

# TRIBUNALE DI VICENZA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzioni Forzate Riunite

N. Gen. Rep. **7/2020 e 377/2020**  
G.E. dott.sa M.A. Rosato  
Custode IVG Vicenza

## RELAZIONE PERITALE **delle procedure riunite** LOTTO UNICO **Aggiornata al 05/03/2024**



**VALUTATORE IMMOBILIARE**  
**CERTIFICATO UNI 11558**  
No. IMQ-VI-1804003



**Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284  
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243*

*con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza  
telefono: +39 0444 145.3287*

*email ordinaria: [perizie@architettotracanzan.it](mailto:perizie@architettotracanzan.it)*

*email certificata: [nicola.tracanzan@archiworldpec.it](mailto:nicola.tracanzan@archiworldpec.it)*

**SCHEMA SINTETICA**

<b>Esecuzioni n° 07/2020 e 377/20 R.G.</b>			
Procedura	<b>Procedure riunite</b>	<b>Lotto 1 di 1</b>	
<i>diritto</i>	<b>piena proprietà</b>	<b>in quota</b>	<b>1/1</b>
<i>bene</i>	<b>Casa con due appartamenti, stalla e terreni</b>		
<i>ubicazione</i>	<b>ZUGLIANO, in via Gutelmo 5</b>		
<i>stato di conservazione</i>	<b>sufficiente</b>		
<i>dati catastali</i>	<p>NCEU; Fg.2; map.94; sub.2; categoria A/3; classe 1; consistenza 7 vani; rendita 451,90 €; piano T-1-2</p> <p>NCEU; Fg.2; map.94; sub.3; categoria A/3; classe 1; consistenza 4,5 vani; rendita 290,51 €; piano 1-2</p> <p>NCEU; Fg.2; map.1814; sub.2; categoria C/6; classe 1; consistenza 130 mq; rendita 154,42 €; piano T</p> <p>NCEU; Fg.2; map.1814; sub.3; categoria C/2; classe 1; consistenza 265 mq; rendita 205,29 €; piano T</p> <p>NCEU; Fg.2; map.1814; sub.1; bene comune non censibile</p>		
	<p>NCT; Fg.2; map.92; qualità prato; classe 3; superficie 300 mq; reddito dominicale 1,16 €</p> <p>NCT; Fg.2; map.1635; qualità bosco ceduo; classe 2; superficie 151 mq; reddito dominicale 0,16 €</p> <p>NCT; Fg.2; map.1637; qualità prato; classe 3; superficie 504 mq; reddito dominicale 1,95 €</p> <p>NCT; Fg.2; map.1646; qualità cast-frutto; classe U; superficie 11 mq; reddito dominicale 0,02 €</p> <p>NCT; Fg.2; map.1647; qualità cast-frutto; classe U; superficie 19 mq; reddito dominicale 0,03 €</p> <p>NCT; Fg.2; map.1648; qualità cast-frutto; classe U; superficie 7 mq; reddito dominicale 0,01€;</p> <p>NCT; Fg.2; map.1649; qualità cast-frutto; classe U; superficie 7 mq; reddito dominicale 0,01€</p> <p>NCT; Fg.2; map.1651; qualità pascolo; classe 1; superficie 156 mq; reddito dominicale 0,24€</p>		

	<p>NCT; Fg.2; map.82; qualità pascolo; classe 2; superficie 52 mq; reddito dominicale 0,08 €; reddito agrario 0,02 €</p> <p>NCT; Fg.2; map.83; qualità uliveto; classe U; superficie 1369 mq; reddito dominicale 2,12 €; reddito agrario 0,71 €</p> <p>NCT; Fg.2; map.87; qualità seminativo; classe 3; superficie 207 mq; reddito dominicale 1,34€; reddito agrario 0,75€</p> <p>NCT; Fg.2; map.99; qualità prato; classe 5; superficie 1841 mq; reddito dominicale 4,75€; reddito agrario 2,38€</p> <p>NCT; Fg.2; map.100; qualità uliveto; classe U; superficie 5546 mq; reddito dominicale 8,59€; reddito agrario 2,86€</p> <p>NCT; Fg.2; map.109; qualità bosco ceduo; classe 2; superficie 268 mq; reddito dominicale 0,28€; reddito agrario 0,06€</p> <p>NCT; Fg.2; map.627; qualità prato arborato; classe 4; superficie 150 mq; reddito dominicale 0,46€; reddito agrario 0,31€</p> <p>NCT; Fg.2; map.1633; qualità prato; classe 5; superficie 4613 mq; reddito dominicale 11,91€; reddito agrario 5,96€</p> <p>NCT; Fg.2; map.1641; qualità pascolo; classe 1; superficie 98 mq; reddito dominicale 0.15€; reddito agrario 0.05€</p> <p>NCT; Fg.2; map.1643; qualità seminativo; classe 3; superficie 3965 mq; reddito dominicale 25,60€; reddito agrario 14,33€</p>
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	Il pignoramento fa riferimento anche all'ex.map,95 divenuto map.1814 e oggetto di pignoramento. Non viene citato il map.94 sub.1 bene comune al sub. 2 e 3 entrambi pignorati.
<i>irregolarità/abusi</i>	si sanabili e non catastale ed edilizio
<i>valore di stima</i>	317.000,00
<i>vendibilità</i>	scarsa
<i>motivo</i>	Posizione, stato di conservazione, la tipologia del bene e dinamiche del mercato locale
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> , <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> , <a href="http://www.aste.com">www.aste.com</a> e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI
<i>occupazione</i>	esecutati
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà
<i>APE</i>	si classe G

#### Allegati

- 1 Planimetrie
- 2 Fotografie
- 3 Visure catastali
- 4 Documentazione anagrafica
- 5 Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
- 6 Atti di compravendita - Locazione
- 7 Ispezioni Ipotecarie
- 8 A.P.E.
- 9 Tabelle di Stima
- 10 Attestazione di invio alle parti

---

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 24/09/2019 e 16/07/21 dalla dott.sa M.A. Rosato al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 06/03/2024.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

### ***Definizioni e riferimenti normativi***

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

### ***Svolgimento dell'attività peritale***

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 08/05/2020
- Deposito della check-list in data 31/07/2020
- Invio della prima relazione peritale alle parti in data 15/12/2020

- 
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 12/05/2020 e 28/05/2020
  - Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati
  
  - Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di ZUGLIANO in data 01/07/2020 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
  - Sopralluogo eseguito il 01/07/2020 e 14/07/2020 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
  - Invio della prima relazione peritale alle parti in data 15/12/2020
  - Analisi del fascicolo della procedura esecutiva 377/20
  - Aggiornamento delle visure ipotecarie depositate presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 13/10/2021
  - Invio della seconda relazione peritale alle parti in data 15/10/2021

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.

### **Valore di vendita forzata**

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono situati in Comune di ZUGLIANO, in via Gutelmo 5. Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 06/03/2024 è pari a

**317.000,00 €**  
(trecentodiciassettemila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

L'Esperto Stimatore  
Arch. Nicola Tracanzan



---

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili pignorati sono così catastalmente censiti:

Comune di ZUGLIANO

NCEU; Fg.2; map.**94**; sub.**2**; categoria A/3; classe 1; consistenza 7 vani; rendita 451,90 €; piano T-1-2; intestata \_\_\_\_\_ per il diritto di abitazione e per 2/6 della piena proprietà;

Coerenze: NESO: muro perimetrale su 4 lati.

NCEU; Fg.2; map.**94**; sub.**3**; categoria A/3; classe 1; consistenza 4,5 vani; rendita 290,51 €; piano 1-2; intestata a \_\_\_\_\_

Coerenze: NESO: muro perimetrale su 3 lati; map.94 sub.2.

NCEU; Fg.2; map.**1814**; sub.**2**; categoria C/6; classe 1; consistenza 130 mq; rendita 154,42 €; piano T; intestata a \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà di bene personale. Deriva dalla soppressione del map.95.  
Coerenze: NESO: map.1814 sub.1 su 2 lati; map.1814 sub.3; map.1814 sub.1.

NCEU; Fg.2; map.**1814**; sub.**3**; categoria C/2; classe 1; consistenza 265 mq; rendita 205,29 €; piano T; intestata a \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà di bene personale. Deriva dalla soppressione del map.95.  
Coerenze: NESO: map.1814 sub.2; map.1814 sub.1 su 3 lati.

NCEU; Fg.2; map.**1814**; sub.**1**; bene comune non censibile, corte comune ai sub 2 e 3. Deriva dalla soppressione del map.95.

NCT; Fg.2; map.**92**; qualità prato; classe 3; superficie 300 mq; reddito dominicale 1,16 €; reddito agrario 0,93€; qualità pascolo; classe 2; superficie 585; reddito dominicale 0,91 €; reddito agrario 0,24 € intestata a \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà di bene personale.  
Coerenze: NESO: strada comunale; map.1635; map.1637, map.1814; strada comunale

NCT; Fg.2; map.**1635**; qualità bosco ceduo; classe 2; superficie 151 mq; reddito dominicale 0,16 €; reddito agrario 0,03 €; intestata a \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà di bene personale.  
Coerenze: NESO: strada comunale; map.1636; map.1649, map. 1637; map.1637, map.92.

---

NCT; Fg.2; map.**1637**; qualità prato; classe 3; superficie 504 mq; reddito dominicale 1,95 €; reddito agrario 1,56 €; intestata a  
per l'intera piena proprietà di bene personale.

Coerenze: NESO: map.92, map.1635; map.1635, map.1649, map.1638, map.1648, map.1639; map.1647, map.1649, map.1646; map.1814.

NCT; Fg.2; map.**1646**; qualità cast-frutto; classe U; superficie 11 mq; reddito dominicale 0,02 €; reddito agrario 0,01 €; intestata a  
per l'intera piena proprietà di bene personale.

Coerenze: NESO: map.1637; map.1645; map.1651; map.1637.

NCT; Fg.2; map.**1647**; qualità cast-frutto; classe U; superficie 19 mq; reddito dominicale 0,03 €; reddito agrario 0,01 €; intestata a  
per l'intera piena proprietà di bene personale.

Coerenze: NESO: map.1637; map.1645 su due lati; map.1637.

NCT; Fg.2; map.**1648**; qualità cast-frutto; classe U; superficie 7 mq; reddito dominicale 0,01€; reddito agrario 0,01€; intestata a  
per l'intera piena proprietà di bene personale.

Coerenze: NESO: map.1649; map.1645; map.1639; map.1637.

NCT; Fg.2; map.**1649**; qualità cast-frutto; classe U; superficie 7 mq; reddito dominicale 0,01€; reddito agrario 0,01€; intestata a  
per l'intera piena proprietà di bene personale.

Coerenze: NESO: map.1635, map.1636; map.1645; map.1638, map.1637.

NCT; Fg.2; map.**1651**; qualità pascolo; classe 1; superficie 156 mq; reddito dominicale 0,24€; reddito agrario 0,08€; intestata a  
per l'intera piena proprietà di bene personale.

Coerenze: NESO: map.1646; map.1650; map.1643; map.1642, map.99.

NCT; Fg.2; map.**82**; qualità pascolo; classe 2; superficie 52 mq; reddito dominicale 0,08 €; reddito agrario 0,02 €; intestata a

Coerenze: NESO: map.83; strada comunale su 2 lati; map.83

NCT; Fg.2; map.**83**; qualità uliveto; classe U; superficie 1369 mq; reddito dominicale 2,12 €; reddito agrario 0,71 €; intestata a

---

Coerenze: NESO: map.1259, strada comunale; strada comunale e map.82 su due lati; map.1834, map.1259.

NCT; Fg.2; map.87; qualità seminativo; classe 3; superficie 207 mq; reddito dominicale 1,34€; reddito agrario 0,75€; intestata a

Coerenze: NESO: map.1633 su 2 lati; map.88; strada comunale.

NCT; Fg.2; map.99; qualità prato; classe 5; superficie 1841 mq; reddito dominicale 4,75€; reddito agrario 2,38€; intestata a

Coerenze: NESO: map.94, map.1814; map.1651; map.1643; map.100.

NCT; Fg.2; map.100; qualità uliveto; classe U; superficie 5546 mq; reddito dominicale 8,59€; reddito agrario 2,86€; intestata a

Coerenze: NESO: strada comunale; map.94, map.99, map.1643; map.1075, map.755, map.546, map.1208, map.997; strada comunale.

NCT; Fg.2; map.109; qualità bosco ceduo; classe 2; superficie 268 mq; reddito dominicale 0,28€; reddito agrario 0,06€; intestata a

Coerenze: NESO: map.1641; map.113; map.1075 su 2 lati.

NCT; Fg.2; map.627; qualità prato arborato; classe 4; superficie 150 mq; reddito dominicale 0,46€; reddito agrario 0,31€; intestata a

---

Coerenze: NESO: map.1251, map.1250; map.1633 su due lati; strada comunale, map.1251.

NCT; Fg.2; map.**1633**; qualità prato; classe 5; superficie 4613 mq; reddito dominicale 11,91€; reddito agrario 5,96€; intestata a

Coerenze: NESO: map.627, map.1269, map.1436, map.57, map.91; map.753; map.1650, map.1634, map.88, map.87; map.88, map.87, strada comunale.

NCT; Fg.2; map.**1641**; qualità pascolo; classe 1; superficie 98 mq; reddito dominicale 0.15€; reddito agrario 0.05€; intestata a



Coerenze: NESO: map.1643; map.1642, map.113; map.113, map.109; map.109.

NCT; Fg.2; map.**1643**; qualità seminativo; classe 3; superficie 3965 mq; reddito dominicale 25.60€; reddito agrario 14.33€; intestata a

Coerenze: NESO: map.99, map.1651; map.1651, map.1069, map.1644; map.1644, map.1641, map.1075; map.100, map.99.

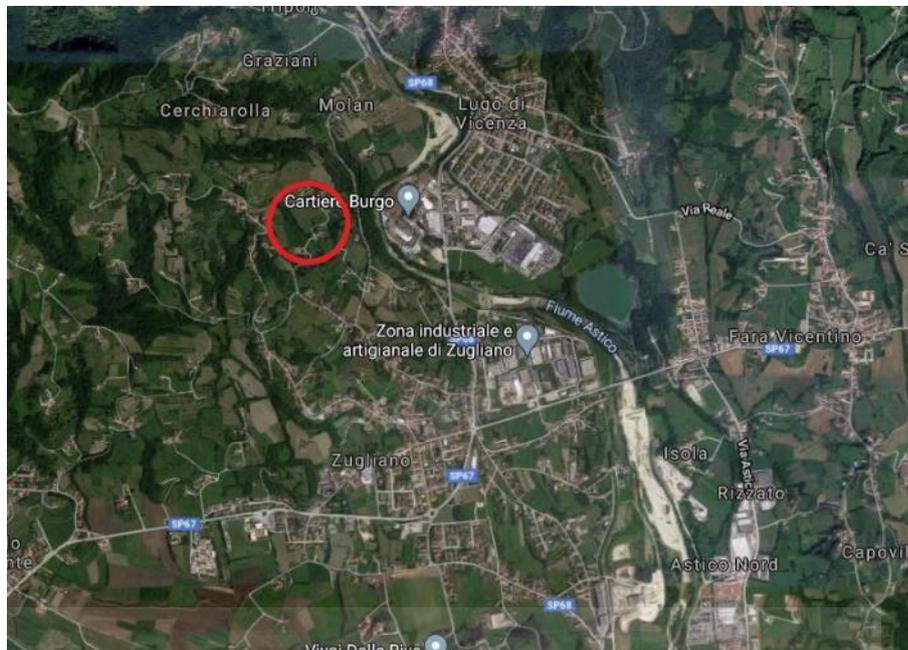
Per quanto riguarda la storia catastale di ogni singola particella si rimanda alla Certificazione notarile allegata.

### ***UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA***

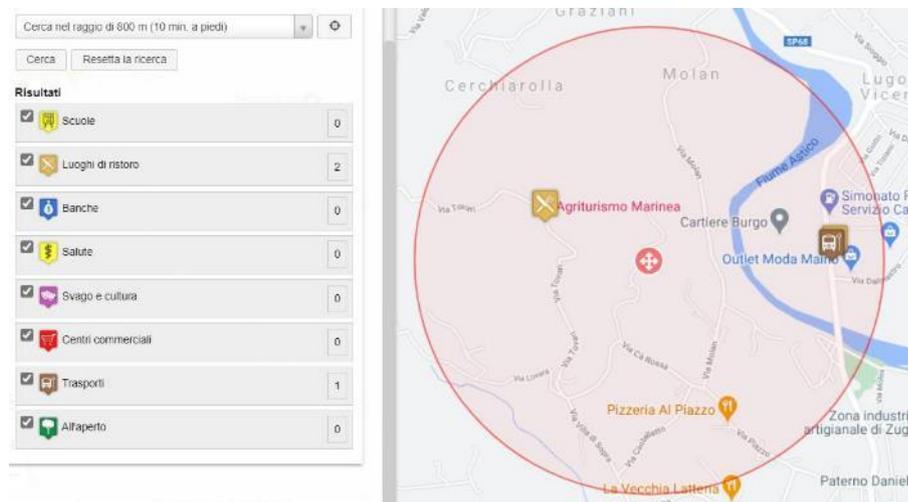
Gli immobili oggetto di stima sono situati a Zugliano in via Gutelmo in una zona periferica collinare posta a Nord del centro comunale.

Il compendio dista circa 1,5 Km dal centro storico di Zugliano, 10,3 Km dal casello dell'autostrada di Thiene.

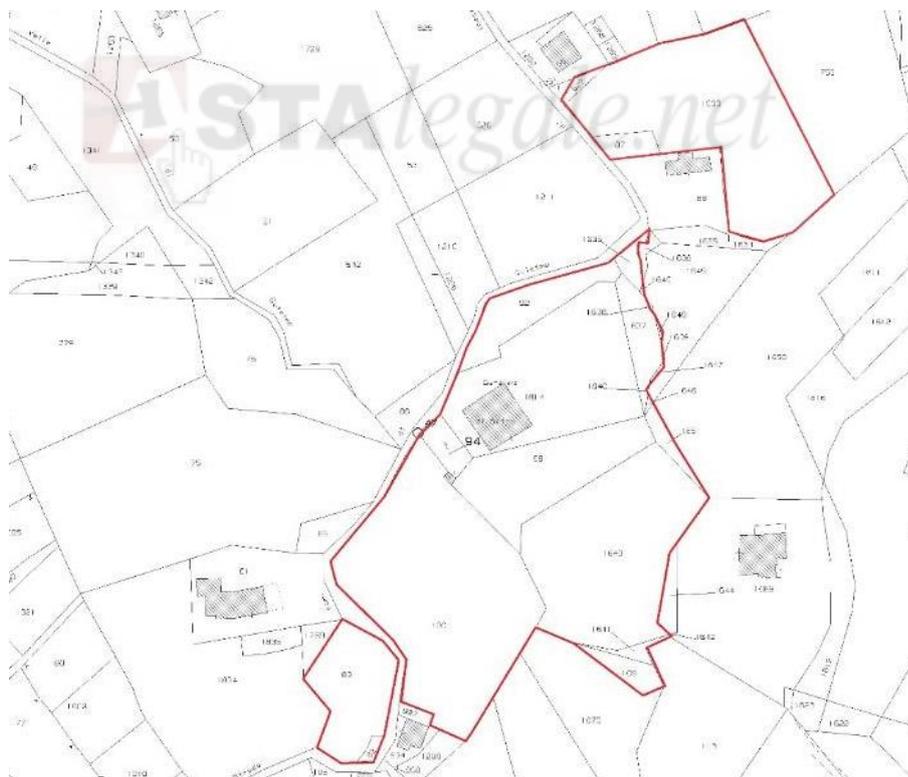
Il contesto è una zona agricola collinare con edificazione rada. La strada di accesso risulta poco trafficata vista anche la ristretta sezione della careggiata e non vi sono parcheggi nella zona.



I principali servizi alla residenza si trovano nel comune di Zugliano a circa 1 km.



Raggio 800 m (10 min a piedi)



### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio oggetto di stima è composto da una casa su tre livelli divisa in due appartamenti e dotata di accessorio esterno ad uso deposito, una stalla con magazzino e tettoia per il ricovero di attrezzi e una serie di terreni agricoli non tutti contigui tra loro di cui solo due risultano piantumati ad uliveto.

---

## ABITAZIONE - MAPPALE 94

L'accesso avviene da via Gutelmo tramite il map. 1814. L'edificio si compone di 2 appartamenti indipendenti.



Il primo, accatastato al sub.2, ha accesso dal piano terra attraverso la corte comune e un portico. L'ingresso avviene direttamente nella cucina che è a sua volta collegata con un piccolo salotto e con una taverna, che gode di un accesso esclusivo sul portico. Sempre dalla cucina si accede al disimpegno che collega a una grande cantina suddivisa in due ambienti. Nel corridoio si trovano inoltre le scale che conducono al piano primo che ospita la zona notte. Qui un lungo corridoio serve un bagno e tre camere doppie, di cui una con accesso su di un terrazzino. Le scale proseguono poi al secondo piano dove è presente un'unica stanza destinata a soffitta.





Da notare che le altezze dei locali del primo piano sono ridotte rispetto ai normali standards abitativi

Al secondo appartamento invece, identificato al sub.3 e posto al piano primo e secondo, si accede tramite una scala esterna.

L'ingresso avviene direttamente nella zona giorno composta da un unico ambiente cucina e soggiorno. Un disimpegno conduce invece alla zona notte formata da una camera doppia, un bagno e un ripostiglio. Dal corridoio delle scale conducono al secondo piano formato da una soffitta utilizzata attualmente come camera e un ripostiglio.





La casa dispone inoltre di un accessorio esterno composto da una tettoia, e un fabbricato su tre piani indipendenti: al piano interrato una porcilaia, al piano terra un deposito con ripostiglio e al piano primo, privo di scale per raggiungerlo, un ripostiglio privo di chiusure perimetrali su tre lati.



Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti normale ed uno stato di manutenzione sufficiente. Sono presenti tracce di umidità risalente e muffa nella taverna.

## Caratteristiche descrittive

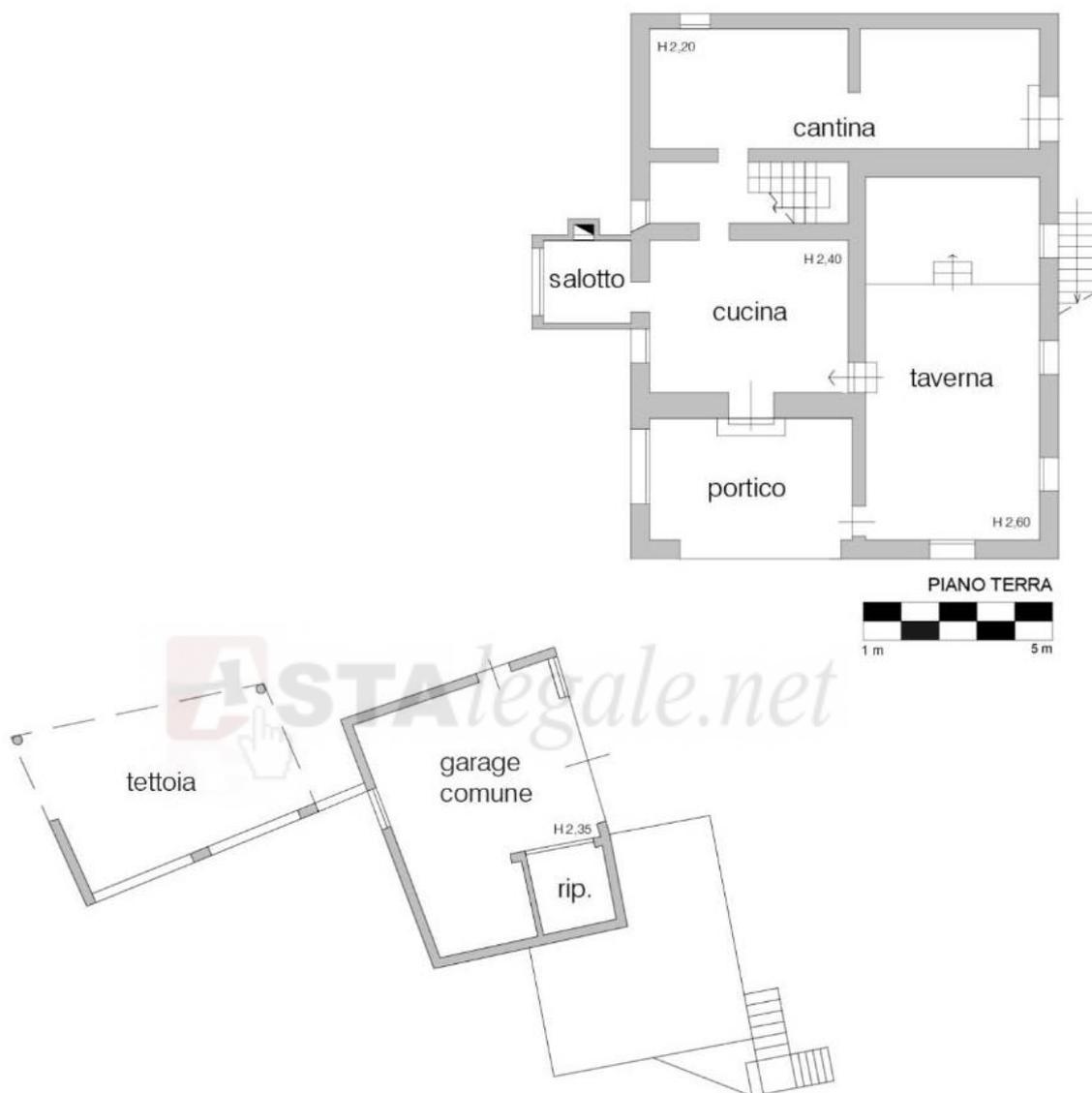
<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Buona	Buono
<i>Impalcati</i>	Laterocemento e travi in legno	Buona	Buono
<i>Copertura</i>	A falde, in travi in legno	Buona	Buono
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	Buona	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato e pietra	Buona	Buono
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni e nelle cucine	Buona	Sufficiente
<i>Pavimenti zona giorno</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Sufficiente
<i>Pavimenti zona notte</i>	piastrelle ceramiche e listoni in legno	Economica	Sufficiente
<i>Pavimenti bagni</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Sufficiente
<i>Pavimenti terrazze</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Sufficiente
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetrocamera con balconi in legno a protezione (sub.3) tapparelle in pvc (sub2)	Economica	Sufficiente
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Economica	Sufficiente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	lego e acciaio e vetro	Economica	Sufficiente
<i>Impianto elettrico</i>	parte sottotraccia e parte no	Buona	Scadente
<i>Impianto termico</i>	termocucina con stufa in cucina e caminetto in soggiorno. Radiatori in ghisa. Boiler per la produzione di acqua calda	Media	Scadente
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Buona	Sufficiente

Va notato che entrambe le abitazioni, pur dotate di radiatori, sono prive delle caldaie e il riscaldamento viene garantito da stufe.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

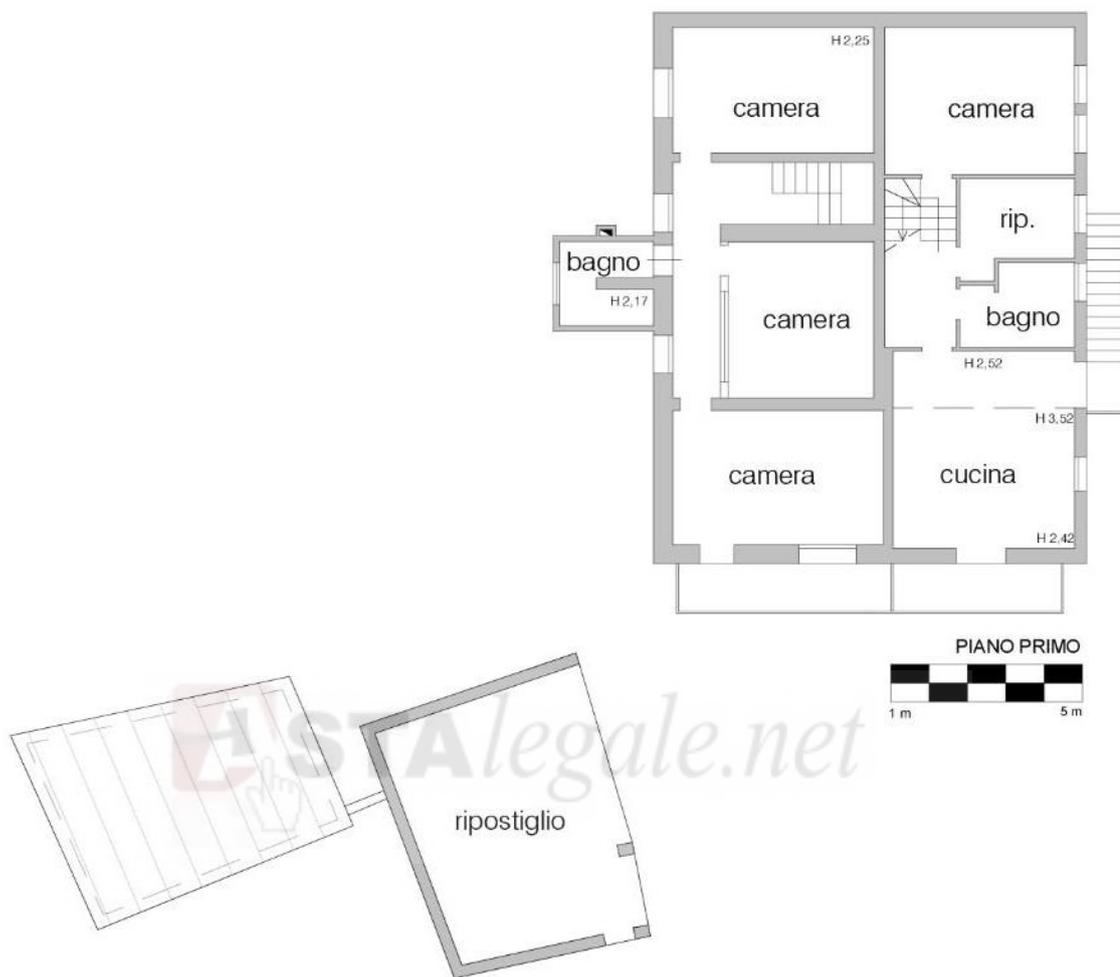
---

Planimetria piano terra – rilievo sommario



---

Planimetria piano primo – rilievo sommario



---

Planimetria piano secondo – rilievo sommario



Planimetria piano interrato – rilievo sommario



**STALLA - MAPPALE 1814**

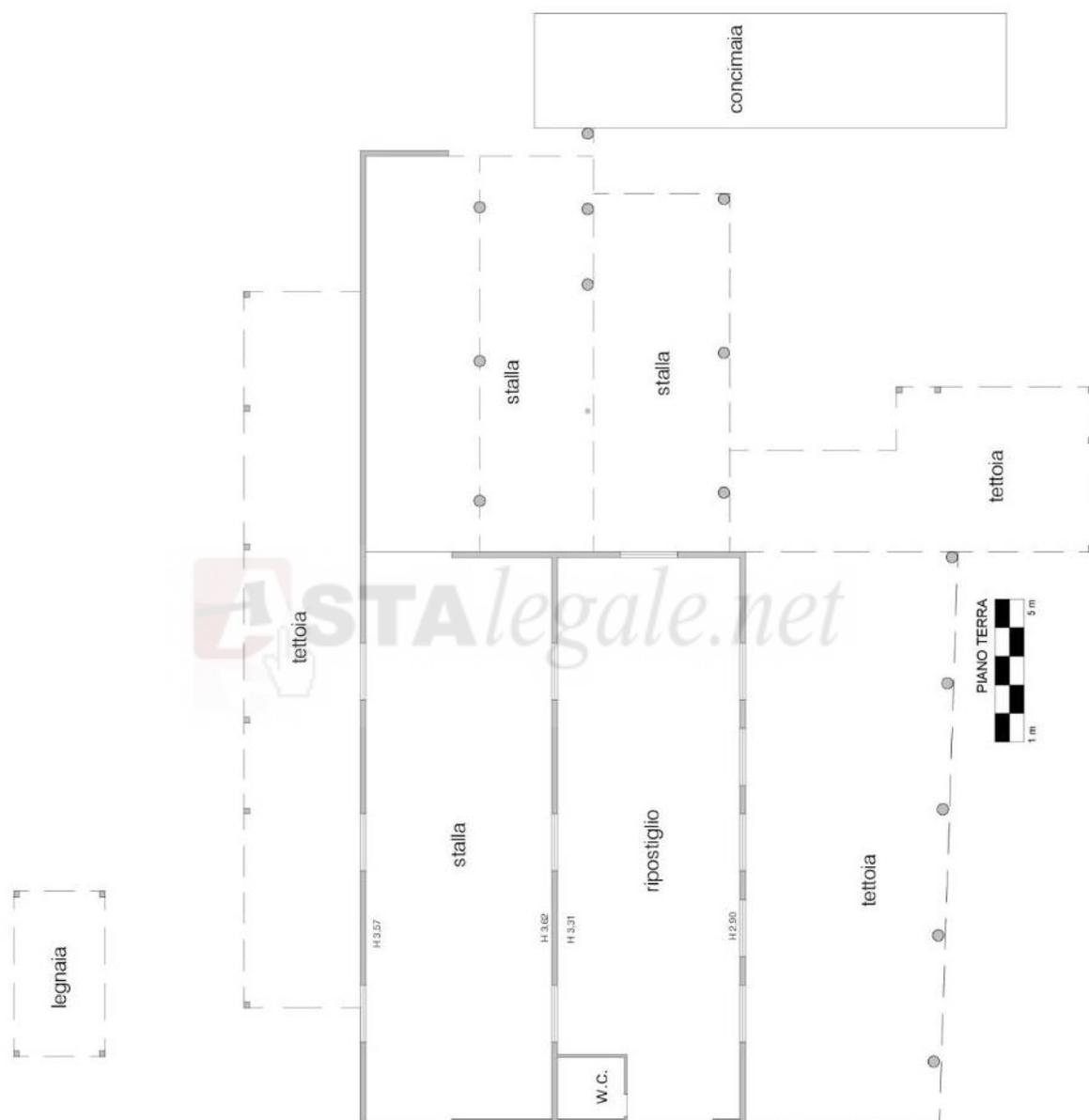
L'edificio che sorge su questo mappale è rettangolare e formato da due ambienti con accesso indipendente. Uno adibito a stalla e l'altro a deposito con la presenza di un piccolo bagno. Completa la struttura una grande tettoia posta a Sud. Si tratta di una costruzione in cemento, priva di impianti, ad eccezione dell'impianto di illuminazione, e in uno stato di manutenzione appena sufficiente.

In adiacenza a questo edificio sono state costruite nel tempo una serie di tettoie realizzate con materiali molto economici. Tutte queste opere risultano abusive.



---

## Planimetria piano terra – rilievo sommario



### TERRENI

Trattasi di terreni a forma irregolare, con diversi profili clivometrici, non tutti contigui tra loro. Per la maggior parte sono coltivati a prato, piccole porzioni sono boscate e solo i map. 83-82 risultano piantumati ad uliveto. I mappali 83-82-100-92-1635-87-1633-627 godono dell'accesso diretto da via Gutelmo. Gli altri invece risultano interclusi e vi si accede tramite gli altri mappali di proprietà.



 **ASTA**legale.net





## **CLASSE ENERGETICA**

### MAP. 94 SUB.2

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe G con un consumo complessivo stimato di 449,72 Kwh/mq anno.

### MAP. 94 SUB.3

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe G con un consumo complessivo stimato di 204,43 Kwh/mq anno.

## **CONSISTENZA EDILIZIA**

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dal rilievo sommario eseguito durante il sopralluogo e dalle visure catastali relative ai terreni. Le misure riportate nel disegno hanno quindi carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato. Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

---

## ABITAZIONE

### Map.94 sub. 2

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
piano terra	151,00	1,00	151,00
portico	19,00	0,33	6,27
piano primo	93,00	1,00	93,00
poggiolo	7,00	0,33	2,31
soffitta	85,00	0,35	29,75
<b>totale</b>			<b>282</b>

### Map.94 sub. 3

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
piano primo	77,00	1,00	77,00
scale	6,00	0,33	1,98
poggiolo	6,00	0,33	1,98
soffitta	38,00	0,35	13,30
<b>totale</b>			<b>94</b>

### Accessorio su Map. 94 sub.1

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
piano terra	42,00	0,50	21,00
piano primo	42,00	0,33	13,86
tettoia	29,00	0,33	9,57
porcilaia	32,00	0,50	16,00
scale	6,00	0,33	1,98
<b>totale</b>			<b>62</b>

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
corte esterna	79,00	0,10	7,90
<b>totale</b>			<b>8</b>

**TOTALE 447**

## STALLA

### Map.1814 sub. 2-3

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Stalla	270,00	0,50	135,00
tettoia	142,00	0,33	46,86
<b>totale</b>			<b>182</b>

### Map.1814 sub. 1

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
corte	3.006,00	0,01	30,06
<b>totale</b>			<b>30</b>

**TOTALE 212**

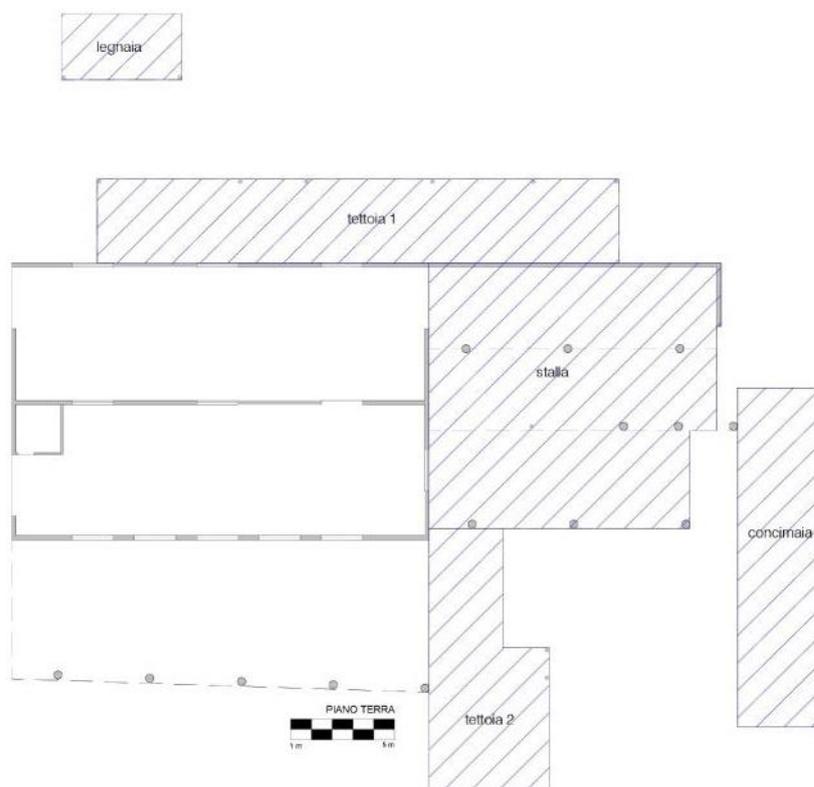
## TERRENI

	<i>sup. catastale</i>	<i>tipo</i>
map.109	268,00	bosco ceduo
map.1641	98,00	bosco ceduo
map.82	52,00	prato
map.87	207,00	prato
map.92	300,00	prato
	585,00	prato
map.99	1.841,00	prato
map.627	150,00	prato
map.1633	4.613,00	prato
map.1635	151,00	prato
map.1637	504,00	prato
map.1643	3.965,00	prato
map.1646	11,00	prato
map.1647	19,00	prato
map.1648	7,00	prato
map.1649	7,00	prato
map.1651	156,00	prato
map.83	1.369,00	uliveto
map.100	5.546,00	uliveto

**TOTALE 19.849**

## OPERE ABUSIVE

	<i>sup. lorda</i>
Stalla	173,00
concimaia	66,00
legnaia	19,00
tettoie 1	101,00
tettoie 2	61,00
<b>TOTALE</b>	<b>354</b>



*Schema opere abusive*

---

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dalle Certificazioni Notarili redatte dal Notaio Stefano Loretto in data 05/02/2020 e in data 13/11/2020 e dalle visure ipotecarie integrative da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 23/06/2020 e 13/10/2021 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico:*
  - Convenzione a firma del Notaio G. Muraro in data 24/10/2008 rep. 109530, trascritta a Schio in data 06/11/2008 ai nn. RG 11505 RP 7933. A favore del \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
**Limitatamente ai mapp. 82, 83, 87, 99, 100, 109, 627, 1633 ex.90A, 1641 ex.110A, 1643 ex.545A, 92, ex.95 oggi 1814, 1635 ex.93A, 1637 ex.96A, 1646 ex.599B, 1647 ex.599C, 1648 ex.599D, 1649 ex.599E e 1651.** La convenzione prevede la realizzazione di un progetto comportante la variazione di strumenti urbanistici ai sensi dell'art.5 del DPR 447/1998.  
La ditta si impegna ad attuare integralmente, così come da parametri e prescrizioni e prima del ritiro dell'agibilità, il progetto previsto.  
**L'attuazione del progetto risulta del tutto difforme con opere che non possono essere sanate e di cui va prevista la messa in pristino con conseguente demolizione.**
  - *Altre limitazioni d'uso:*
    - L'abitazione al piano terra, map. 94 sub 2, è stata la casa coniugale di \_\_\_\_\_. Alla morte del marito si è costituito ex lege un diritto di abitazione a favore di \_\_\_\_\_ peraltro non trascritto.  
**INOPPONIBILE alla procedura inquanto eseguita**
    - Servitù di elettrodotto a firma del Notaio G. Muraro in data 15/12/1976 rep. 27952 e Notaio M.L. Semi in data 09/05/1977 rep.30362, trascritto a Schio in data 03/06/1977 variata in data 21/03/2019 ai nn. RG 3106 RP 2753. A favore \_\_\_\_\_  
**Limitatamente ai mapp. 83, 100, ex. map.110 oggi map.1641, 109.**
    - Servitù di metanodotto a firma del Notaio C. Loretto in data 16/06/1989 rep.28858 e 29/08/1989 rep. 29579, trascritti a Schio in data 27/09/1989 ai nn. RG 6021 RP 4722. A favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
**Limitatamente ai mapp. 92, ex 95 oggi 1814, 99 e ex.545 oggi 1643**

- 
- Atto d'obbligo relativo alla demolizione di recinzione provvisoria, a firma del Notaio C. Loretto in data 28/01/1991 rep. 38804, trascritto a Schio in data 08/02/1991 ai nn. RG 1464 RP 1215. A favore del  
e contro

**Limitatamente ai mapp. ex. 599 oggi mapp. 1646-1647-1648-1649 e ex. 101 oggi 1651**

- Vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 05/03/1985 n.24 a firma del Notaio C. Loretto in data 20/10/1994 rep. 58330, trascritto a Schio in data 09/11/1994 ai nn. RG 7604 RP 5798. A favore del  
e contro  
**Limitatamente all'ex map.95 oggi map.1814.**
- Servitù reale incondizionata di passaggio a firma del Notaio G. Muraro in data 18/06/2008 rep. 109156, trascritto a Schio in data 09/07/2008 ai nn. RG 7221 RP. 4984. A favore di  
**A favore dell'ex map.95 oggi map.1814 e a carico dei mapp. 94 sub.2, 99, 100, 109, 1641 e 1643.**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- *Titolo del Procedente:*
  - Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio C. Loretto in data 03/06/2010 n. rep. 104096 racc. 28378, iscritto a Schio in data 17/06/2010 ai nn RG 6171 RP 1100. Munito di formula esecutiva in data 14/07/2021. A favore di

importo ipoteca: 350.000,00 €    importo capitale: 200.000,00 €.  
Durata 20 anni. **Relativo all'Esecuzione 377/2020**

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio C. Loretto in data 22/05/2013 n. rep. 109024 racc. 31924, iscritto a Schio in data 27/05/2013 ai nn RG 4697 RP 541. Munito di formula esecutiva in data 10/06/2013  
A favore di

importo ipoteca: 112.500,00 €    importo capitale: 75.000,00€  
Durata 20 anni. **Relativo all'Esecuzione 07/2020**

- 
- *Verbale pignoramento immobili:*
    - Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 27/11/2019 rep. 7346/2019, trascritto a Schio in data 16/01/2020 ai nn RG 510 RP 396. A favore di
    - Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 02/10/2020 rep. 3823/2020, trascritto a Schio in data 15/10/2020 ai nn. RG 9278 RP 6790. A favore di

- *Titoli degli intervenuti e dei Creditori:*
  - Ipoteca Volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio C. Loretto in data 20/02/2007 n. rep. 97131 racc. 23517, iscritto a Schio in data 09/03/2007 ai nn RG 3190 RP 676. A favore di

 (debitore non datore di ipoteca). **Limitatamente al map. 94 sub.2.** Importo ipoteca: 80.000,00 € importo capitale: 45.000,00 €. Durata 15 anni

- *Altre Iscrizioni:*
  - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 10/06/2016 ai nn. Rep. 1998/2016, iscritto a Schio in data 17/06/2016 ai nn. RG 5519 RP 847, a favore di

importo ipoteca: 20.000,00 €    importo capitale: 15.763,44€

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 20/06/2017 ai nn. Rep. 4784/2017, iscritto a Schio in data 09/08/2017 ai nn. RG 8071 RP 1158, a favore di

importo ipoteca: 15.000,00 €    importo capitale: 10.664,47 €

- *Altri pignoramenti: Nessuno*
- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

---

## STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo il map.94 sub.2 era occupato da \_\_\_\_\_ in forza del diritto di abitazione mentre il map.94 sub.3 era occupato da \_\_\_\_\_ quale utilizzava anche la stalla e il deposito censiti al map.1814. Tutti i terreni sono nella disponibilità di \_\_\_\_\_ in qualità di comproprietario.

Gli attuali proprietari sono:

- \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà dei mapp. 1841 sub. 1-2-3 (ex map. 95), 92, 1635, 1637, 1646, 1647, 1648, 1649, 1651 e la nuda proprietà del map. 94 sub. 3. \_\_\_\_\_ per l'usufrutto del map.94 sub.3.

Proprietari dal 18/06/2008 in forza di atto di donazione a firma del notaio G.Muraro in data 18/06/2008 rep.109156 e racc.17063, trascritto a Schio in data 09/07/2008 ai nn. 7219 RG 4982 RP e trascrizione del 09/07/2008 ai nn. 7220 RG 4983 RP.

- 



Relativamente ai mapp. 94 sub.2, 82, 83, 87, 99, 100, 109, 627, 1633, 1641, 1643. Sul map.94 sub. 2 l \_\_\_\_\_ gode del diritto di abitazione ex lege.

Proprietari dal 19/11/2013 in forza di dichiarazione di successione n.1550 vol.9990 UT Bassano del Grappa per la morte \_\_\_\_\_, trascritta a Schio in data 15/01/2015 ai nn. 339 RG 265 RP.

**Non risulta accettazione di eredità.**

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

- \_\_\_\_\_ per l'intera piena proprietà di bene personale. **Limitatamente i mapp. 1646, 1647, 1648, 1649, 1651.** Proprietario dal 22/11/2005 in forza di atto di permuta a firma del notaio C. Loretu in data 22/11/2005 rep. 93746 racc.21293, trascritto a Schio in data 09/12/2005 ai nn. 14198 RG 9531 RP.

- 
- per l'intera piena proprietà di bene personale. **Limitatamente i mapp. 87, 627, 1633 (ex 90).**  
Proprietario dal 12/07/1989 in forza di atto di compravendita a firma del notaio C. Loretto in data 12/07/1989 rep. 29110, trascritto a Schio in data 11/08/1989 ai nn. 5246 RG 4121 RP.
  
  - per l'intera piena proprietà. **Limitatamente i mapp. 94 sub. 2 e 3 (ex 94), 1814 sub. 1-2-3 (ex 95); 92, 1635 (ex 93/a), 1637 (ex 96/a), 82, 83, 99, 100, 109, 1641 (ex 110) e 1643 (ex 545).**  
Proprietario dal 18/01/1974 in forza di atto di compravendita a firma del notaio G. Segalla in data 18/01/1974 rep. 56513, trascritto a Schio in data 06/02/1974 ai nn. 1146 RG 1059 RP.
  
  - per l'intera piena proprietà. **Limitatamente i mapp. 1646, 1647, 1648, 1649, 1651.**  
Proprietario dal 15/10/2003 in forza di dichiarazione di successione in morte registrata a Thiene al n. 69 vol455, trascritta a Schio in data 19/09/2005 ai nn. 10693 RG 7253 RP. Testamento a firma del Notaio C. Loretto pubblicato in data 12/01/2004 rep. 88669 e atto di acquisienza a disposizioni testamentarie a firma del Notaio C. Loretto in data 22/07/2005 rep. 92895, trascritto a Schio in data 09/08/2005 ai nn. 9478 RG 6501 RP.  
**Non risulta accettazione di eredità.**
  
  - per l'intera piena proprietà. **Limitatamente ai mapp. 1651 (ex.101/a) e 1646 (ex 599/b), 1647 (ex 599/c), 1648 (ex 599/d), 1649 (ex 599/e).**  
Proprietario dal 20/03/1963 in forza di atto di Divisione a firma del Notaio M. Ceraso in data 20/03/1963 rep. 16552, trascritto a Schio in data 13/04/1963 ai nn. 1435 RG 1325 RP.
  
  - per l'intera piena proprietà. **Limitatamente i mapp. 1646 (ex 599/b), 1647 (ex 599/c), 1648 (ex 599/d), 1649 (ex 599/e), 1651 (ex. 1615/b e 101/a)**  
Proprietario dal 29/02/1960 in forza di dichiarazione di successione in morte registrata a Thiene al n. 75 vol206, trascritta a Schio in data 20/10/1960 ai nn. 3610 RG 3414 RP. Testamento a firma del Notaio M. Ceraso pubblicato in data 06/06/1960 rep. 14446, trascritto a Schio in data 20/06/1960 ai nn. 2259 RG 2133 RP. Con eredi

E con atto di Cessione quote e acquisienza a firma del Notaio M. Ceraso in data 30/01/1961 rep. 14847, trascritto a Schio in data 11/03/1961 ai nn. 914

---

Per ogni maggior dettaglio si rimanda alla relazione notarile allegata.  
Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

### **EDILIZIA E URBANISTICA**

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona agricola in ambito di sportello unico" dal vigente strumento urbanistico del Comune di ZUGLIANO (Piano degli Interventi adottato in data 03/04/2017) ed è normata dall'art. 23-34 delle N.T.O.

In particolare, le aree sono soggette ai seguenti vincoli:

foglio 2 mappali nn. 94:

- fascia rispetto viabilità
- allevamento zootecnico intensivo
- fascia di rispetto metanodotto

foglio 2 mappali nn. 82 – 100 - 109:

- Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 16/05/1926 n. 1126;
- Linea elettrodotto a 132 kV a doppia terna non ottimizzata e relativa fascia di rispetto ai sensi della L.R. 27/93 e successive modifiche e integrazioni;

foglio 2 mappali nn. 83 – 1635 – 1637 – 1646 – 1647 – 1648 – 1649 - 1651:

- Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 16/05/1926 n. 1126;
- Vincolo paesaggistico Parte Terza – D.Lgs 42/04 – Aree boscate;

foglio 2 mappali nn. 87 – 627: Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 16/05/1926 n. 1126;

foglio 2 mappale n. 92:

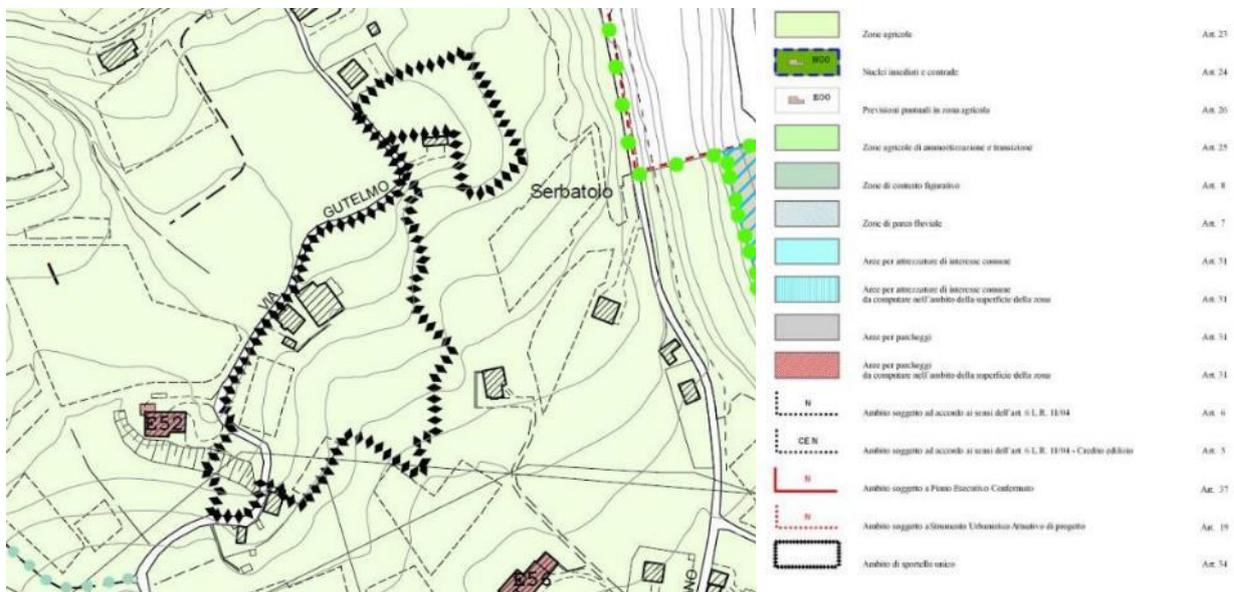
- Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 16/05/1926 n. 1126;
- Vincolo paesaggistico Parte Terza – D.Lgs 42/04 – Aree boscate;
- Fascia di rispetto metanodotto;

foglio 2 mappali nn. 99 – 1641 - 1643:

- Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 16/05/1926 n. 1126;
- Fascia di rispetto metanodotto;
- Linea elettrodotto a 132 kV a doppia terna non ottimizzata e relativa fascia di rispetto ai sensi della L.R. 27/93 e successive modifiche e integrazioni;

foglio 2 mappale n. 1633:

- Vincolo paesaggistico Parte Terza – D.Lgs 42/04 - Limite di 150 mt. dalle acque pubbliche
- Vincolo idrogeologico – forestale R.D. 16/05/1926 n.1126



Estratto dal P.I.

## TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo mail al Comune di ZUGLIANO in data 10/06/2020, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Licenza edilizia n. 1119/bis reg. e prot. 1412 del 31/10/1972 per ampliamento con costruzione di un capannone agricolo intestata a \_\_\_\_\_ rilasciata in data 31/10/1972. Certificato di agibilità rilasciato in data 05/04/1984
- Licenza edilizia n. 2/83 del 26/01/1983 per la ristrutturazione di garage, deposito e legnaia intestata a \_\_\_\_\_ richiesta in data 22/11/1982 - rilasciata in data 26/01/1983.
- Concessione Edilizia n. 4/94 del 22/03/1994 per la ristrutturazione con cambio d'uso da agricolo a residenziale per ricavo di nuova unità abitativa, intestata a \_\_\_\_\_ richiesta in data 24/05/1993 prot. 3742 - rilasciata in data 22/03/1994.
- DIA n. prot. 5266 del 26/06/1995 per variante alla Concessione Edilizia n. 4/94, intestata a \_\_\_\_\_ in data 26/06/1995.
- Domanda di abitabilità relativa alla C.E. 4/94 del 22/03/1994 e DIA n. prot. 5266 del 26/06/1995 in data 15/09/1995. Rilasciata con silenzio assenso secondo il DPR 22 aprile 1994, n. 425
- Concessione Edilizia n. 158/94 del 09/12/1994 per costruzione tettoia in sanatoria da uso agricolo (in sanatoria) e ricomposizione, intestata a \_\_\_\_\_ richiesta in data 18/07/1994 prot. 5749/94 - rilasciata in data 09/12/1994.
- PdC n. 61/2004 del 26/04/2004 per demolizione e nuova costruzione annesso agricolo ad uso agriturismo e parziale cambio d'uso di fabbricato esistente con demolizione e ricostruzione di nuova autorimessa, intestata a \_\_\_\_\_ richiesta in data 27/02/2004 prot. 2121 - rilasciata in data 26/04/2004.

- 
- PdC n. 155/2008 del 24/10/2008 per ampliamento ad uso agricolo, intestata a richiesta in data 09/01/2008 prot. 221 - rilasciata in data 24/10/2008.
  - PdC n. 189/2009 del 01/02/2010 per lavori di variante al PdC n. 155/2008 del 24/10/2008, intestata a richiesta in data 10/12/2009 prot. 12311 - rilasciata in data 01/02/2010.
  - PdC n. 49/2009 del 20/05/2009 per lavori di sostituzione parziale del coperto, intestata a richiesta in data 02/04/2009 prot. 3385 - rilasciata in data 20/05/2009.
  - PdC n. 43/2010 del 19/04/2010 per lavori di variante al PdC n. 49/2009 del 20/05/2009, intestata a richiesta in data 12/03/2010 prot. 2645 - rilasciata in data 19/04/2010.

## GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

### ABITAZIONE MAP. 94

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo non è conforme ai disegni allegati alla DIA n. prot. 5266 del 26/06/1995 per una diversa distribuzione interna del fabbricato, ma, ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 aggiornato della L.120/2020 (decreto semplificazioni), tali variazioni non costituiscono violazioni edilizie.

### ACCESSORIO MAP. 94

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla PdC n. 43/2010 del 19/04/2010 per la diversa distribuzione interna del fabbricato e diversa sagoma della tettoia.

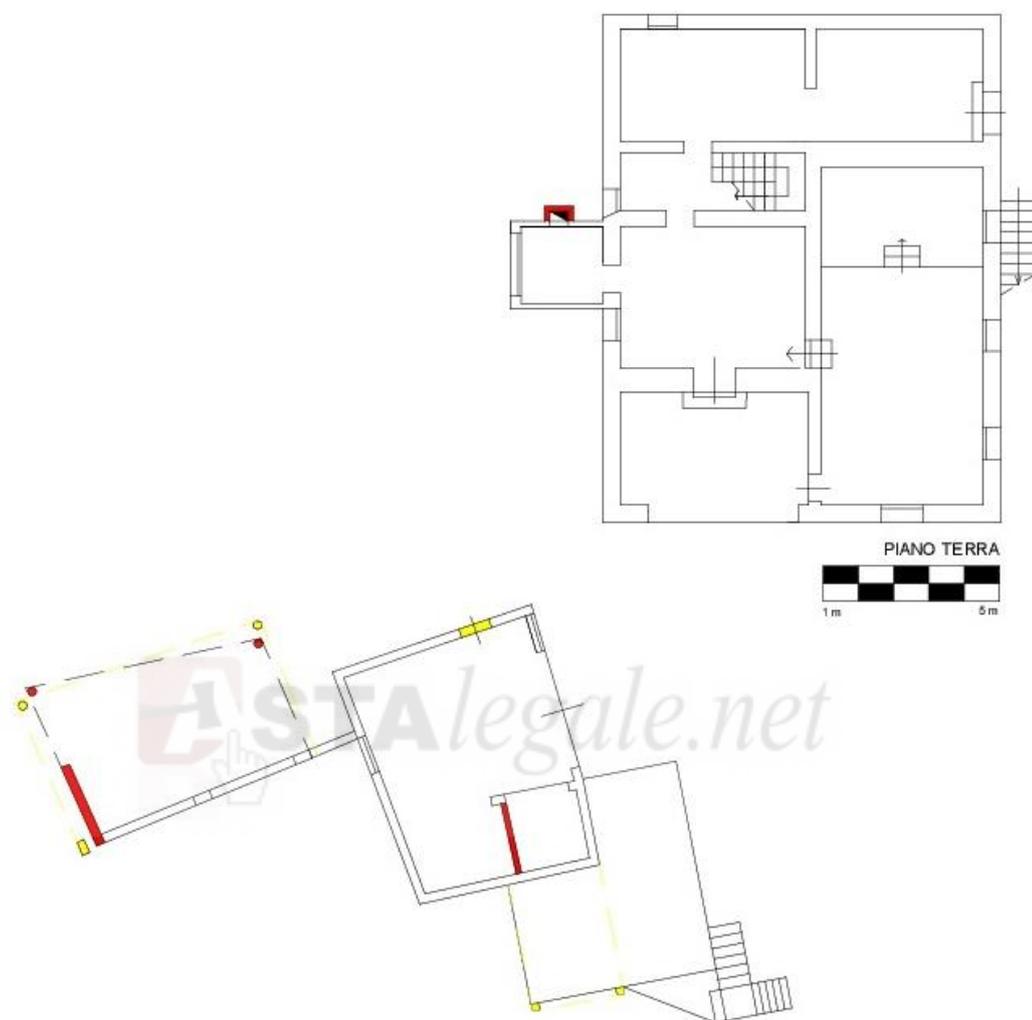
Tali difformità edilizie, essendo conformi ai disposti dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 3.000,00€

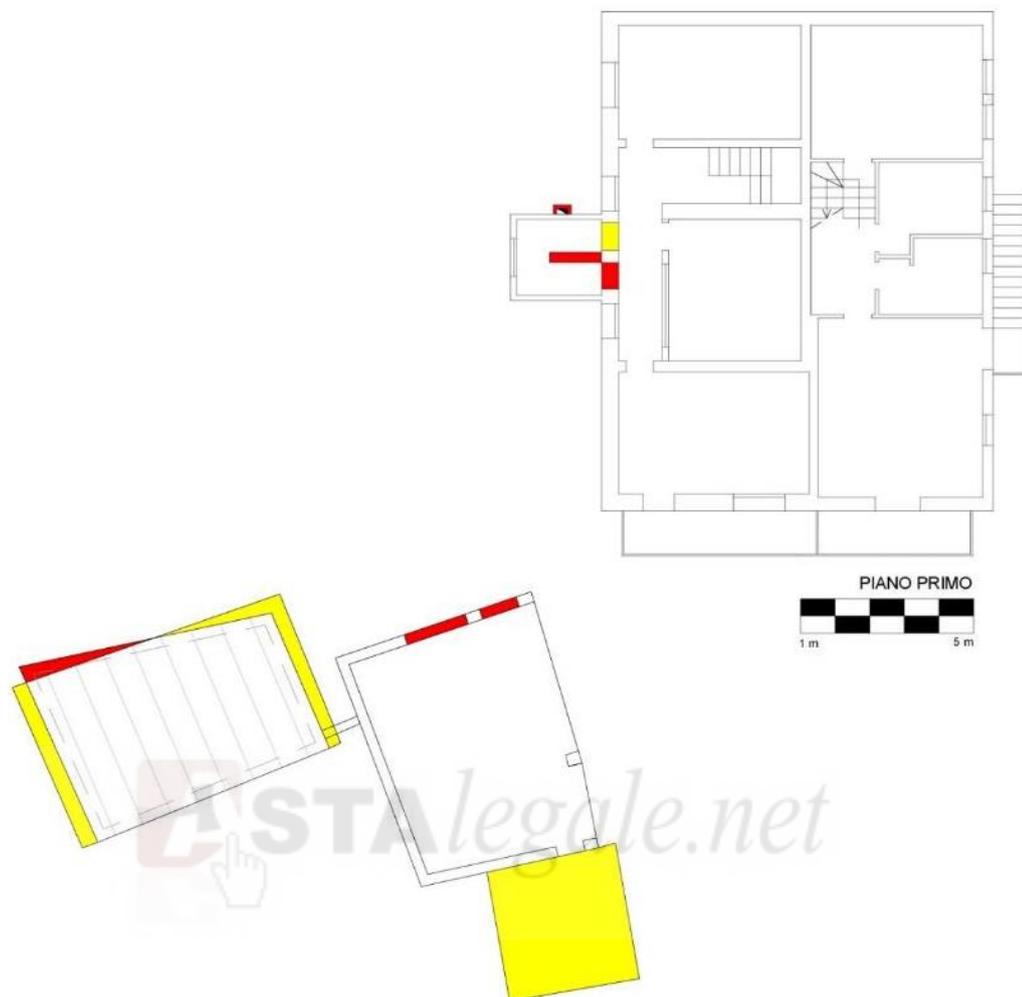
Sanzione amministrativa: pari al doppio del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art 16 per la parte di fabbricato difforme. Il conteggio della sanzione può essere fatto solo all'atto della presentazione del progetto di sanatoria.

---

Evidenziazione grafica delle difformità edilizie riscontrate



- demolito
- costruito



*Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto*

#### MAP. 1814

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla Concessione Edilizia n. 158/94 del 09/12/1994 per la distribuzione interna del fabbricato. La Concessione Edilizia n. 158/94 del 09/12/1994 prevedeva inoltre la ricomposizione della tettoia che non è mai stata realizzata lasciando la tettoia allo stato precedentemente sanato.

Tali difformità edilizie, ai sensi del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 2.000,00€

Sanzione amministrativa: 516 € (art. 37 D.P.R. 380/01). Tali importi sono da intendersi indicativi. Una precisa quantificazione è possibile solo in sede di presentazione del progetto di sanatoria.

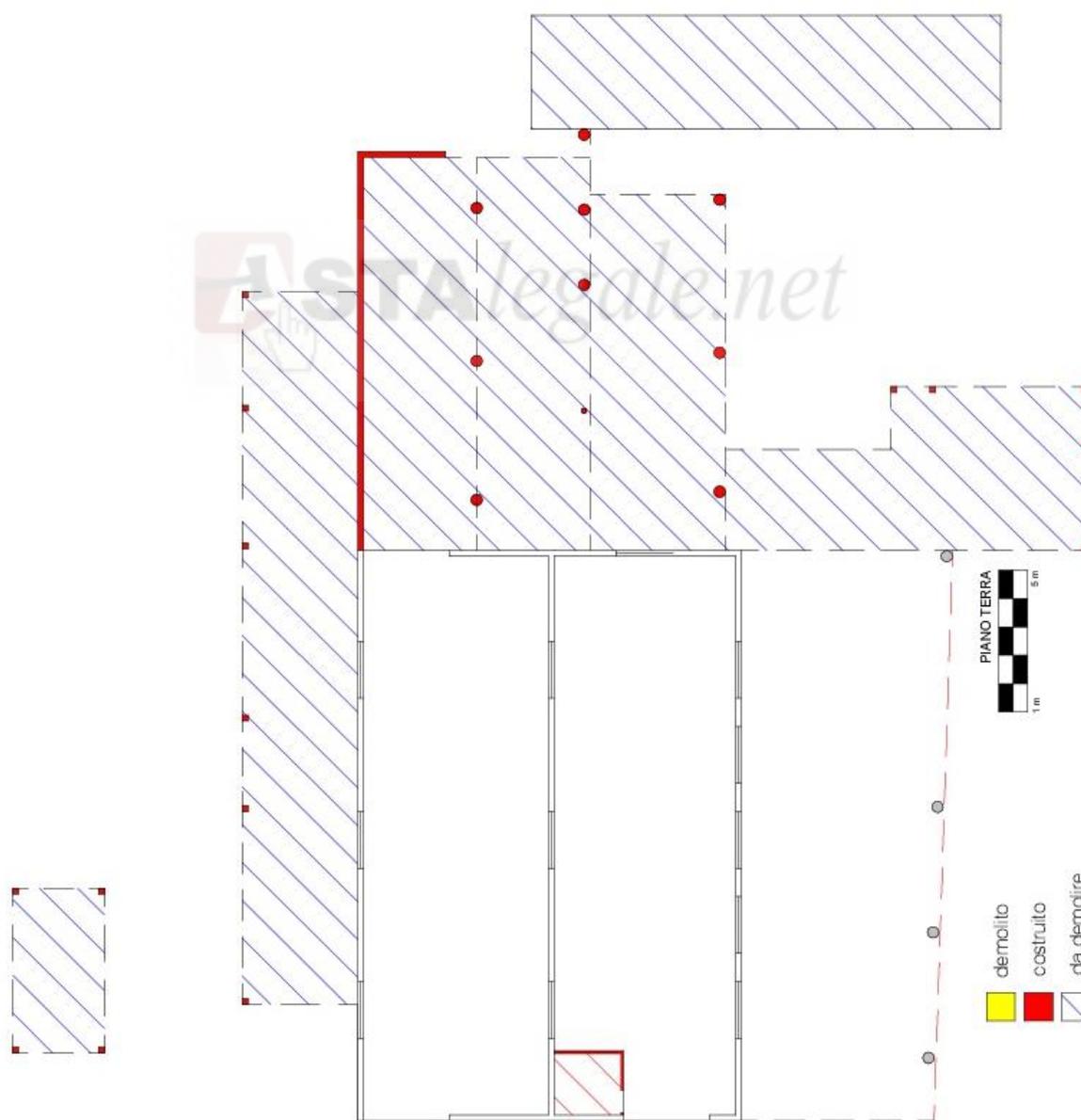
Il PdC n. 155/2008 del 24/10/2008 e successivo PdC n. 189/2009 del 01/02/2010 prevedeva un ampliamento della stalla con la costruzione di un fabbricato a pianta regolare.

Allo stato attuale invece sono presenti tettoie di varia forma e dimensione che hanno una consistenza ed occupano un sedime in parte diversi da quelli previsti dalle citate autorizzazioni edilizie. Si configurano pertanto come opere del tutto diverse da quanto autorizzato e pertanto in totale difformità dai titoli edilizi.

Sui lati nord e sud della stalla sono presenti altre tettoie in legno con i tetti in lamiera destinate a ricovero attrezzi, realizzate in assenza di titoli edilizi.

Tutti questi fabbricati non possono essere sanati e va prevista la messa in pristino con conseguente demolizione.

Evidenziazione grafica delle difformità edilizie riscontrate



---

*Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto*

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo. Si precisa inoltre che con riferimento agli immobili in oggetto non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica del fabbricato oggetto di esecuzione.

Eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate si considerano compresi negli adeguamenti e correzioni della stima proposti.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

## GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

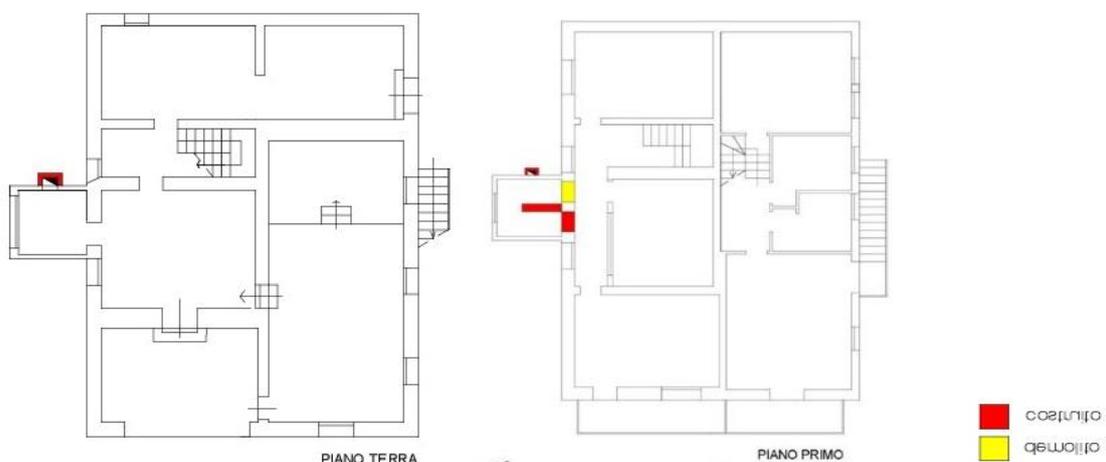
### MAPPALE 94 SUB. 1-2-3.

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è **difforme** da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 28/05/2020 e presentate in data 18/10/1995 per lievi modifiche interne.

Inoltre, non è mai stato accatastato l'accessorio con tettoia presente sul sub.1 e manca l'inserimento della casa nella mappa catastale.

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 3.500,00 €

Evidenziazione grafica delle difformità edilizie riscontrate



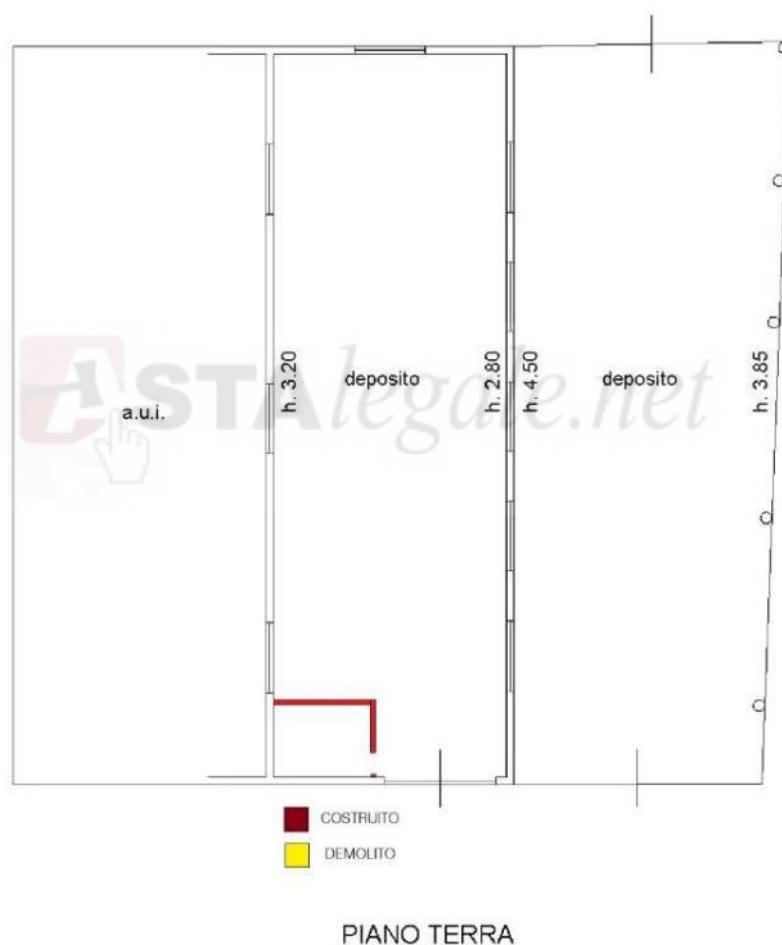
MAPPALE 1814 SUB. 1-2-3.

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 28/05/2000 e presentate in data 24/01/2011, che si allegano, in quanto il sub 3 presenta una diversa distribuzione interna.

**Tale difformità rende l'immobile catastalmente non conforme.**

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 1.500,00 €

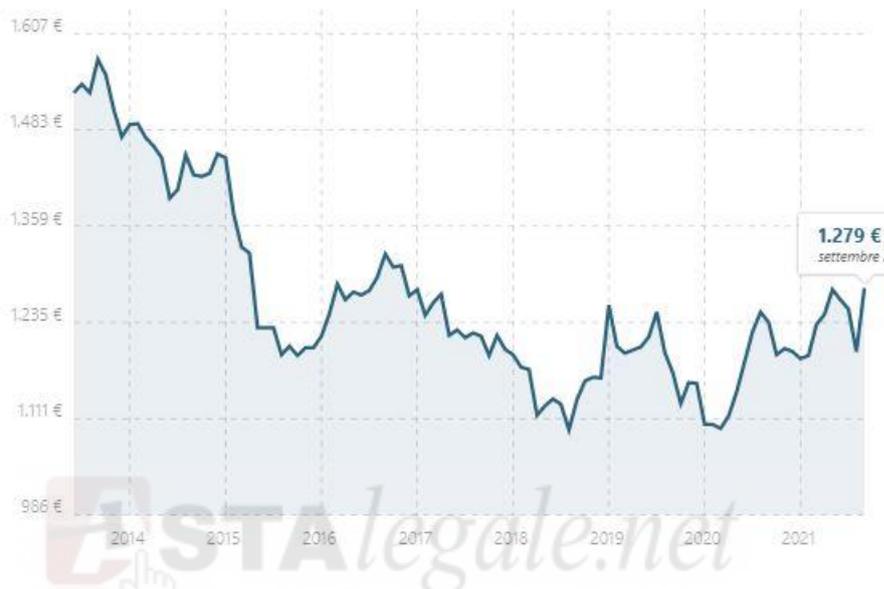
Evidenziazione grafica delle difformità catastali riscontrate



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

### IL MERCATO IMMOBILIARE

Per il Comune di Zugliano si confermano i dati generali rilevati a livello regionale che vedono una diminuzione dei prezzi degli immobili a partire dalla seconda metà del 2019 che però ha mostrato segni di ripresa dopo l'estate di quest'anno. Il livello delle transazioni però è ancora molto basso soprattutto per gli immobili al di fuori dei centri urbani.



Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare.it si attesta intorno ai 1.279 €/mq, mentre quello rilevato dell'OMI è pari a 1.350 €/mq. La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: ZUGLIANO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA

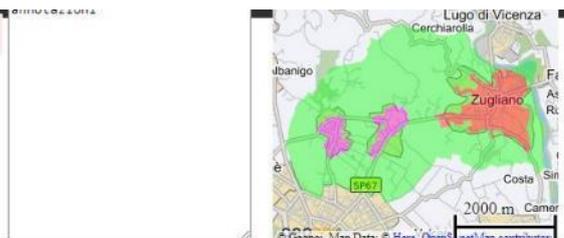
Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1250	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L	0	0	



I prezzi medi degli osservatori fanno riferimento principalmente ad immobili posti in aree urbane, nel nostro caso invece si tratta di una costruzione annessa ad una azienda agricola, in prossimità di una stalla, in zona collinare scomoda ai servizi.

---

## CRITERI VALUTATIVI

Per quanto attiene agli immobili a destinazione residenziale ed accessori alla residenza la stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche. L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Zugliano: RP 445/18 e RP 5981/19. A completamento del campione di riferimento è stata anche utilizzata una recente offerta di vendita pubblicata da Immobiliare.it il cui prezzo è stato corretto sulla base della percentuale media di sconto applicato in sede di compravendita reale.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche.

Per quanto attiene alla stalla con magazzino e tettoia, la stima, in assenza di una sufficiente quantità di dati relativi a compravendite o anche solo di offerte in vendita, e considerato il carattere strumentale dell'immobile, è redatta secondo il metodo del **Costo di Costruzione Deprezzato**.

Il costo di costruzione dell'immobile è stato stimato utilizzando i dati dimensionali rilevati sul posto e i prezzi di recenti analoghi appalti in Provincia di Vicenza, considerando poi la vetustà del fabbricato e la vita media di analoghe tipologie costruttive.

Per quanto attiene alle aree agricole la stima è stata fatta utilizzando il Valore Agricolo Medio rilevato dalla Commissione Provinciale per il 2019 relativo alla regione agraria n° 4 opportunamente adeguato alla specifica situazione.

Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE – ABITAZIONI MAPPALE 94

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

<b>TABELLA SINOTTICA DEI DATI</b>				
caratteristica	comparabili			subject
	C1	C2	C4	
Prezzo	100.000	115.100	165.600	19/11/20 282 1 NO TG 450
Data contratto	27/12/18	30/07/19	19/11/20	
Sup. commerciale	192	142	288	
Bagni	1	2	2	
Garage	SI	NO	SI	
Livello di piano	TG	TG	TG	
Consumi energ.	409	243	0	
Posizione	scarsa	buona	scarsa	
Accessibilità	scarsa	scarsa	buona	
Elementi tipologici	abitaz. indep.	0	abitaz. indep.	
Anno costruzione	1977	2002	1960	
Qualità costruttiva	normale	normale	normale	
Stato di conservazione	sufficiente	buono	sufficiente	

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>				
caratteristica	comparabili			
	C1	C2	C4	
Prezzo	100.000	115.100	165.600	
Data contratto	8.893	6.676	0	
Sup. commerciale	46.875	72.917	-3.125	
Bagni	0	-10.000	-10.000	
Garage	-10.000	0	-10.000	
Posizione	0	-11.510	0	
Elementi tipologici	0	5.755	0	
Stato di conservazione	0	-28.400	0	
<b>Prezzi corretti</b>	<b>145.768</b>	<b>150.537</b>	<b>142.475</b>	
<b>VALORE DI MERCATO</b>			<b>146.260</b>	
				valore unitario €/mq
				<b>519</b>

Il valore di mercato è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili.

---

La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 5,66% mostrando quindi una buona attendibilità del campione prescelto.

Viste le caratteristiche dei comparabili, tale valore è da intendersi relativo solo alla porzione di casa **da ristrutturare** identificata con al map.94 sub.2 (abitazione piano terra, primo e secondo) e sub.1 (accessorio esterno). La consistenza di questi beni è pari a 352 mq.

Ne consegue che:

$$V1 = 352 \text{ mq} \times 519,00 \text{ €/mq} = 182.688,00 \text{ €}$$

Per la restante parte di abitazione, identificata al map.94 sub.3, che presenta un migliore stato di conservazione, si è provveduto a raggugliare, tramite un coefficiente pari a 1,5, il valore unitario stimato della parte da ristrutturare.

$$\text{Valore unitario abitazione ristrutturata} = 519,00 \text{ €/mq} \times 1,5 = 778,50 \text{ €/mq}$$

Tenendo presente che il map.94 sub.3 ha una superficie commerciale pari a 94 mq, ne consegue che:

$$V2 = 94 \text{ mq} \times 778,50 \text{ €/mq} = 73.179,00 \text{ €}$$

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE – STALLA MAPPALE 1814

Attraverso un'indagine è stato stabilito il valore di costruzione a nuovo pari a 450,00 €/mq. L'immobile oggetto di stima è stato costruito ante 1967, immobili di questo genere hanno una vita media utile di 65 anni e questo comporta un coefficiente di deprezzamento pari al 84,62%.

La seguente tabella riporta i dati utilizzati per la valutazione:

Stalla		
Valore a nuovo	450,00	€/mq
vetustà	55,00	
vita utile	65,00	
coeff. di deprezzamento	84,62%	
Costo di costruzione deprezzato	<b>69,23</b>	€/mq

Il costo di costruzione deprezzato è quindi così calcolato:

$$Cc \times (1 - D\%) = 450,00 \text{ €/mq} \times (1 - 84,62\%) = 69,23 \text{ €/mq}$$

L'immobile oggetto di stima ha una superficie commerciale pari a 212 mq. Per cui il valore stimato è pari a:

$$V3 = 69,23 \text{ €/mq} \times 212 = 14.676,92 \text{ €}$$

Gli accessori agricoli abusivi, non potendo essere oggetto di sanatoria edilizia, non sono stati ricompresi nel calcolo del valore.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI

La base dati per la determinazione del valore dei terreni agricoli è data dal Valore Agricolo medio fissato dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Vicenza il cui ultimo dato disponibile risale al 2021

### VAM - REGIONE AGRARIA N.4

Coltura	Valore	
Bosco Ceduo	15.000	€/ha
Prato	78.200	€/ha
Uliveto	86.000	€/ha

Sulla scorta delle indicazioni fornite dalla Commissione, questi valori subiscono un deprezzamento del 5% data la loro collocazione in zona collinare.

Per la valutazione dei soli terreni con coltura a prato, data la dimensione e la rilevanza nella stima, sono stati adottati altri adeguamenti del valore tenendo conto di più caratteristiche del bene meglio descritte nella seguente tabella:

Regione Agraria	<b>4</b>
Coltura	<b>Prato</b>
VAM	<b>74.290 €/ha</b>
Superficie	<b>12.568 mq</b>
Valore base	<b>93.368 €</b>

Fattore	Opzione	Apprezzamento	Coeff Base	Coeff ponderale del fattore	Valore parametrico	Incidenza del parametro sul valore totale %
descriz	f=si	descriz	n.	n.	DxE	%
Fertilità	1	Ottima	1,4	3	3,00	17,65%
		Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Esposizione	1	Ottima	1,1	2	2,20	12,94%
		Sufficiente	1,0			
		Scarsa	0,9			
Ubicazione	1	Ottima	1,4	3	3,00	17,65%
		Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Appetibilità Urbanistica	1	Probabile	3,5	3	3,00	17,65%
		Possibile	2,0			
		Normale (2)	1,0			
		Scarsa (3)	0,0			
		Nulla (4)	-1,5			

Giacitura		Buona	1,1	1	0,90	5,29%
		Adeguata	1,0			
	1	Mediocre	0,9			
Ampiezza Fondo		Piccolo	1,1	1	0,90	5,29%
		Medio	1,0			
	1	Grande	0,9			
Accessibilità		Ottima	1,4	3	2,40	14,12%
		Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
	1	Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Forma		Regolare	1,2	2	1,60	9,41%
		Normale	1,0			
	1	Irregolare	0,8			

Coeff. Moltiplicatore **0,94**

VAM corretto **70.163 €/ha**

**Valore di stima 88.181 €**

A seguito è riportata la tabella riassuntiva di tutti i valori stimati:

<b>Stima per tipologia di bene</b>			<i>valore unitario</i>	<i>consistenza</i>	<i>valore</i>	
V1	map. 94 sub 2	Abitazione da ristrutturare	<b>519,00</b> €/mq	352	<b>182.688,00</b>	€
	map. 94 sub 1	Valore di stima calcolato con MCA				
V2	map. 94 sub 3	Abitazione ristrutturata	<b>778,50</b> €/mq	94	<b>73.179,00</b>	€
		V1 x 1.50				
V3	map. 1814	Stalla				
		Valore a nuovo	450,00 €/mq			
		vetustà	55,00			
		vita utile	65,00			
		coeff. di deprezzamento	84,62%			
		Costo di costruzione deprezzato	<b>69,23</b> €/mq	212	<b>14.676,92</b>	€
V5		Bosco ceduo	<b>14.250,00</b> €/ha	366	<b>521,55</b>	€
V6		Prato	<b>70.163,00</b> €/ha	12.568	<b>88.180,86</b>	€
V7		Uliveto	<b>81.700,00</b> €/ha	6.915	<b>56.495,55</b>	€
		VAM				
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>					<b>415.741,88</b>	€

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto che vi sono degli abusi insanabili che dovranno essere demoliti, dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate e delle spese relative a tutti gli adempimenti di variazione catastale.

Correzioni di stima					
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)				516	€
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale				10.000	€
Interventi edilizi specifici:					
demolizioni opere abusive					
	Tettoie	24,00	€/mq	1.239	29.736,00 €
	Concimaia			66	2.700,00 €
				<b>totale</b>	<b>42.952,00 €</b>

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 56.000,00.

---

## CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 06/03/2024 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

**317.000,00 €**  
(trecentodiciassettemila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

### GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile. Nonostante sia composto da separate unità queste risultano tra loro interconnesse.

### GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta scarsamente vendibile data la sua posizione, il suo stato di conservazione, la tipologia del bene e le dinamiche del mercato locale.

### FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Vista la scarsa vendibilità del bene, per ridurre i tempi di vendita, è necessario pubblicare inserzioni sui principali portali online di vendite immobiliari (Immobiliare.it; Casa.it) ed inviare una scheda informativa alle Agenzie Immobiliari locali.

### PARTICOLAI CRITICITA'

Si rimanda a quanto già segnalato in Check List in particolare per quanto riguarda l'accettazione dei trasferimenti di proprietà avvenuti con successione.

In fede

Vicenza, li 06/03/2024

L'Esperto Stimatore  
arch. Tracanzan Nicola

  
ARCHITETTO  
Sezione Ala  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**NICOLA  
TRACANZAN**  
n° 532