TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 370/2025 RGE

ELABORATO PERITALE OSCURATO

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

Lotto UNICO

Giudice:	**Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	**"XXX**
Esecutato:	**SOCIETA' XXX**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**11/09/2026**
Identificazione beni:	Beni in Campiglia dei Berici (VI), Via A. Fogazzaro, snc Dati Catastali: **per l'intero**: foglio 6, **NCEU m.n. 917** (D/10) – **NCT**, **mm.nn.51-192-918**
Esperto stimatore:	**Ing. Raffaela Panizzon** - Via Brescia, 33 Torri di Quartesolo Mail: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it – tel: 0444/267471
Custode Giudiziario:	**IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. **370/2025**, promossa da: **XXX** contro **SOCIETA' XXX**

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/09/2026

Esperto stimatore: Ing. Raffaela Panizzon

Diritto pignorato: piena proprietà

Tipologia bene pignorato: trattasi di **stalla** che si sviluppa al piano terra, con **annessi** e **terreno**

Ubicazione (pag. 5): Via A. Fogazzaro, 22 – Campiglia dei Berici (VI)

Dati catastali attuali dei beni: Comune di Campiglia dei Berici, **NCEU**, **foglio 6**, m.n. **917** (D/10)– **NCT**, mm.nn. **51-192-918**

Metri quadri: 1.796 mq lordi (1.246 mq commerciali) per i fabbricati – 34.293 mq catastali per i terreni

Stato di manutenzione: scadente (v. UNI 10874 – UNI 11257)

Differenze rispetto al pignoramento: non rilevate differenze

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi : sussistono abusi sanabili come meglio specificato nel capitolo corrispondente

Valore lordo di mercato, OMV: € 484.200,00

Valore di vendita forzata proposto: € 339.000,00

Valore debito: € 10.548,18 oltre a " […] *interessi maturati e maturandi - diritti e sugli onorari come per legge – oltre al costo di notifica del presente atto – alle spese successive e agli interessi maturandi fino alla data dell'effettivo pagamento […]"* (valore rilevato nell'atto di pignoramento)

Occupazione: i beni staggiti al momento del sopralluogo risultavano essere nella disponibilità della ditta esecutata

Titolo di occupazione: proprietà

APE: non necessario l'attestato in quanto non presenti impianti di riscaldamento / raffrescamento

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedasi cap. 16: Osservazioni finali

Lotti: si tratta di lotto UNICO

SOMMARIO (n. pagine)

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 4

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE 5

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 5

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 5

3.3 Confini N-E-S-O 6

3.4 Descrizione dettagliata dei beni 6

3.5 Certificazione energetica 13

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 13

4.1 Possesso 13

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 14

5. ASPETTI CATASTALI 14

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 14

5.2 Intestatari catastali storici 15

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 16

5.4 Giudizio di conformità catastale 16

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (nel ventennio) 20

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 21

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI 21

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 21

7.2 Abusi/difformità riscontrati 21

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 23

7.4 Perimetro del “mandato” 26

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 27

8.1 Oneri e vincoli (elenco standard) 27

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 10/05/2026) 28

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 30

9. SUOLO DEMANIALE 30

10. USO CIVICO O LIVELLO 31

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 31

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 31

12.1 Metodo di valutazione 31

12.2 Stima del valore di mercato 32

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 33

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 35

12.5 Giudizio di vendibilità 35

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 35

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 35

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato **Errore. Il segnalibro non è definito.**

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore **Errore. Il segnalibro non è definito.**

15. LOTTI 35

16. OSSERVAZIONI FINALI – CRITICITA' 35

17. ELENCO ALLEGATI **Errore. Il segnalibro non è definito.**

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Deposito giuramento telematico in data 13.03.2026

Ispezioni ipotecarie e visure catastali in date varie

Deposito check list in data 31.3.2026

Richiesta accesso agli atti in Comune 30.03.2026

Richiesta C.D.U. 31.03.2026

Sopralluogo 28.05.2026

Richiesta contratti all'Ufficio del Registro 2.6.2026

Richiesta dati aste Astalegale 2.6.2026

Accesso agli atti in Comune 5.05.2026

Successivo incontro in Comune per la "sanabilita'" 28.7.2026

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Si tratta di una stalla con annessi all'attività, che si sviluppa al piano terra, dotata di terreni esclusivi, ubicata in pianura, in via A. Fogazzaro s.n.c. a Campiglia dei Berici, raggiungibile direttamente dalla pubblica via. Il lotto è unico. La zona è "Agricola".

Fonte: GoogleMaps

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato coincide con:

- la **piena proprietà** dei seguenti immobili:

(Dati catastali attuali dei beni): Comune di Campiglia dei Berici, Foglio 6

NCEU:

m.n. **917** (D/10)

NCT:

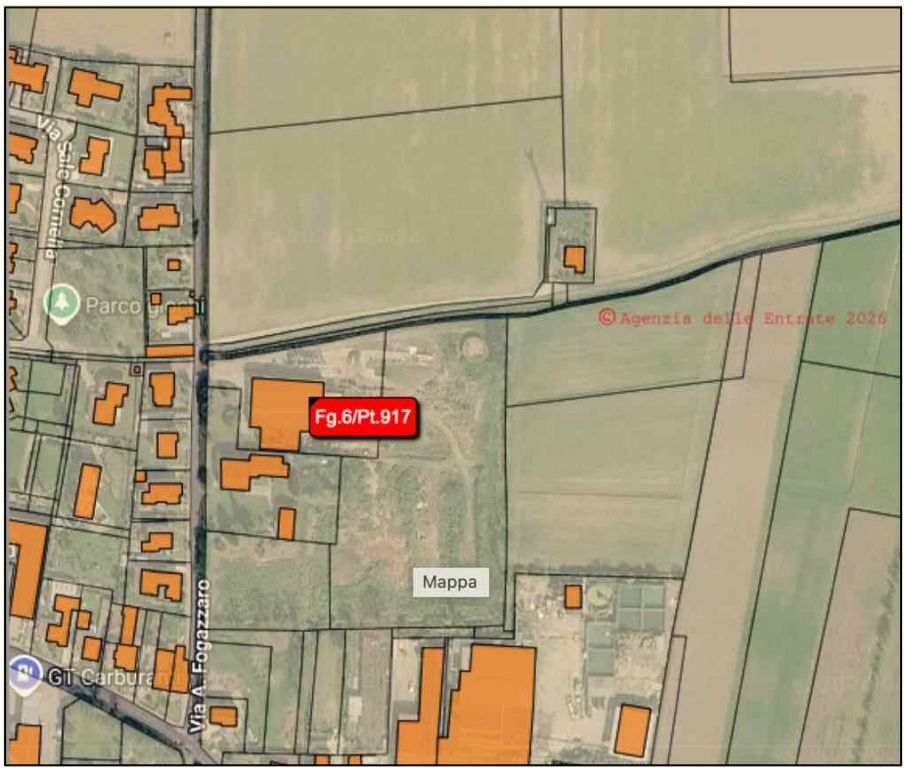
mm.nn. **51** (seminativo cl. 3) – **918** (seminativo arborato cl.1) – **192** (seminativo arborato cl.2)

3.3 Confini N-E-S-O

Il compendio dei mm.nn. 917-918-51, in giallo nell'estratto della mappa Wegis, foglio 6, in senso N.E.S.O., confina con: corso d'acqua consorziale; mm.nn. 71-266; mm.nn. 444-863-63-261-62-954; pubblica via A. Fogazzaro (salvi i più precisi)
Non è presente l'elaborato planimetrico dei beni in banca dati catastale.
Il m.n. 192, in giallo nell'estratto della mappa Wegis, foglio 6, in senso N.E.S.O., confina con: m.n. 194; m.n. 88; corso d'acqua consorziale; m.n. 475 (salvi i più precisi)

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Si tratta di un fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole (D/10) a destinazione stalla, che si sviluppa a piano terra, composto da: stalla – corsia di foraggiamento – mangiatoia – corsia di alimentazione – vasca lavaggio – corsia di attesa – sala mungitura – sala motori – wc con anti – deposito attrezzi e foraggio – magazzino – tettoia con box componibili per ricovero capi (v. planimetria catastale dich. Prot. N. VI0257924 del 4.12.2012). I terreni, che non risultano essere coltivati, hanno giacitura pianeggiante e sono raggiungibili dalla pubblica via mediante una carrareccia. Lo stato manutentivo del complesso stalla è sufficiente, mentre quello dell'annesso esterno (magazzino) risulta critico, in quanto parte del coperto e delle murature perimetrali è crollata, con possibilità di ulteriore peggioramento. Le finiture sono come da foto allegate. Si rileva, da analisi visiva, da conferma in sede di sopralluogo e come verbalizzato nel verbale di primo accesso a cura dell'I.V.G., che la copertura dei beni in questione è costituita da lastre ondulate in fibrocemento riconducibili alla tipologia commerciale comunemente denominata "Eternit" contenente fibre di amianto (asbesto) (v. relazioni tecniche all'interno delle pratiche edilizie).



Fonte: ForMaps

Figura 2. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Figura 3. Estratto mappa catastale.

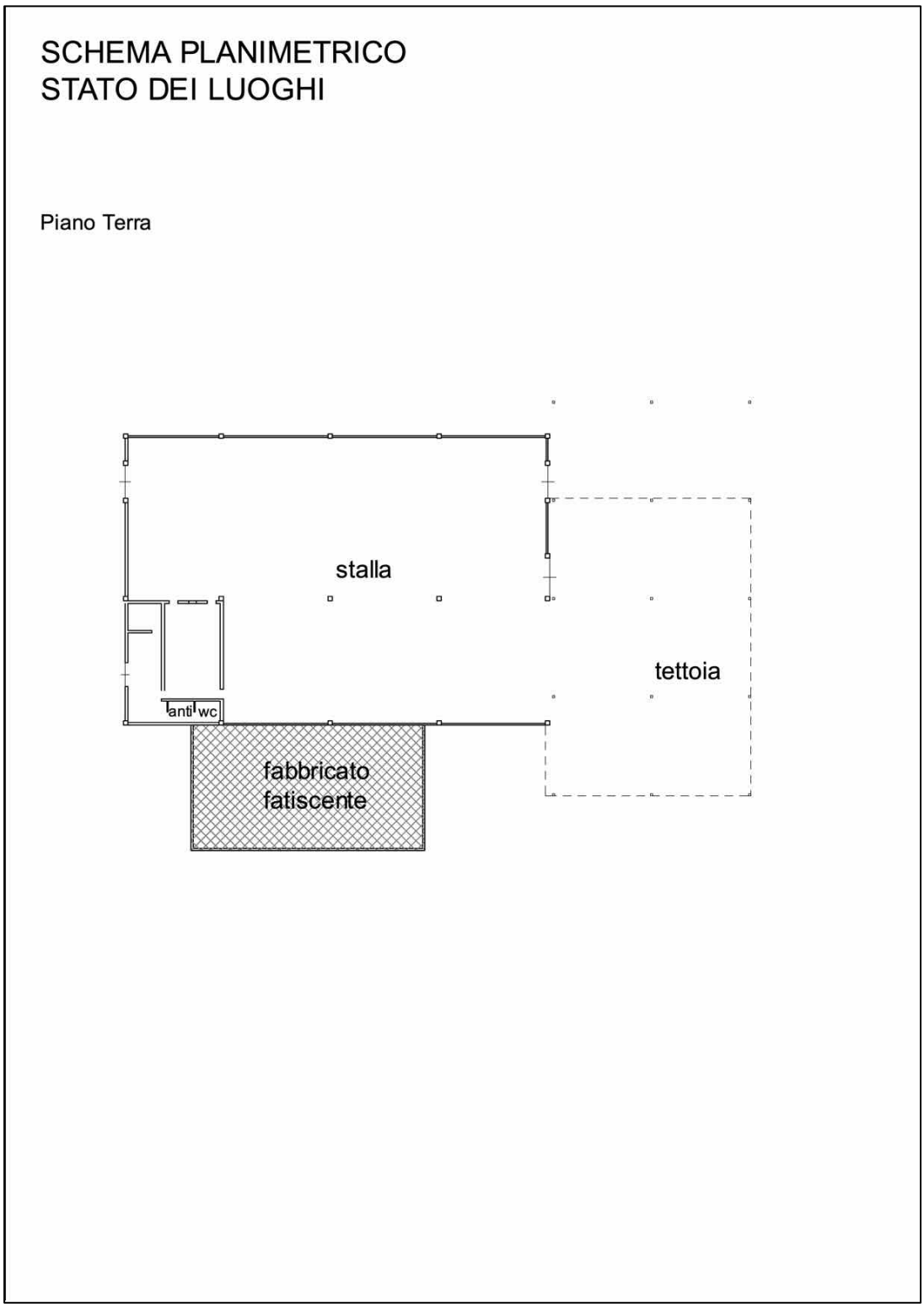
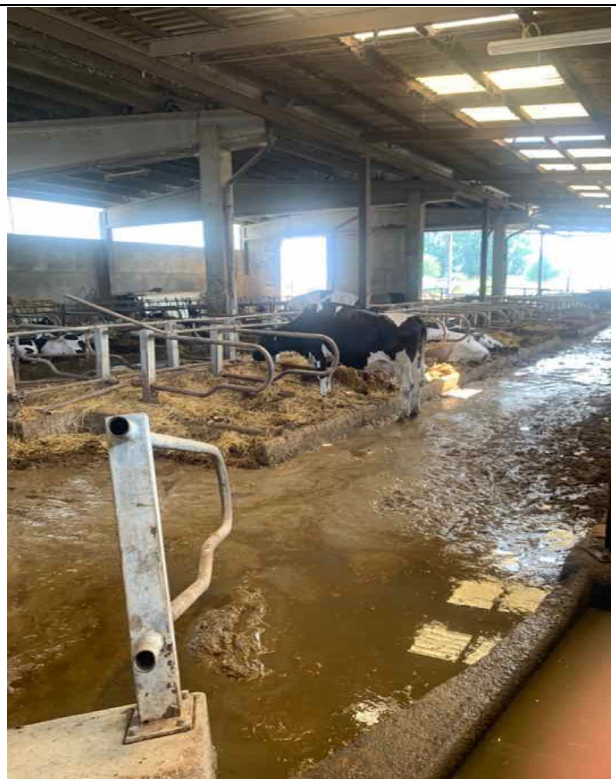
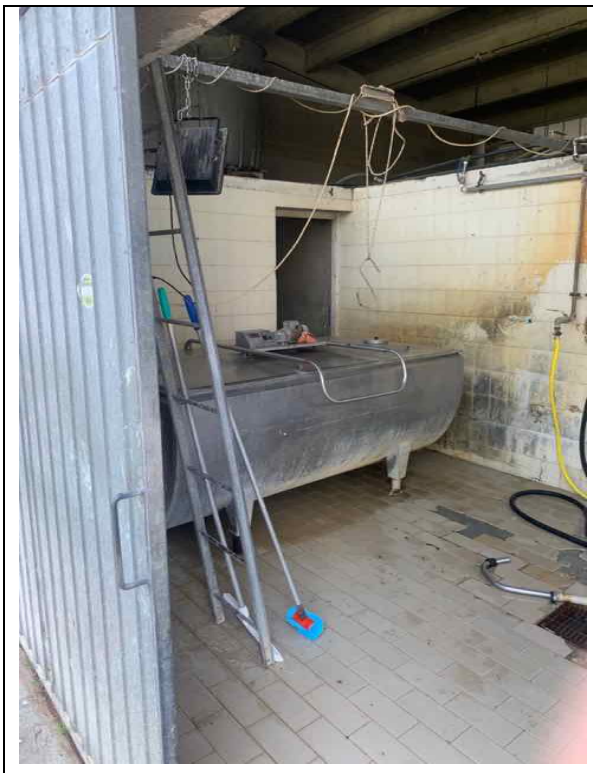
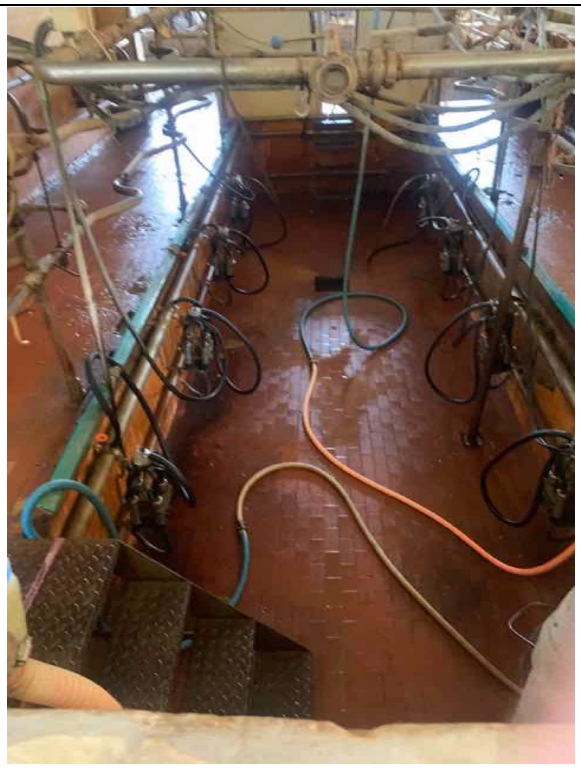
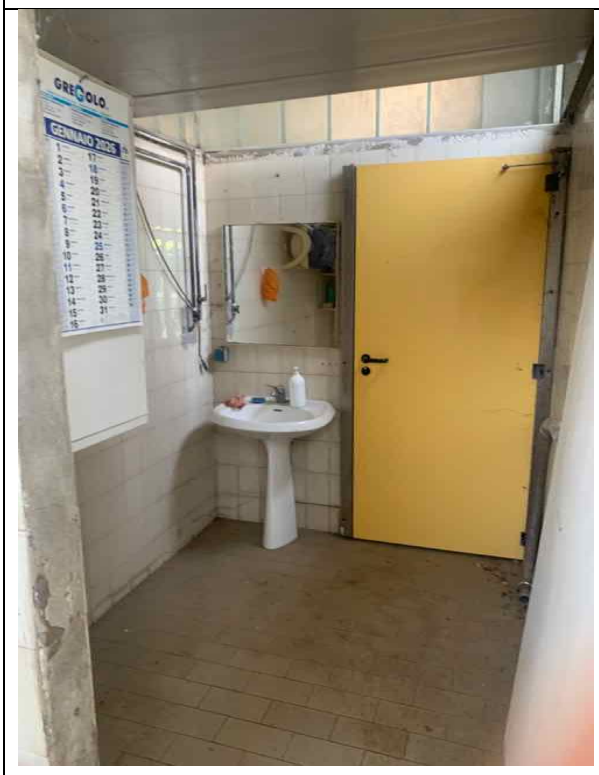
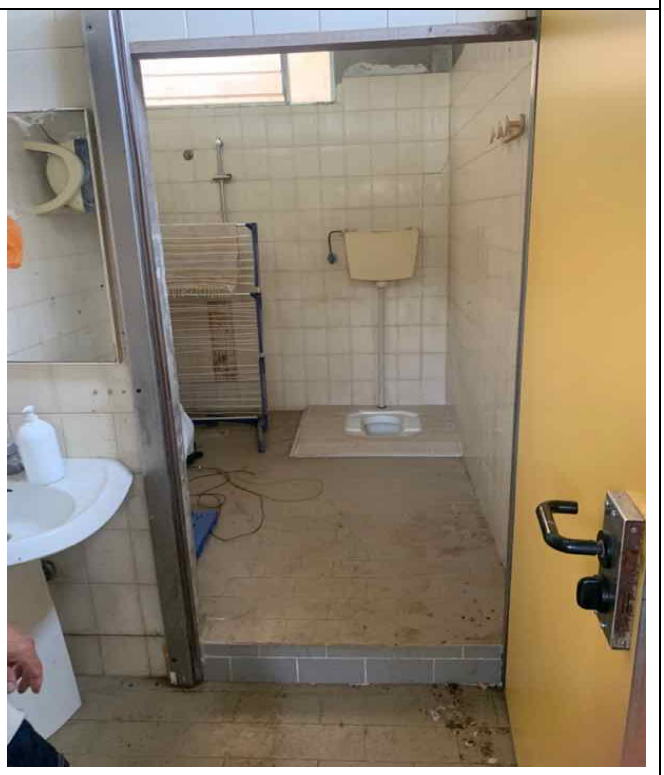


Figura 4. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi

Si precisa che la rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito una misurazione dei luoghi più precisa e completa.

Ingresso stalla	Ingresso dalla via pubblica A. Fogazzaro snc
Interno stalla	Interno stalla

Parte di tettoia esterna	Parte di tettoia esterna
	
Interni stalla	Interni stalla

	
Particolare interno	Particolare interno
	
antiwc	wc

Magazzino diruto

Magazzino diruto

Particolare esterno

Terreni agricoli

Esterno – terreni agricoli	Esterno – terreni agricoli
m.n. 192	m.n. 192

Figura 5. Foto immobili

3.5 Certificazione energetica

Per l'immobile in questione non è previsto obbligo di dotazione di A.P.E. in quanto mancano gli impianti di riscaldamento e raffrescamento.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo i beni pignorati risultavano nel possesso della società esecutata.

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

Proprietà

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Secondo visura storica per immobile, la particella oggi identificata catastalmente al C.F. fg 6 con il **m.n. 917 (D/10)** deriva:

- dalla costituzione del 04.12.2012 – Pratica n. VI0257924 – COSTITUZIONE n. 8328.1/2012;
- dalla Variazione del 29.11.2013 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 122497.12013 – Pratica n. VI0248950;

Secondo visura storica per immobile, la particella oggi identificata catastalmente al C.T. fg 6 con il **m.n. 917 (Ente Urbano di sup. 4.890 mq)** deriva:

- dall'impianto meccanografico del 31.03.1974 – originario m.n. 52 (Fabbricato Rurale di sup. 1.762 mq);
- dalla Variazione in atti dal 28.01.1991 (n. 186) – m.n. 52 (Fabbricato Rurale di sup. 7.350 mq);
- dalla Variazione del 11.08.1997 – DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA' – Pratica n. 313146 in atti dal 19.07.2001 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 8294.1/1997);
- dalla Variazione del 03.10.2012 – FRAZIONAMENTO del 03.10.2012 – Pratica n. VI0208493 in atti dal 03.10.2012 (n. 208493.1/2012) – m.n. 917 (Fabbricato Rurale di sup. 3.560 mq);
- dalla Variazione del 03.10.2012 – FRAZIONAMENTO del 03.10.2012 – Pratica n. VI0208493 in atti dal 03.10.2012 (n. 208493.1/2012) – m.n. 917 (Ente Urbano di sup. 3.560 mq);
- dalla Variazione del 03.10.2012 – FRAZIONAMENTO del 03.10.2012 – Pratica n. VI0208493 in atti dal 03.10.2012 (n. 208493.2/2012) – m.n. 917 (Ente Urbano di sup. 4.890 mq).

Secondo visura storica per immobile, la particella oggi identificata catastalmente al C.T. FG 6 con il **m.n. 51 (seminativo 3 di sup. catastale 3.373 mq)** deriva:

- dall'impianto meccanografico del 31.03.1974 – originario m.n. 51 (prato arborato 1 (deduz. D17; E19) di sup. 4.358 mq);
- dalla Variazione in atti dal 28.01.1991 (n. 186) – m.n. 51 (prato arborato 1 (deduz. D17; E19) di sup. 4.358 mq);
- dalla Variazione del 11.08.1997 – DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') – Pratica n. 313146 in atti dal 19.07.2001 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 8294.1/1997);

- dalla Variazione del 08.06.2018 – TABELLA DI VARIAZIONE TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03.10.2006 n. 262 (n. 7544.1/2018)) – Pratica n. VI0129600 in atti dal 04.12.2018.

Secondo visura storica per immobile, la particella oggi identificata catastalmente al C.T. FG 6 con il **m.n. 918 (seminativo arborato 1 di sup. catastale 13.726 mq)** deriva:

- dall'impianto meccanografico del 31.03.1974 – originario m.n. 54 (seminativo arborato 1 (deduz. E19; D17) di sup. 19.509 mq);
- dalla Variazione in atti dal 28.01.1991 (n. 186) – m.n. 54 (seminativo arborato 1 (deduz. D17; E19) di sup.15.056;
- dalla Variazione del 11.08.1997 – DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') – Pratica n. 313146 in atti dal 19.07.2001 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 8294.1/1997) – m.n. 54 (seminativo arborato 1 (deduz. E19; D17) di sup.15.056;
- dalla Variazione del 03.10.2012 – FRAZIONAMENTO del 03.10.2012 – Pratica n. VI0208493 in atti dal 03.10.2012 (n. 208493.1/2012) – m.n. 918 (seminativo arborato 1 1 (deduz. E19; D17) di sup. 13.726 mq).

Secondo visura storica per immobile, la particella oggi identificata catastalmente al C.T. FG 23 con il **m.n. 192 (seminativo arborato 2 di sup. catastale 14.100 mq)** deriva:

- dall'impianto meccanografico del 31.03.1974 – originario m.n. 192 (seminativo arborato 2 (deduz. D19; C17) di sup. 14.100 mq);
- dalla Variazione del 11.08.1997 – DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') – Pratica n. 313146 in atti dal 19.07.2001 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 8294.1/1997) – m.n. 192 (seminativo arborato 2 (deduz. C17; D19) di sup.14.100 mq.

5.2 Intestatari catastali storici

Secondo visure storiche per immobile, il **m.n. 917** al **C.F.** fg. 6 risulta intestato come di seguito:

- - dalla COSTITUZIONE del 04.12.2012 a XXX fino al 10.07.2014;
- dal 10.07.2014 alla **SOCIETA'XXX** per l'intero;

Secondo visure storiche per immobile, i **mm.nn. 917-51-918-192** al **C.T.** fg. 6 nel ventennio risultano intestati come di seguito:

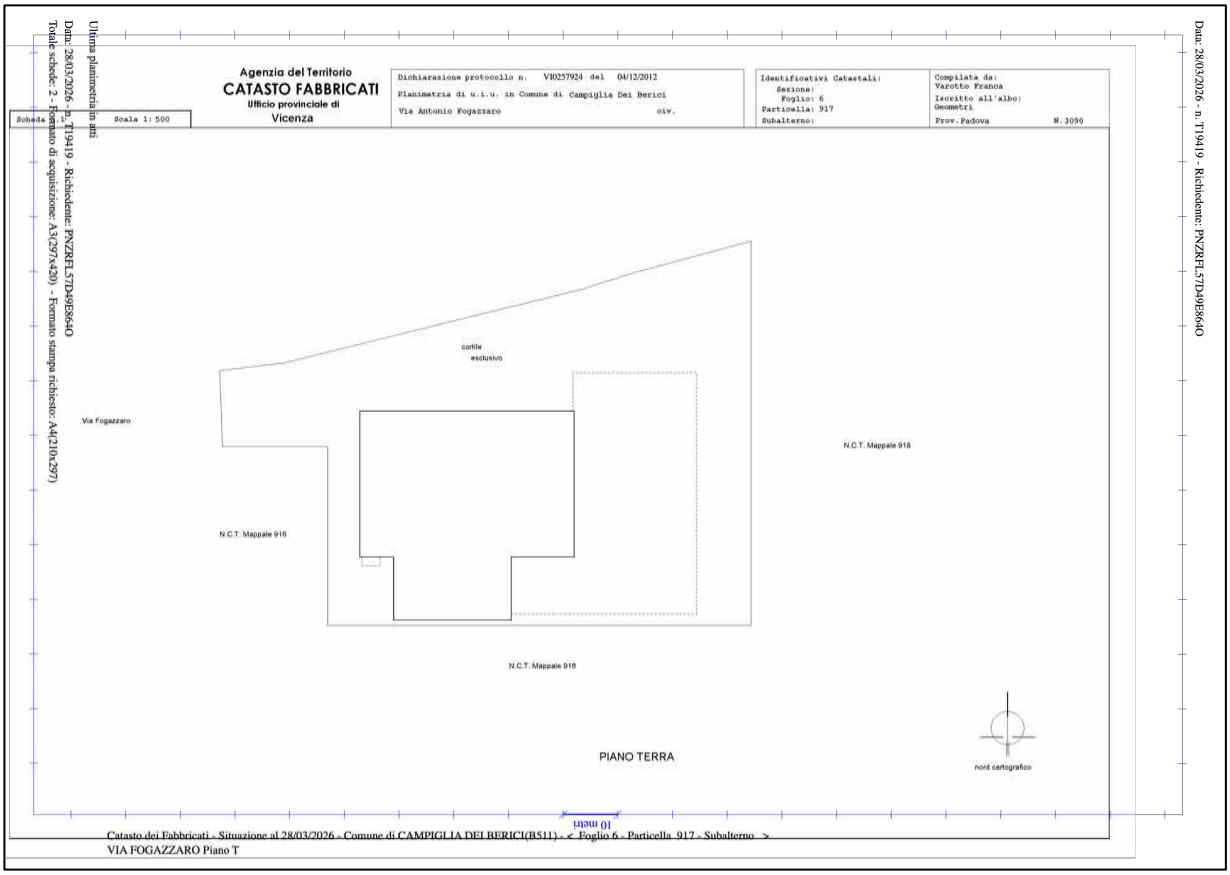
- - all'impianto meccanografico del 31.03.1974 fino al 26.01.1981 a XXX complessivamente per l'intero (per ¼ ciascuno);
- Dal 26.01.1981 fino al 11.08.1997 a XXX complessivamente per l'intero in forza di atto del 26.01.1981 rep. 46403 notaio dr. O. Andriolo;

- Dal 11.08.1997 fino al 11.08.1997 a XXX complessivamente per l'intero in forza di atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 11.08.1997 rep. 1511 del Tribunale di Vicenza - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLAL CONTINUITA' STORICA – Voltura n. 8294.1/1997 - Pratica n. 313146.1/1997 in atti dal 19.07.2001;
- In forza di RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 11.08.1997 rep. 1511 del Tribunale di Vicenza – registrazione n. 3141 in data 29.08.1997 – DECRETO DEL TRIBUNALE Voltura n. 8294.1/1997 Pratica n. 505644 in atti dal 07.11.2001 a XXX;
- Dal 15.10.2001 fino al 10.07.2014 a XXX (per l'intero) in forza di atto di DIVISIONE del 15.10.2001 rep. 12110 notaio dr. M. Misomalo in atti dal 15.11.2001;
- Dal 10.07.2014 alla **SOCIETA'XXX** per l'intero in forza di atto di COMPRAVENDITA del 10.07.2014 rep. 473 notaio dr. M. Dal Maso in atti dal 01.08.2014.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Risulta piena rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di provenienza e nelle risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale



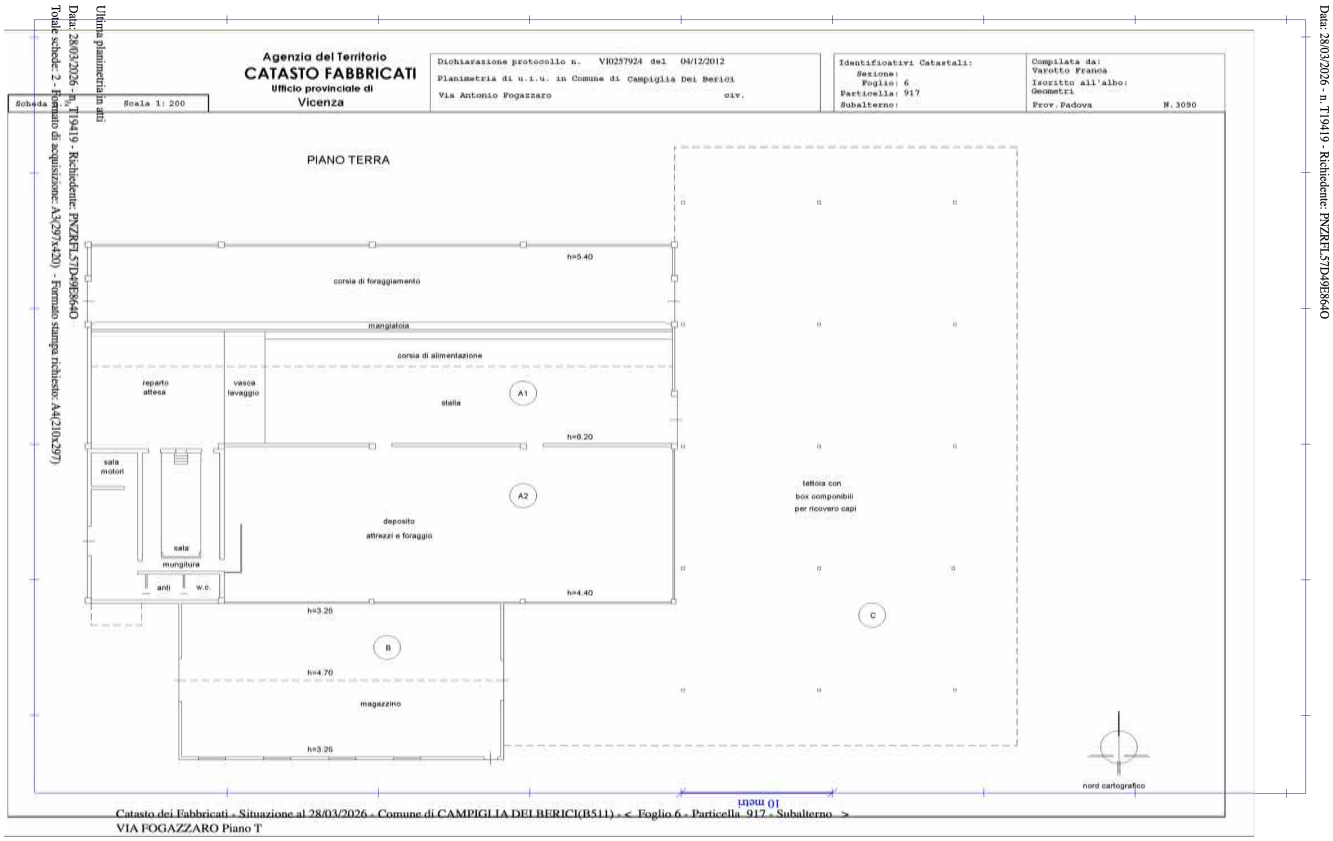


Figura 1. Planimetria catastale dei beni.

Nota: Si rileva che non è presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio l'elaborato planimetrico relativo al fabbricato.

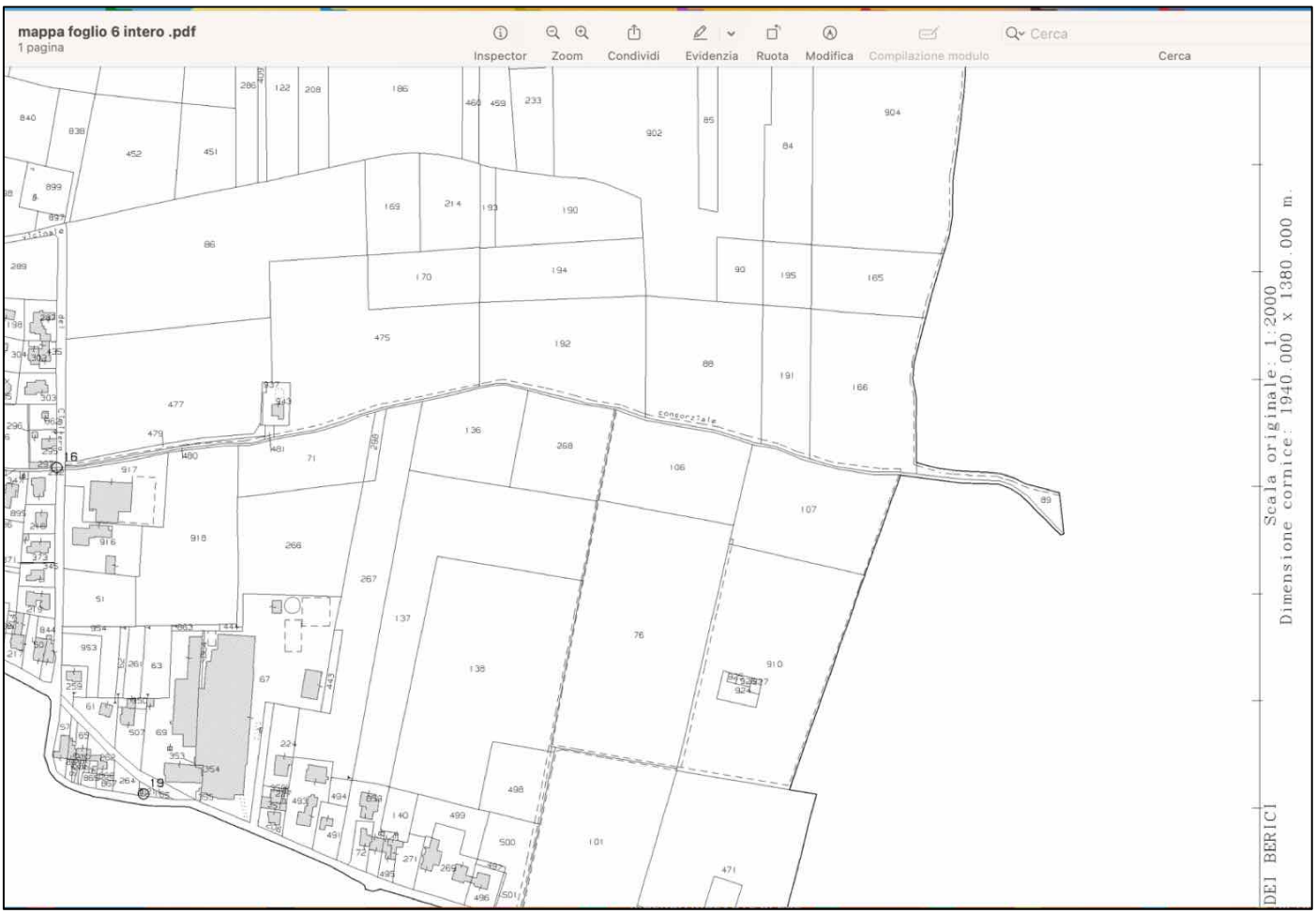


Figura 2. Estratto mappa catastale.

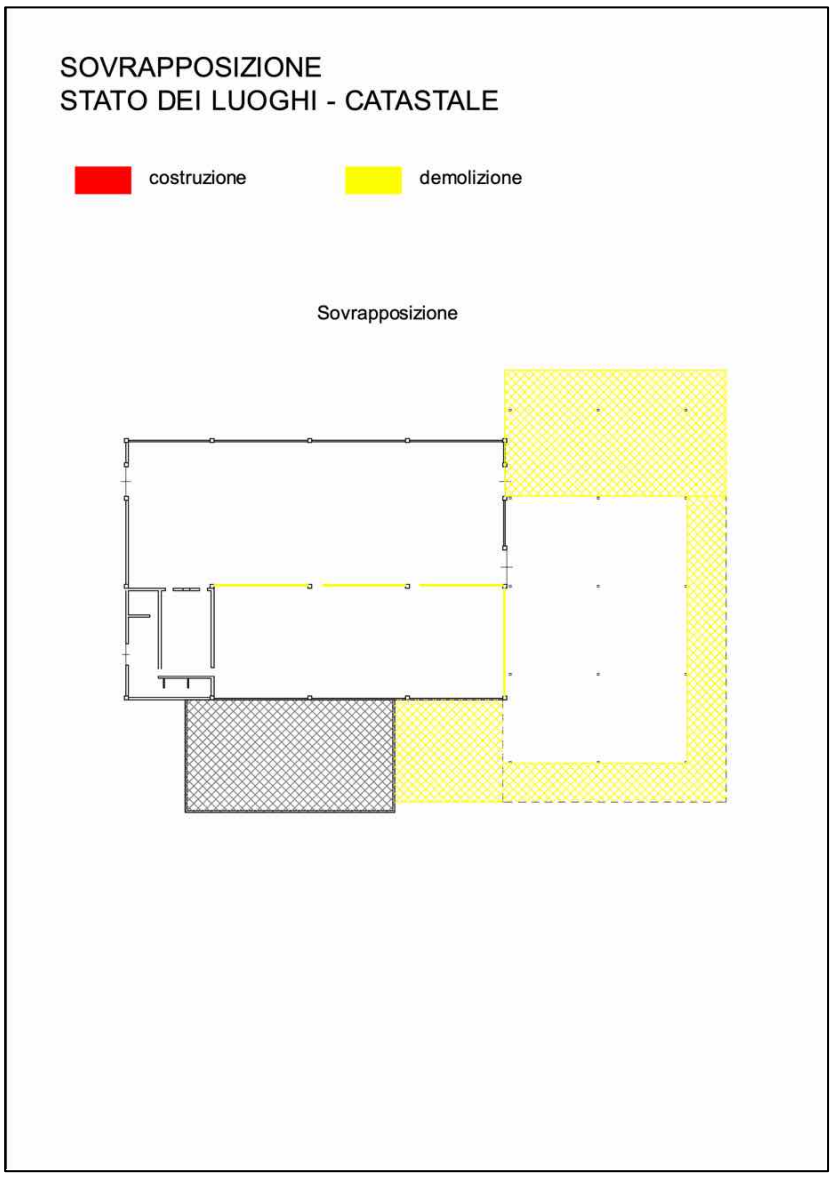


Figura 3. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si sono rilevate le difformità indicate nell'allegata sovrapposizione (Fig. 4 - puramente indicative e non esaustive).

Si tratta della mancata realizzazione di parti della tettoia esterna (con presenza parziale delle colonne metalliche) e della demolizione di alcune murature interne e perimetrali.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA (i cui costi indicativi si ritiene rientrino nell'abbattimento del 30% applicato) una volta ottenuto riscontro positivo alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA (nel ventennio)

- I beni oggetto di esecuzione forzata sono stati acquistati dalla società esecutata **XXX** per l'intero in forza di atto di **COMPRAVENDITA*** rep. 473 notaio Michele Dal Maso in data 10 luglio 2014 (trascritto a Vicenza in data 1 agosto 2014 ai nn. 12746/9726);
  * In tale atto è richiamata la "**servitù a favore" sul m.n. 479** fg 6 (*passaggio senza alcuna limitazione di mezzi e di orario [...] per accedere e recedere da via Fogazzaro attraverso il m.n. 479 fg 6*) trascritta il 11.04.1998 ai nn. 6065/4497.

- La dante causa **XXX** divenne proprietaria per l'intero dei beni pignorati in forza di atto di **DIVISIONE** in data 15.10.2001 rep. 12110 notaio dr. M. Misomalo, trascritto a Vicenza il 14.11.2001 ai nn. 24481/16885;

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

V. precedente punto 6.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito della richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Campiglia dei Berici (VI), trasmessa a mezzo PEC in data 30.03.2026, successivamente ad un incontro in Comune il 05.05.2026, è stata inviata a mezzo PEC in data 06.05.2026 la seguente documentazione, come di seguito elencata:

- **P.E. 52/1983 Concessione Edilizia (C.E.)** del 10.05.1984 n. **52/1983** per la costruzione di STALLA PER BOVINI DA LATTE a seguito della domanda presentata dal sig. XXX il 3.12.1983 prot. 2253;
- **P.E. 5/1985 C.E.** del 11.06.1985 n. **5/1985** per la VARIANTE alla C.E. 52/1983 a seguito della domanda presentata dai sigg. XXX il 5.3.1985 prot. 591
- **P.E. 3/1986 C.E.** del 19.03.1986 n. **3/1986** per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA a seguito della domanda presentata dai sigg. XXX il 1.2.1986 prot.271

  Autorizzazione di AGIBILITA' pratica n. 5/85-3/86 del 15.5.1986;
- **P.E. 59/1989 C.E.** del 28.03.1990 n. **59/1989** per la costruzione di TETTOIA FIENO E RICOVERO ATTREZZI a seguito della domanda presentata dai sigg. XXX il 14.10.1989 prot. 2562

  Comunicazione inizio lavori in data 4.4.1990.

  Non sono stati reperiti né comunicazione di fine lavori, né autorizzazione di agibilità.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

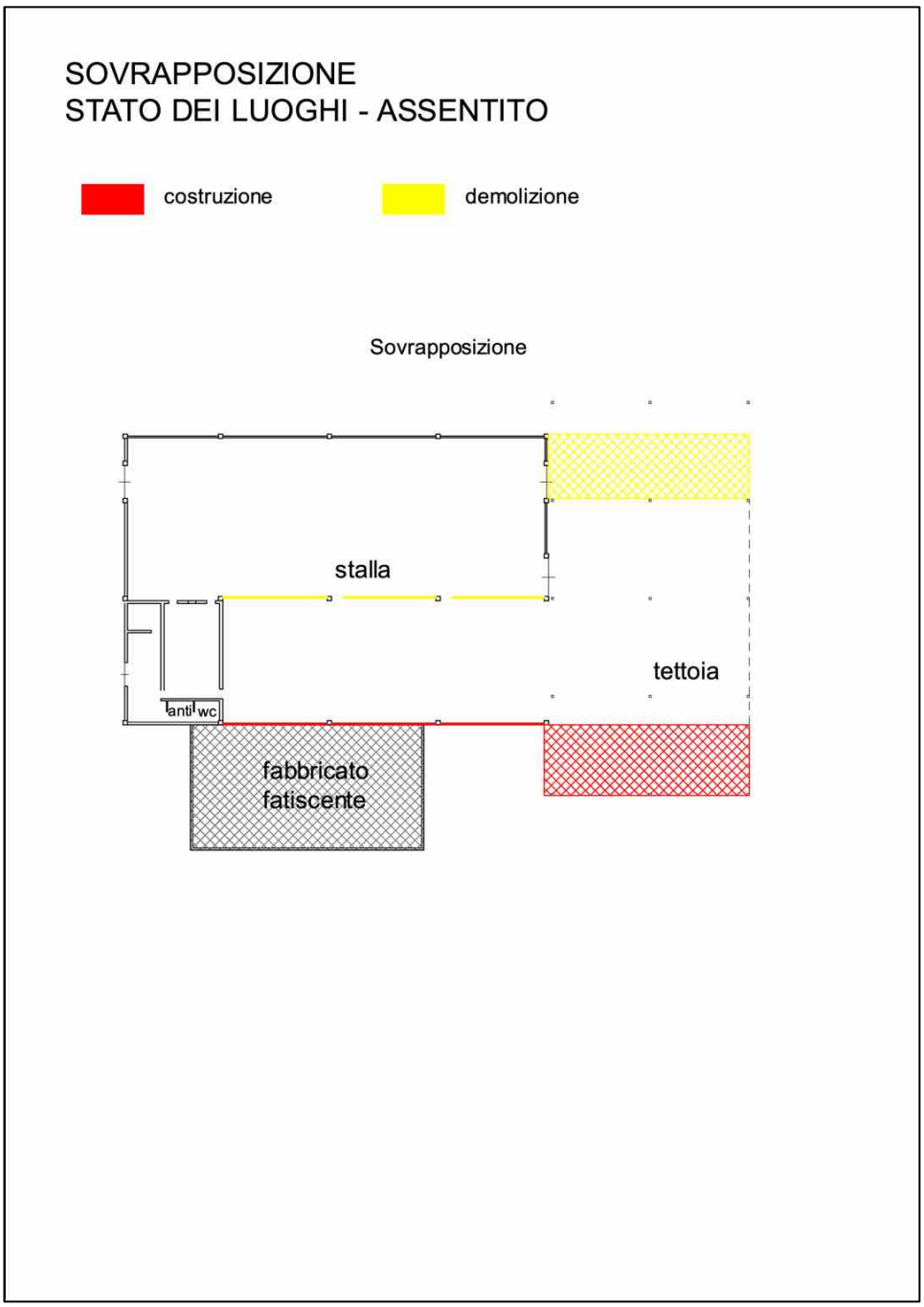


Figura 4. Comparazione stato assentito – stato rilevato.

Sovrapponendo lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica riferita allo stato assentito, si sono rilevate alcune difformità relative all'immobile e di seguito elencate:

- Demolizione di alcune pareti divisorie interne (in giallo)
- chiusura con pareti perimetrali della zona "paddock" (in rosso)
- traslazione della tettoia esterna (in giallo e rosso)

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Da colloquio con l'ufficio tecnico risulterebbe che le difformità rilevate siano sanabili.

Relativamente alla tettoia traslata, la stessa parrebbe essere corrispondente con quanto autorizzato. Tuttavia, per avere esatta contezza della superficie e della relativa altezza, sarebbe necessario effettuare un rilievo con strumenti topografici di precisione (es. teodolite). Al proposito, nel progetto approvato le altezze variano da 5,40 m a 4,30 m.

In mancanza di dati più precisi, si sottolinea che i costi esatti necessari per le regolarizzazioni di quanto rilevato potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo successivamente all'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, che sarà a cura dell'aggiudicatario, mentre, per quanto eventualmente risultasse non sanabile sarà necessaria la messa in pristino dei luoghi, secondo quanto assentito.

I costi indicativi per le regolarizzazioni delle difformità e per la eventuale messa in pristino dei luoghi – compresi sanzioni, oneri e spese tecniche – devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento applicato del **30%,** così come consentito dal vademecum ed in via puramente indicativa.

8.3.1 ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima si collocano come di seguito riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.):

COMUNE DI CAMPIGLIA DEI BERICI
PROVINCIA DI VICENZA
Via Roma, 7
Centralino 0444 – 866030 C.F. e P.IVA 00543310247 campigliadeiberici.vi@cert.ip-veneto.net

Campiglia dei Berici, *(data e prot. vedasi nota a margine)* PA26/018

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

VISTA la richiesta presentata in data 31/03/2026 prot. Comunale 1697 dall' **Ing. Raffaela Panizzon** in qualità di CTU del Tribunale di Vicenza, per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni di seguito elencati, siti in Comune di Campiglia dei Berici;

VISTO il Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 4389 del 28.07.1992; la Variante n. 1 al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 3164 del 16.09.1997; la Variante n. 2 al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 2833 del 28.07.1998; la Variante n. 3 al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n. 7 del 25.03.1999 ed approvata con delibera di C.C. n. 13 del 04.04.2000, che recepiva le indicazioni contenute nel parere del Dirigente della Direzione Regionale Urbanistica e BB.AA. n. 4140/30156 del 09.08.1999; la Variante parziale n. 4 al P.R.G. approvata con delibera di C.C. n. 3 del 23.01.2001 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. 27.06.1985 n. 61; la Variante parziale n. 5 al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 717 del 20.03.2007 ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.06.1985 n. 61, e successiva presa d'atto con D.G.R.V. n. 3354 del 23.10.2007; la Variante parziale n. 6 al P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 1770 del 12.06.2007 ai sensi dell'art. 45 della L.R. 27.06.1985 n. 61; la Variante parziale n. 7 al P.R.G. approvata con delibera di C.C. n. 45 del 28.09.2005 ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. 27.06.1985 n. 61; la variante parziale n.8 al P.R.G. approvata con D.C.C. n.29 DEL 27/11/2020; D.C.C. N.9 del 30/03/2021 di adeguamento del PRG al nuovo regolamento edilizio Comunale;

VISTO il Piano di assetto del territorio PAT approvato in sede di Conferenza dei Servizi del 24/01/2023, il cui verbale prot. n. 2971 della Provincia di Vicenza e rettificato con decreto del presidente della Provincia di Vicenza n. 6 DEL 26/01/2023;

VISTO il primo Piano degli Interventi P.I., adottato con D.C.C. N. 19 del 24/07/2025;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 (T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali) e s.m.i.;

VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (T.U. per l'Edilizia) e s.m.i.;

VISTO il decreto del Sindaco n. 6 del 01/04/2026 con il quale è stato nominato il Responsabile dei Servizi e Titolare di Posizione Organizzativa della 3^ Unità Organizzativa – Ufficio Tecnico - sino alla data massima del 26/11/2027.

CERTIFICA ai sensi del P.R.G. VIGENTE

che i terreni sotto indicati hanno la seguente destinazione urbanistica:

Fg.	*Mappali n.*	*PI adottato*	*N.T.A.*	*Vincolo Paesaggistico*
6	**51**	**Z.T.O. Agricola**	**Art. 45**	**NESSUNO**
6	**192**	**Z.T.O. Agricola**	**Art. 45**	**fascia di rispetto: - idrografia Art. 63 (NTO P.I.)**
6	**917, 918**	**Z.T.O. Agricola**	**Art. 45**	**fasce di rispetto: - idrografia Art. 63 (NTO P.I.) - depuratori Art. 64 (NTO P.I.)**

All'interno di tale zona sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente sopra indicati, del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche Operative adottate.

Si richiamano le norme di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 23.04.2004 n. 11 e s.m.i.

COMUNE DI CAMPIGLIA DEI BERICI
Provincia di Vicenza

Sono fatte salve le disposizioni del Codice della Strada di cui al D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e relativo Regolamento di Esecuzione e Attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

Il presente atto non rappresenta una certificazione delle effettive capacità edificatorie né sulla conformità urbanistica dell'edificio insistente sul mappale dato atto che il CDU attesta solo la destinazione urbanistica di terreni e non sarebbe dovuta per terreni già edificati se non nel caso in cui le superfici di pertinenza superino i 5000 mq. Sono fatte salve tutte le norme in vigore successivamente all'ultima variante del piano regolatore con particolare riferimento alla LR n.14/2017 (legge sul contenimento del consumo del suolo).

Il presente certificato è rilasciato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge, ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n. 642 e s.m.i.

Imposta di bollo assolta come enunciato nel DPR 642/1972, Allegato B), punto 4. "*Estratti e copie di qualsiasi atto e documento richiesti nell'interesse dello Stato dai pubblici uffici, quando non ricorre l'ipotesi prevista dall'art. 17 del presente decreto.*"

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
Geom. Sandra Calaon
(documento firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 D.Lgs 82/2005)

7.4 **Perimetro del "mandato"** (precisazioni generali)

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 soli 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 o edilizi 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 comportanti 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 relative 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 al bene.

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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli (elenco standard)

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: //;

b) procedure espropriative per pubblica utilità: //;

c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale//;

d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: //;

e) esistenza di regolamento condominiale e eventuale trascrizione dello stesso: //;

f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato://;

g) provvedimenti di sequestro penale: //;

h) domande giudiziali: //;

i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: SI (v. successivo 8.2);

j) convenzioni urbanistiche: negli atti di provenienza (ante ventennio) e nella documentazione urbanistico edilizia inviata dal Comune non è fatta menzione di convenzioni urbanistiche: //;;

k) convenzioni matrimoniali: //;

l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: //;

m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: //;

n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //;

o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: //;

p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: //;

q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: (v. anche punto f): //;

r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni: //;

s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: ricompresi nel 30% di abbattimento;

t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: //;

u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: //;

N.B.: Si deve evidenziare peraltro che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a carico dello stesso.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22/07/2026)

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/07/2026 Ora 16:01:35
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente PNZRFL

Ispezione n. T99324 del 22/07/2026

2. ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2015 - Registro Particolare 95 Registro Generale 718
   Pubblico ufficiale DAL MASO MICHELE Repertorio 1088/739 del 13/01/2015
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Immobili siti in CAMPIGLIA DEI BERICI(VI)
   SOGGETTO DEBITORE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2025 - Registro Particolare 8846 Registro Generale 12030
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2050 del 26/04/2025
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in CAMPIGLIA DEI BERICI(VI)
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 1907 del 21/10/2025 (CANCELLAZIONE)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2025 - Registro Particolare 18605 Registro Generale 25642
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6233 del 30/10/2025
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in CAMPIGLIA DEI BERICI(VI)
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2026 - Registro Particolare 10167 Registro Generale 13967
   Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3412 del 15/06/2026
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Immobili siti in CAMPIGLIA DEI BERICI(VI)
   Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1972
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

-ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2015 - Registro Particolare 95 Registro Generale 718 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - **IPOTECA VOLONTARIA** Repertorio 1088/739 del 13/01/2015 notaio Dal Maso Michele
Somma capitale: € 230.000,00
Somma iscritta: € 460.000,00
Durata: 10 anni
A favore: XXX
Contro: SOCIETA' XXX
Beni in Campiglia dei Berici (VI): per l'intero: CF Fg. 6 - m.n. 917; C.T. Fg 6 mm.nn. 918 – 192 – 51 – 917;

-TRASCRIZIONE CONTRO del 03/06/2025 - Registro Particolare 8846 Registro Generale 12030 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Repertorio 2050 del 26/04/2025 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza
A favore: XXX
Contro: SOCIETA' XXX
Beni in Campiglia dei Berici (VI): per l'intero: CF Fg. 6 - m.n. 917; C.T. Fg 6 mm.nn. 918 – 192 – 51;
ANNOTAZIONE n. 1907 del 21.10.2025 (**CANCELLAZIONE**)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2025 - Registro Particolare 18605 Registro Generale 25642 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Repertorio 6233 del 30/10/2025 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza
A favore: XXX
Contro: SOCIETA' XXX
Beni in Campiglia dei Berici (VI): per l'intero: CF Fg. 6 - m.n. 917; C.T. Fg 6 mm.nn. 918 – 192 – 51;

-TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2026 - Registro Particolare 10167 Registro Generale 13967 derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Repertorio 3412 del 15/06/2026 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza
A favore: XXX
Contro: SOCIETA' XXX
Beni in Campiglia dei Berici (VI): per l'intero: CF Fg. 6 - m.n. 917; C.T. Fg 6 mm.nn. 918 – 192 – 51 – 917.

ATTI D'OBBLIGO (contro) e **SERVITU'** (a favore)

-TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/1984 - Registro Particolare 10573 Registro Generale 13191 derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO ai sensi art. 5 L.R. Veneto 13 settembre 1978 n. 58 – **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO** Repertorio 57405 notaio dr. O. Andriolo del 25/09/1984 per la costruzione di una stalla per vacche da latte
A favore: Comune di Campiglia dei Berici (VI)
Contro: XXX

Beni in Campiglia dei Berici (VI): per l'intero: CF Fg. 6 - m.n. 54 (da cui m.n. 918)

-**TRASCRIZIONE CONTRO del 23/04/1990** - Registro Particolare 3781 Registro Generale 5242 derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO ai sensi art. 6 Legge 5 marzo 1985 n. 24 – **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO** Repertorio 86455 notaio dr. O. Andriolo del 20/03/1990 per la costruzione di ricovero attrezzi e deposito foraggi
A favore: Comune di Campiglia dei Berici (VI)
Contro: XXX
Beni in Campiglia dei Berici (VI): per l'intero: CF Fg. 6 - m.n. 52 (da cui m.n. 917) e m.n. 54 (da cui m.n. 918);

-**TRASCRIZIONE CONTRO del 03/03/1992** - Registro Particolare 3400 Registro Generale 4258 derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO ai sensi artt. 8-5 lettera d)-6 della Legge 5 marzo 1985 n. 24 –Repertorio 94886 notaio dr. O. Andriolo del 12/02/1992
***VINCOLO DI INEDIFICAZIONE** sui beni ricadenti in Campiglia dei Berici – fg 6 - sui mm.nn. 51-52-53-54-86-87-108-192 per la ristrutturazione di annesso rustico da adibire a fabbricato rurale ad uso abitazione sul m.n. 52
* **VINCOLO DECENNALE per la non variazione della destinazione d'uso – per la non alienazione – per la non locazione** della nuova abitazione
* **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO** per i lavori di ampliamento di fabbricati aziendali ad uso stalla, ricovero attrezzi agricoli e deposito foraggi sui beni ricadenti in Campiglia dei Berici – fg 6 mm.nn. 52-54
A favore: Comune di Campiglia dei Berici (VI)
Contro: XXX

* **TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/1992 - COSTITUZIONE DI SERVITU'**- Registro Particolare 4497 Registro Generale 6065 derivante da ATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO EDILIZIO –Repertorio 114989 notaio dr. O. Andriolo del 01/04/1998 – **SERVITU' DI PASSAGGIO** SENZA ALCUNA LIMITAZIONE DI MEZZI-ORARIO PER PEDONI-ANIMALI-CARRI-MEZZI MECCANICI DI QUALSIASI SPECIE PER ACCEDERE E RECEDERE DA VIA FOGAZZARO
A favore: mm.nn. 51-52-53-54-86-475-480-481-192 fg. 6 Campiglia dei Berici (VI) XXX
Contro: Comune di Campiglia dei Berici (VI).

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Sarà cura del custode e/o del delegato alla vendita l'individuazione di oneri e vincoli che possano o meno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (v. C.D.U.).

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico (v. C.D.U.).

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile non fa parte di un condominio

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Si premette che a fronte dell'appartenenza dei beni alla categoria catastale D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), che non è classificabile certamente come "ordinaria", non sono stati rinvenuti atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nelle immediate vicinanze, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – (ricerche ipocatastali e successive acquisizioni di atti di compravendite in data 24.7.2026).

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili trattati sul mercato unitamente alle informazioni assunte direttamente presso alcuni operatori immobiliari della zona.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc. e che è dipesa anche sia dalla vetustà del fabbricato che dal suo stato manutentivo, oltre che dall'obsolescenza degli impianti contenuti.

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I.* e quelle pubblicate dal Borsino Immobiliare**, sono stati consultati primariamente alcuni professionisti del settore immobiliare del posto e i dati disponibili su altri siti on-line: immobiliare.it – idealista.it – trovacasa.it.

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.

- *Quotazioni Comune di Campiglia dei Berici**: Borsino Immobiliare****

Capannoni tipici

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 236	Euro 306	Euro 376

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

*** In mancanza di altre categorie assimilabili a stalla si è presa in considerazione la categoria dei "capannoni tipici" (per attività, tra le altre, agricola)*

- *Osservatorio Mercato Immobiliare **OMI*** a cura dell'Agenzia delle Entrate*

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: CAMPIGLIA DEI BERICI (B511)
Fascia: Extraurbana
Zona: ZONA AGRICOLA
Codice zona: R1
Destinazione: Produttiva
Tipologia prevalente:
Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	355	460	L			

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI

Mappa zona OMI

***Nota**: nelle quotazioni O.M.I. nella zona "R1 / zona agricola" alla voce "Immobili Produttivi" compaiono unicamente i "capannoni industriali"

Nota: si considera il valore minimo pari a 236,00 €/mq per capannoni tipici (**agricoli**), mentre prudenzialmente si abbatte del 25% il valore minimo pari a 355,00 €/mq per capannoni **industriali** (arrotondato: 266,00 €/mq)

12.2 Stima del valore di mercato

Consistenze degli Immobili

Come consistenza dei beni si sono prese in considerazione le misure effettuate sul posto, confrontate con quelle dell'ultimo progetto approvato. Si specifica che sono stati applicati i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	**Sup. Lorda circa mq**	**Rapp. Mercantili**	**Sup. Comm. mq**
Stalla	1.045,00	1,00	1.045,00
Fabbricato fatiscente	246,00	0,2	49,20
tettoia	505,00	0,3	151,50
TOTALE	**mq 1.796,00**		**mq 1.246,00** **arrotondati**

Consistenze Catastali

Destinazione	**Sup. catastale mq**	**Rapp. Mercantili**	**Sup. catastale. mq**
Terreno agricolo (escluse aree di sedime dei fabbricati)	34.293,00	1,00	34.293,00
TOTALE			**mq 34.293,00**

Destinazioni	**Sup. Comm. /catastale mq**	**Valore di mercato al mq**	**Valore di mercato €**
Stalla con annessi e tettoia	1.246,00	251,00*	312.746,00
Terreno agricolo (escluse aree di sedime dei fabbricati)	34.293,00	5,00	171.465,00
VALORE DI MERCATO complessivo circa	mq 715,00	€ 1.400,00	**€ 484.200,00 arrotondato**

*valore medio dei minimi di cui sopra

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

*"**I valori di cui sopra devono essere ridotti** al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo adottato, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati.*

*Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie **(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 possono concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

*f) per i costi di una eventuale azione legale**;***

*g) per costi / spese non preventivabili / non preventivati**.***

*Preso atto della presenza nelle coperture sia della stalla che della tettoia esterna di **lastre in fibrocemento-amianto** ("Eternit") che necessitano di bonifica, che del **crollo della copertura** del magazzino costruito in aderenza al corpo principale di fabbrica con necessità di messa in sicurezza, infine delle **difformità** sia **urbanistico-edilizie** che **catastali** da regolarizzare, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 30%** sul valore dei beni, relativa ai **costi** per la **regolarizzazione** delle irregolarità più sopra evidenziate e a eventuali maggiori costi..*

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 30% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per la regolarizzazione delle irregolarità urbanistico edilizie e catastali, per la bonifica delle coperture, per la messa in sicurezza del magazzino con copertura e parte di muratura perimetrale crollate, ecc. e per eventuali maggiori oneri	**- € 145.260,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	**come per legge**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	**come per legge**

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa:	**€ 339.000,00 arrotondato**

PREZZO BASE D'ASTA	**€ 339.000,00**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'atto di compravendita costituisce l'ultimo trasferimento e risale al 2014.

12.5 Giudizio di vendibilità

Non nota eventuale appetibilità.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I beni pignorati risultano in piena titolarità della società agricola.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Trattasi di società agricola

15. LOTTI

Il lotto è UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI – CRITICITA'

Le criticità principali evidenziate consistono nella presenza di lastre in fibrocemento contenenti amianto sulle coperture della stalla e della tettoia esterna (con necessità di bonifica) e nel crollo della copertura e di parte di muratura perimetrale del magazzino (con necessità di messa in sicurezza)

Altre criticità sono segnalate più sopra, nei rispettivi paragrafi.

Torri di Quartesolo, 29 luglio 2026

Il Tecnico Incaricato
Ing. Raffaela Panizzon
(firma digitale)