944,00	€ <u>98.662,88</u>	€ <u>98.662,88</u>
foglio 14 part. 505	1.944,00	1.944,00		
TOTALE		3.888,00	€ <u>98.662,88</u>	€ <u>98.662,88</u>

Adeguamenti e correzioni alla stima dal valore della quota di 1/1 della proprietà:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi Riduzione del 15% sul valore dell'intera proprietà (abitazione, tettoia, autorimessa):	-€ 14.799,43
Spese tecniche per sanatoria/rispristino dei luoghi CATASTALI AMMINISTRATIVE/EDILIZIE	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

11.3 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 83.863,45
Valore della quota di 1/1 dell'intera proprietà	

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esperto indica il prezzo e la data della precedente compravendita:

“PREZZO ED IPOTECA LEGALE: Il prezzo della presente vendita è stato convenuto ed accettato in complessivi EURO 180.000,00 (centoottantamila/00), oltre I.V.A. Detta somma la società venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla società acquirente prima e fuori di quest'atto, rilasciando pertanto alla medesima ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo, con dichiarazione di non avere altro a pretendere e con espressa rinuncia all'ipoteca legale.”

Atto notarile pubblico i terreni pervennero a PIZZOLATO CLAUDIO, e SALVADORI ALESSANDRO, nato a Porto Tolle il 7 luglio 1961, domiciliato ad Arzignano in via Liguria n. 2, quali unici soci nonché unici membri del Consiglio di Amministrazione della società "IMMOBILIARE SIRIO S.R.L.", con sede in Crespadoro, via Lovatini n. 3/C, capitale sociale EURO 10.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza con il numero di codice fiscale 03295010247. per i diritti di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi-compravendita al rogito del notaio VITO GUGLIELMI notaio in Arzignano (VI), in data 05/05/2006 rep.n.43.105 e n.10991 n. racc. da potere di "IMMOBILIARE P.S.P. S.R.L.";



11.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche degli immobili, è sicuramente una caratteristica intrinseca vincolante/limitante l'ubicazione dei beni per l'insediamento del cantiere, ovvero la fase preliminare di allestimento, organizzazione e preparazione dell'area di lavoro.

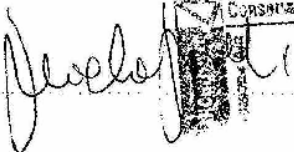
11.6 COMODADIVISIBILITA'

La divisibilità dell'area non viene considerata in quanto ANTIECONOMICA per la possibilità edificatoria dell'immobile oggetto di stima.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 12/05/2026

Il Tecnico incaricato

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MICHELA MARCHI
n° 148



12 ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA/DCFA
9. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori

