

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.355/2023 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente

Esecutato



Lotto N.1

Lotto N.2

## ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza  
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza  
C.F. PZZRCR61S07E762L  
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15  
telefono: 0424 227262  
email: [pozzaar@libero.it](mailto:pozzaar@libero.it)  
email (pec): [riccardo.pozza@archiworldpec.it](mailto:riccardo.pozza@archiworldpec.it)

**LOTTO N.1**  
**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

Procedura es. imm. n. 355/2023 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19/03/2024

Esperto arch. Riccardo Pozza

**Diritto pignorato** (cfr pag.7): proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene** (cfr pag.8–13): appartamento al piano terra e garage allo stesso livello facenti parte di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Roma”

**Ubicazione** (cfr pag.7): Grumolo delle Abbadesse (VI), Via delle Magnolie n.15

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.13–14): Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) – Catasto Fabbricati Foglio 3:

- Particella n.520 sub.15 – Via Ole – piano: T – Categoria: A/3 – Classe: 2;
- Particella n.520 sub.8 – Via Ole – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 2.

**Metri quadri** (cfr pag.20): 46,37

**Stato** (cfr pag.9): buono

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.14–19): sono state riscontrate difformità; i vani dell’unità residenziale non possono essere considerati abitabili poiché non viene rispettato il rapporto aero-illuminante così come previsto dall’art.5 del D.M. 05/07/1975

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.21): € 54.500,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag.20–21): 11/11/2022 (€ 73.500,00), 10/05/2022 (€ 91.000,00), 05/06/2023 (€ 96.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag.22): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 437,00

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.21): € 42.000,00

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag.21): sufficiente

**Possibili interessati** (cfr pag.27): non sono al momento noti possibili acquirenti

**Iniziativa di vendita** (cfr pag.22): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

**Occupazione** (cfr pag.22–23): al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate da terzi con subentro di contratto riguardante solo parte dell’appartamento

**Titolo di occupazione** (cfr pag.22): contratto di locazione fino al 30/09/2025 (opponibile se esteso a entrambe le unità nel loro complesso)

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag.27): i vani dell’unità residenziale non possono essere considerati abitabili poiché non viene rispettato il rapporto aero-illuminante così come previsto dall’art.5 del D.M. 05/07/1975

**LOTTO N.2**  
**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

Procedura es. imm. n. 355/2023 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19/03/2024

Esperto arch. Riccardo Pozza

**Diritto pignorato** (cfr pag.28): proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene** (cfr pag.29–30 ): n.2 terreni agricoli contigui

**Ubicazione** (cfr pag.28): Grumolo delle Abbadesse (VI), Via Antonio Fogazzaro

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.30-31): Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) – Catasto Terreni Foglio 6:

- Particella n.335 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 2
- Particella n.339 – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4

**Metri quadri** (cfr pag.33): 2.310,00

**Stato** (cfr pag.29): buono

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.31): non ci sono titoli urbanistici

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.34): € 16.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag.33–34): V.A.M. 2024 Provincia di Vicenza – Offerte immobiliari

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag.35): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) e nel caso di terreni agricoli, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 5,00

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.34): € 14.500,00

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag.34): non nota

**Possibili interessati** (cfr pag.38): non sono al momento noti possibili acquirenti

**Iniziativa di vendita** (cfr pag.34): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

**Occupazione** (cfr pag.35): al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano liberi e nella disponibilità dell'esecutato

**Titolo di occupazione** (cfr pag.35): proprietà

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag.38): nulla da segnalare

# PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 14/11/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 21/11/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

## 2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 22/11/2023, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 05/12/2023 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 16 gennaio 2024 alle ore 9.30 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato

## 4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;

4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l’Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l’Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all’aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell’aggiudicatario tutti gli “oneri” (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
  - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
  - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
  - riparazione e/o adeguamento impianti;
  - acquisizione di certificazioni in genere;
  - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
  - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

## 5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DIRITTO E FORMAZIONE DEI LOTTI

### **Beni e ubicazione**

Le unità immobiliari oggetto di procedura, tutte collocate nel territorio del Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), risultano così sommariamente individuate:

#### **1) Catasto Fabbricati, Foglio 3 Particella n.520 sub.15 e sub.8**

Appartamento con accesso indipendente e adiacente garage collocati al piano terra di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato “Condominio Roma”, che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo);

#### **2) Catasto Terreni, Foglio 6 Particelle n.335 e n.339**

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da n.2 unità catastali contigue di terreno pianeggiante lasciato a prato con alberature (Foglio 6, Particelle n.335 e n.339), ubicate in una zona periferica a destinazione prevalentemente agricola posta a circa 1,5 Km a sud/est della sede municipale del Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), con accessi dalle due omonime diramazioni (una a nord e l’altra a sud) di Via Antonio Fogazzaro che collega il centro cittadino con la frazione di Sarmego.

## Diritto

Proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato Sig.

## Formazione dei lotti

Effettuati i sopralluoghi ed esaminati i beni oggetto di procedura, è stata redatta la relazione che segue predisponendo la formazione dei seguenti nr. 2 Lotti per la vendita all'asta:

### 1) LOTTO N.1

Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), Cat. Fabbricati, Foglio 3 Particelle n.520 sub.15 e sub.8.  
Il Lotto comprende un appartamento al piano terra con comunicante garage.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

### 2) LOTTO N.2

Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), Catasto Terreni, Foglio 6 Particelle n.335 e n.339.  
Apezzamento pianeggiante di terreno agricolo formato da due unità catastali contigue.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

**LOTTO N.1**  
**Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI)**  
**Catasto Fabbricati – Foglio 3, Particella n.520 sub.15 e sub.8**

**L.01.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**Diritto**

Proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

delle unità immobiliari che vengono così descritte

nell'Atto di pignoramento:

(...) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:

*Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), Via Ole*

*a) N.C.E.U. – Foglio 3 – mapp. 520 – sub 8 – Cat. C/6 – mq. 13 – p. T;*

*b) N.C.E.U. – Foglio 3 – mapp. 520 – sub 15 – Cat. A/3 – vani 5,0 – p. T;*

*c) N.C.T. – Foglio 6 – mapp. 335 – are 15, centiare 80;*

*d) N.C.T. – Foglio 6 – mapp. 339 – are 7, centiare 30; (...)*

**N.B.** Gli immobili di cui al Lotto N.1 sono quelli indicati ai punti a) e b) dell'Atto di pignoramento.

**Localizzazione**

- Provincia      Vicenza
- Comune       Grumolo delle Abbadesse
- Via             delle Magnolie all'incrocio con Via Ole
- Civico         n. 15
- Zona          semicentrale con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici



**ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA**

## Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da appartamento con accesso indipendente e adiacente garage collocati al piano terra di un fabbricato condominiale ad uso residenziale denominato "Condominio Roma", che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo), ubicato al civico n.15 di Via delle Magnolie, all'incrocio con Via Ole, nel Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), a circa 450 ml. nord/ovest della Sede Municipale in una zona a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale.

Il fabbricato, planimetricamente a forma di "elle", si compone di n.14 appartamenti (n.2 al piano terra, e n.4 in ciascuno dei piani superiori) oltre a n.14 garage al piano terra, è stato realizzato tra gli anni 1974/1976 e sorge su un appezzamento di forma irregolare confinante a sud con Via delle Magnolie, a est con Via Ole, sui restanti lati con altre proprietà; la recinzione è costituita da zoccolo in muratura con sovrastante ringhiera metallica a ritti verticali su fronte sud, zoccolo in muratura e sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in ferro sugli altri lati.

L'accesso pedonale fronte sud avviene attraverso cancello in metallo a ritti verticali protetto da tettoia che immette su area di corte pertinenziale, in parte lasciata a verde ed alberature, con corsia e marciapiedi perimetrali addossati all'edificio in cemento; i due accessi carrai, sempre su fronte sud, non sono delimitati da cancelli ed immettono su corsie ed aree di manovra con fondo in cemento e/o ghiaia a servizio dei garage al piano terra collocati sui lati sud, ovest e nord.

I due appartamenti al piano terra hanno accessi indipendenti, mentre quelli ai piani superiori si avvalgono di n.2 vani scala il cui accesso avviene da due portoncini in alluminio con specchiatura in vetro, uno su fronte sud e l'altro su quello est.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in tegole, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, davanzali e stipiti in marmo, parapetti delle terrazze in ringhiera metallica.

Documentazione fotografica esterni fabbricato (Allegato N.5)



Fronti ovest e sud da Via delle Magnolie



Fronte sud da Via delle Magnolie



Fronte sud da Via delle Magnolie



Vista da incrocio di Via delle Magnolie con Via Ole



Fronti est e nord da Via Ole



Vista da nord



Corsia di manovra lato nord da est



Corsia di manovra lato nord da ovest

## Descrizione

### ***1. Appartamento al piano terra*** (Catasto Fabbricati, Foglio 3 – Part. n.520 sub.15)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra con ingresso indipendente, che dalla scheda catastale ([Allegato N.6](#)) e dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato N.7](#)) risulta così composta: stanza di ingresso, cucina, corridoio, bagno, n.2 camere.

L'altezza interna di circa ml.2,80, risulta conforme alla scheda catastale e alle tavole di progetto.

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati si è riscontrato che in tutti i locali, ad eccezione del bagno, non viene rispettato il rapporto aero-illuminante così come previsto dal D.M. 05/07/1975 il cui art. 5 così recita: *“Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d’uso.*

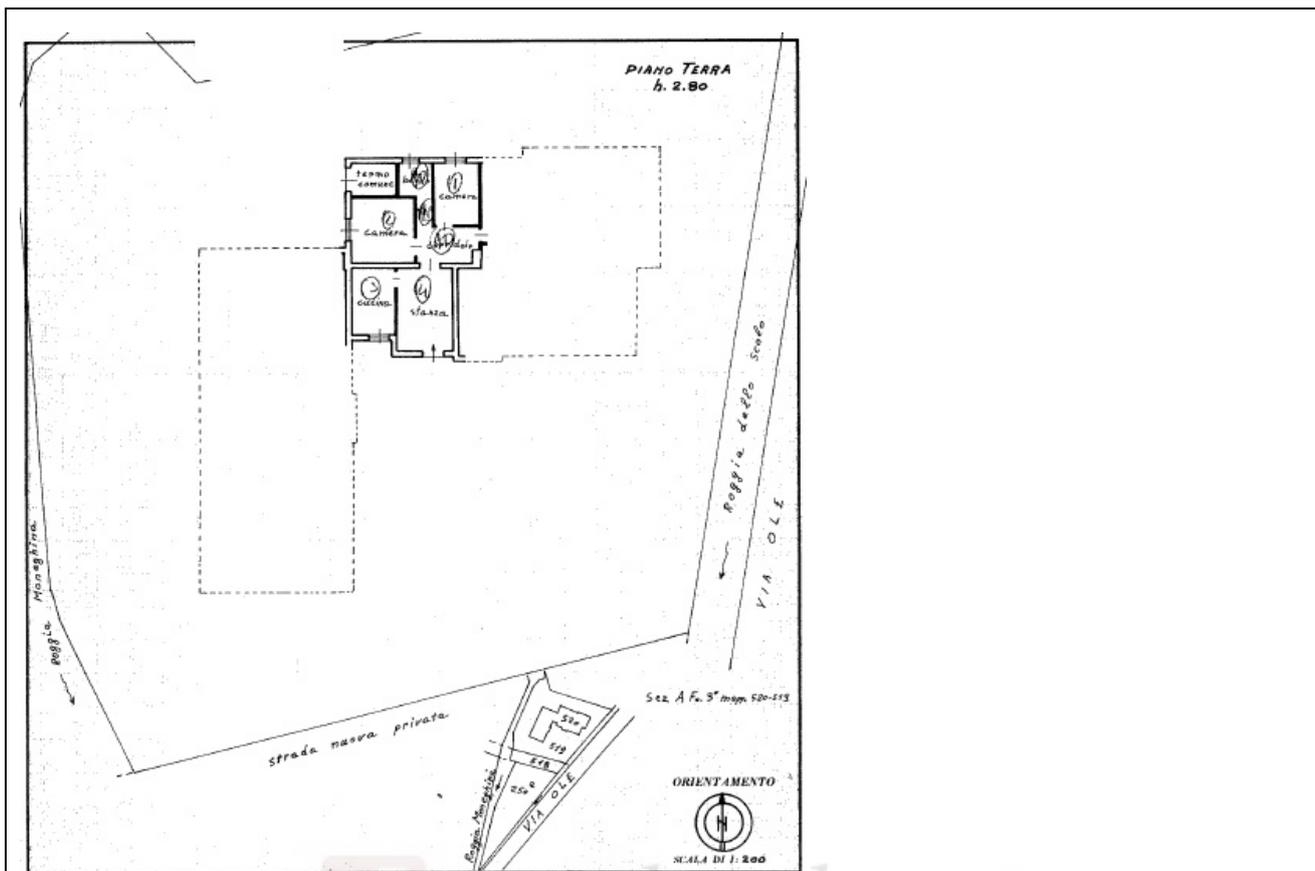
*Per ciascun locale d’abitazione, l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento (...omissis ...).*

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono, con portoncino d’ingresso in legno con specchiatura in vetro, serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, protezione esterna dei fori finestra in griglia metallica, porte interne in legno, pavimenti in resina, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno ha pavimento in resina, pareti intonacate e tinteggiate, attacco lavatrice, cabina doccia, lavabo, bidet e vaso sanitario.

L’unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario; l’impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas posta nel vano cucina, che alimenta radiatori.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l’efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato N.5](#))



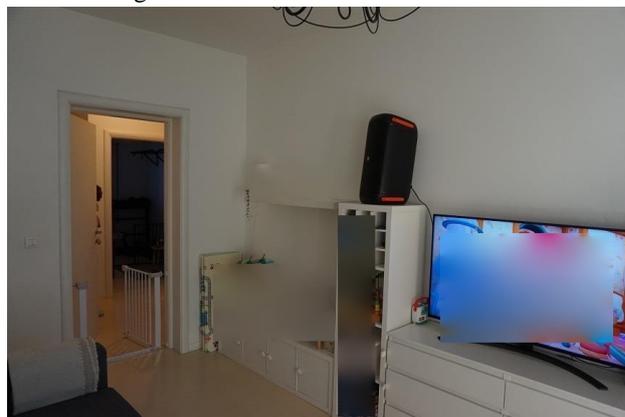
Ingresso condominiale fronte sud con evidenziata unità



Stanza di ingresso da nord verso sud



Angolo sud/ovest stanza di ingresso



Angolo nord/est stanza di ingresso



Angolo nord/ovest stanza di ingresso



Angolo sud/ovest cucina



Angolo nord/ovest cucina



Corridoio con ingresso camera a nord



Camera a nord



Bagno



Camera a ovest

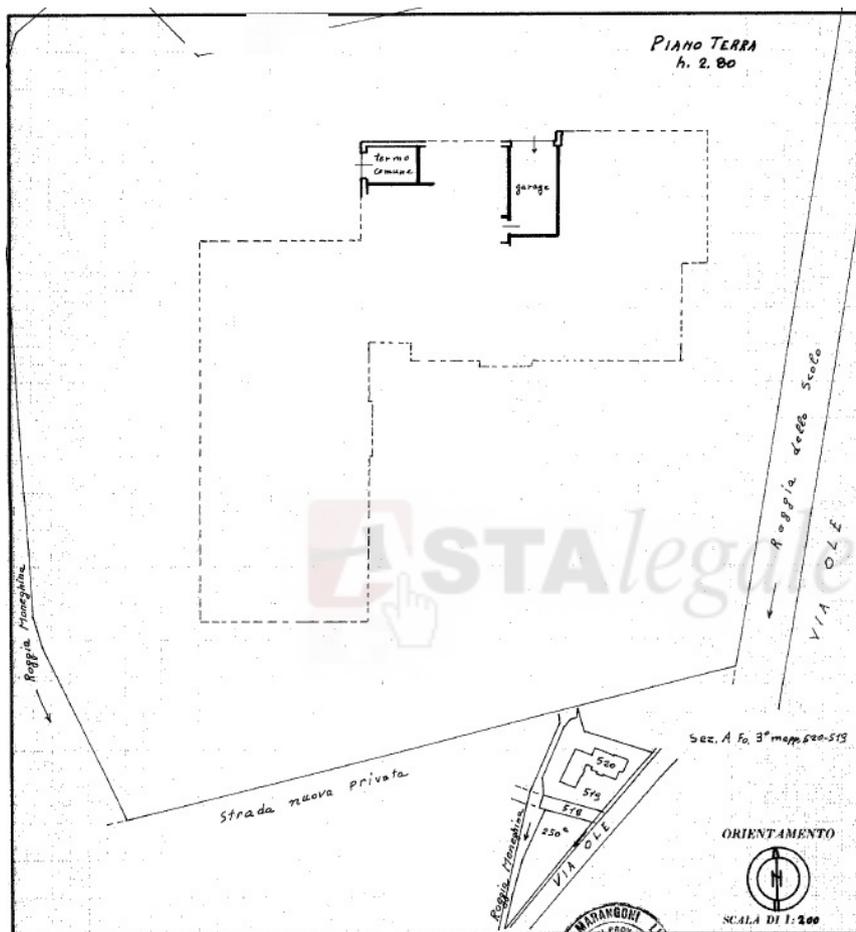


Camera a ovest

## 2. Garage al piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 3 – Part. n.520 sub.18)

Il vano, planimetricamente di forma rettangolare, é ubicato al piano terra del fabbricato condominiale, con accesso esterno da area di manovra pavimentata e rampa di modeste dimensioni in getto di calcestruzzo attraverso portone basculante (ad azionamento manuale) in lamiera con specchiature in vetro satinato nella parte superiore, porta interna di collegamento all'appartamento di cui al punto precedente con il quale confina su lato ovest, pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna, circa ml.2,84, risulta lievemente difforme a quanto indicato nella scheda catastale e negli elaborati grafici di progetto autorizzato (ml.2,80).



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

### Documentazione fotografica ([Allegato N.5](#))



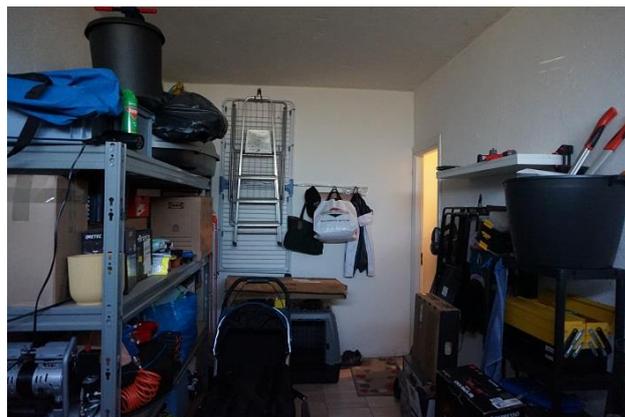
Corsia di manovra a ovest del fabbricato



Corsia di manovra e fabbricato da nord/est



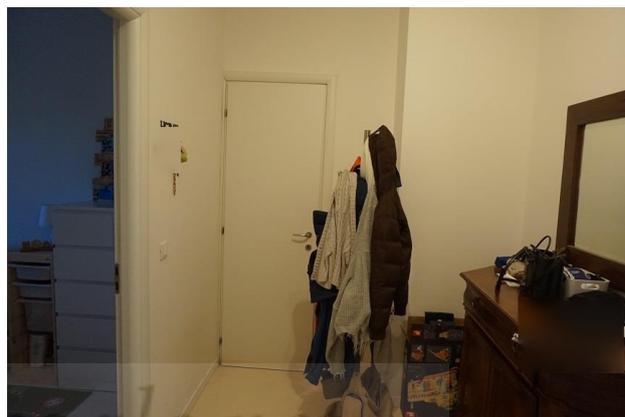
Portone accesso garage



Interno garage da nord verso sud



Interno garage da sud verso nord



Porta interna di accesso garage da appartamento

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Nessuno.

### **Certificazione energetica**

Per l'unità ad uso abitativo oggetto della presente relazione è stato predisposto, e consegnato dalla proprietà, l'Attestato di Prestazione Energetica ([Allegato N.9](#)), codice identificativo n.105657/2017 – validità fino al 06/11/2027, a firma dell'Ing. Alberto Dalla Riva di Monticello Conte Otto (VI).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "G", con un valore di prestazione energetica globale pari a 169,38 kWh/m<sup>2</sup> anno.

## **L.01.2 STORIA CATASTALE**

### **Dati catastali attuali ([Allegato N 6](#))**

A tutto il 22/11/2023 l'esecutato

risulta proprietario, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 3

- **Particella n.520 sub.15** – Via Ole – piano: T – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 5 vani – Superficie catastale: Totale 78 mq., Totale escluse aree scoperte 78 mq. – Rendita: € 284,05;
- **Particella n. n.520 sub.8** – Via Ole – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 13 mq. – Superficie catastale: Totale 13 mq. – Rendita: € 16,11.

**N.B.** Si segnala che:

- nelle visure catastali è indicata Via Ole mentre, come si evince anche dal certificato di residenza, si tratta di Via delle Magnolie n.15/A; sarà pertanto necessario richiedere una

*rettifica per variazione toponomastica;*

- *l'area coperta e scoperta del fabbricato condominiale é individuata dalle Particelle n.520 (are 4.00) e n.519 (are 12.70) del Foglio 3 del Comune di Grumolo delle Abbadesse.*

### **Variazioni storiche**

#### Particella n.520 sub.15

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/05/2006 Pratica n. VI0103252 in atti dal 17/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 22734.1/2006);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### Particella n. 520 sub.8

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/05/2006 Pratica n. VI0103203 in atti dal 17/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 22725.1/2006);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

### **Giudizio di regolarità/Docfa**

Le planimetrie agli atti delle unità immobiliari oggetto di procedura, depositate in data 07/08/1976 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato.

Come precedentemente indicato poiché in tutti i locali non viene rispettato il rapporto aerotermico così come previsto dal D.M. 05/07/1975, si ritiene che gli stessi siano dei “vani non abitabili”.

### **Confini**

L'appartamento al piano terra di cui alla Particella n.520 sub.15 confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), Particella n.520 sub.8 e scala condominiale (E.), stacco del fabbricato (S.), cantina e garage altre ditte, stacco del fabbricato (O.).

Il garage al piano terra di cui alla Particella n.520 sub.8 confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), garage altra ditta (E.), vano scale condominiale (S.), Particella n.520 sub.15 (O.).

Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui sopra (Particelle n.520 e n.519), confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.996, n.997, n.995 e n.994 (N.), roggia di separazione con Via Ole (E.), Via delle Magnolie (S.), roggia di separazione con altre proprietà (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato N.4](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

## **L.01.3 REGOLARITA' URBANISTICA**

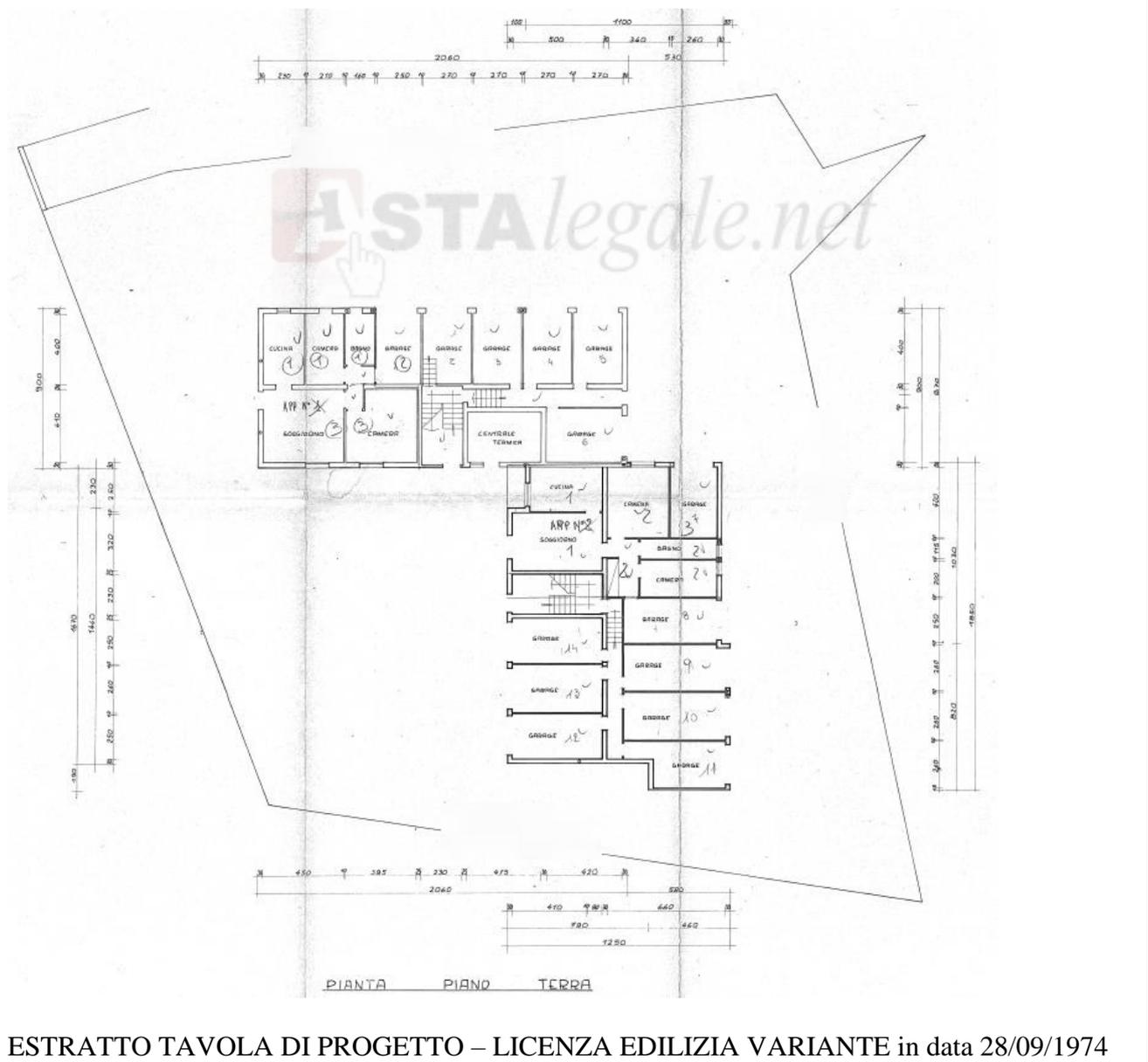
### **Titoli urbanistici ([Allegato N.7](#))**

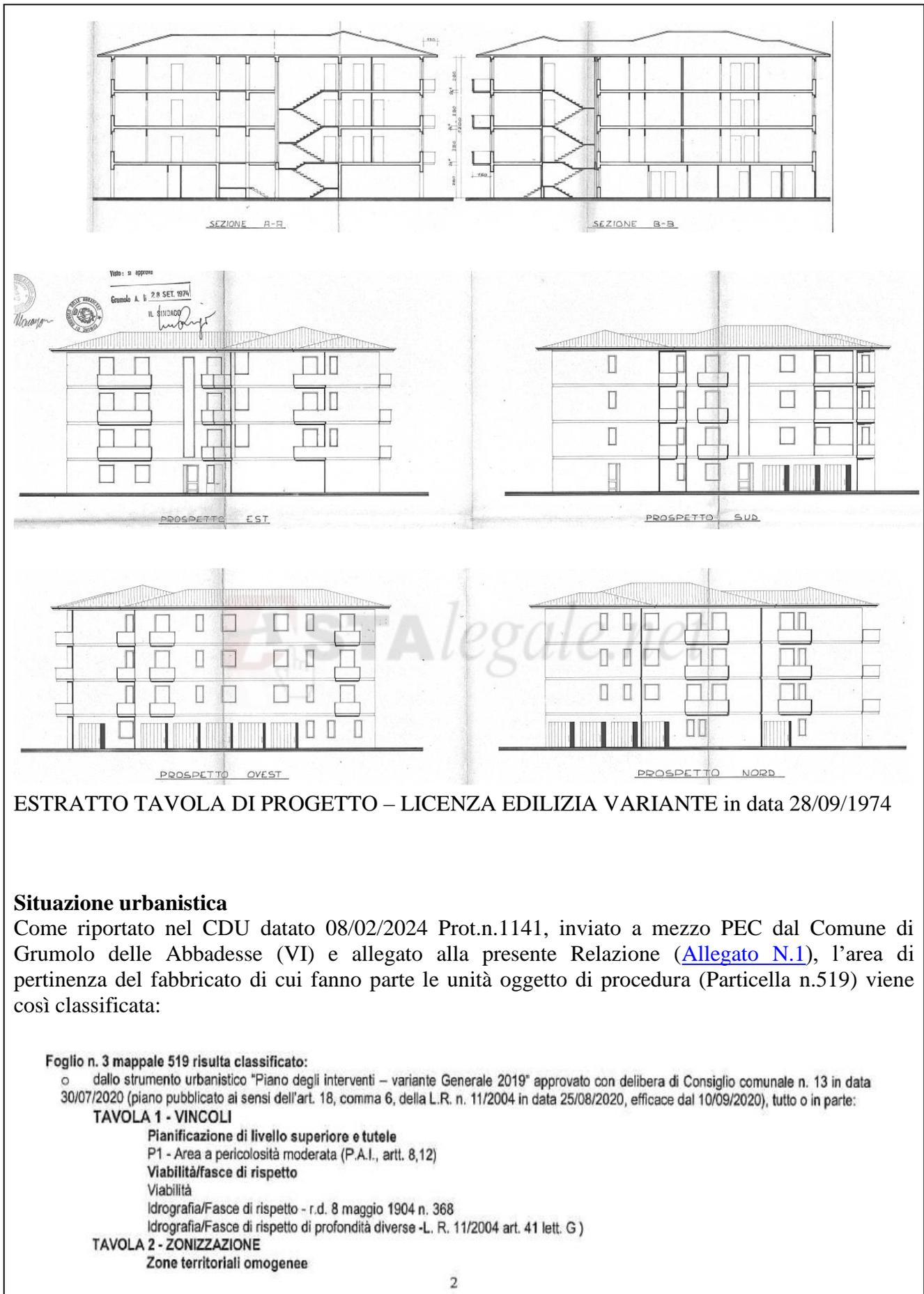
Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi

riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Licenza Edilizia N.37 Pratica N.52/74 in data 28/05/1974 per (...) nuova costruzione di due fabbricati (uguali e contrapposti A e B) ad uso civile abitazione da eseguirsi nel territorio del Comune in località via Roma sul mappale n.250 (parte) sezione A foglio 3°(...);
- Licenza Edilizia N. Var. Lic.n° 37 del 28-05-1974 Pratica N.52/74 in data 28/09/1974 per (...) variante al n° 37 di costruzione di un fabbr. ad uso civile abitazione (per complessivi 13 appart.) da eseguirsi nel territorio del Comune in via Roma sul mappale n.250 parte sezione A foglio 3°(...);
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' D.I.A. N.19/2009 – Prot. N. 2755 Cat. A 6/3 in data 31/03/2009 per (...) – Rifacimento intonaci facciata a Nord; - Pavimentazione con ghiaia di alcune aree verdi della cor5te condominiale. (...).

In data 15/10/2022 risulta essere stata presentata, da parte del “Condominio Roma”, Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per (...) **SANATORIA DELLE OPERE SANABILI INTERNE ED ESTERNE SU MURI PORTANTI E NON PORTANTI, RIENTRANTI NEL DISPOSTO DEGLI ART.36 E 37 DEL D.P.R. 380/01 E AI SENSI DELLA L. 13/89 (...)**, ma al momento dell'Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale la pratica non è stata ultimata.





**ESTRATTO TAVOLA DI PROGETTO – LICENZA EDILIZIA VARIANTE in data 28/09/1974**

**Situazione urbanistica**

Come riportato nel CDU datato 08/02/2024 Prot.n.1141, inviato a mezzo PEC dal Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) e allegato alla presente Relazione ([Allegato N.1](#)), l'area di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura (Particella n.519) viene così classificata:

Foglio n. 3 mappale 519 risulta classificato:

- o dallo strumento urbanistico "Piano degli interventi – variante Generale 2019" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 13 in data 30/07/2020 (piano pubblicato ai sensi dell'art. 18, comma 6, della L.R. n. 11/2004 in data 25/08/2020, efficace dal 10/09/2020), tutto o in parte:

**TAVOLA 1 - VINCOLI**

Pianificazione di livello superiore e tutele

P1 - Area a pericolosità moderata (P.A.I., artt. 8,12)

Viabilità/fasce di rispetto

Viabilità

Idrografia/Fasce di rispetto - r.d. 8 maggio 1904 n. 368

Idrografia/Fasce di rispetto di profondità diverse -L. R. 11/2004 art. 41 lett. G )

**TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE**

Zone territoriali omogenee

**Zone per spazi pubblici ed attrezzature pubbliche o di pubblico interesse**  
 Zone F3  
*Zone a verde pubblico, parco, gioco e sport*  
**Zone per insediamenti residenziali**  
 Zona B1  
*Zone residenziali di completamento*  
**Ambiti ed indicazioni particolari**  
 Centro abitato  
**Viabilità e altri elementi**  
 Pista ciclabile esistente/di progetto

- o dal Piano Gestione del Rischio Alluvioni adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 29 in data 04/02/2022) e s.m.i., tutto o in parte:

**TAVOLA - Carta della Pericolosità Idraulica**

Aree classificate a Pericolosità Idraulica Moderata (P1) (art. 14 NTA)

**TAVOLA - Carta del Rischio Idraulico**

Aree classificate a Rischio Medio (R2)

Foglio n. 3 mappale 519 risulta classificato:

- o dallo strumento urbanistico "Piano degli interventi - Variante N. 1/2023" adottato con delibera di Consiglio comunale n. 18 in data 28/07/2023, tutto o in parte:

**TAVOLA 1 - VINCOLI**

**Fonti di vincolo /fasce di rispetto**

Idrografia /Fasce di rispetto - r.d. 8 maggio 1904 n. 368

art. 56

Idrografia /Fasce di rispetto di profondità diverse -L. R. 11/2004 art. 41 lett. G )

art. 57

**TAVOLA 1.2 – VINCOLI DEL PGRA**

**PGRA – aree di rischio**

Rischio idraulico medio (R2)

art. 65

**PGRA – aree di pericolo**

Pericolosità idraulica moderata (P1)

art. 65

**TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE**

**Zone territoriali omogenee residenziali**

Zona B1 - *Zone residenziali di completamento*

art. 21

**Zone per servizi**

art. 39

Zone F3 - *Zone a verde pubblico, parco, gioco e sport*

**Ambiti ed indicazioni particolari**

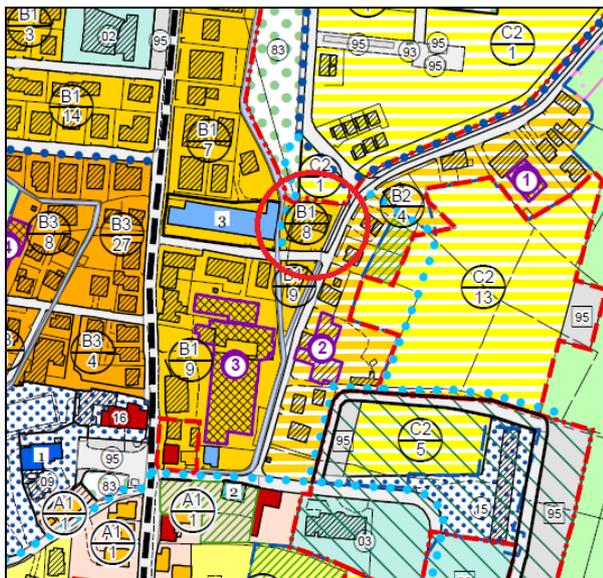
Centro abitato

art. 40

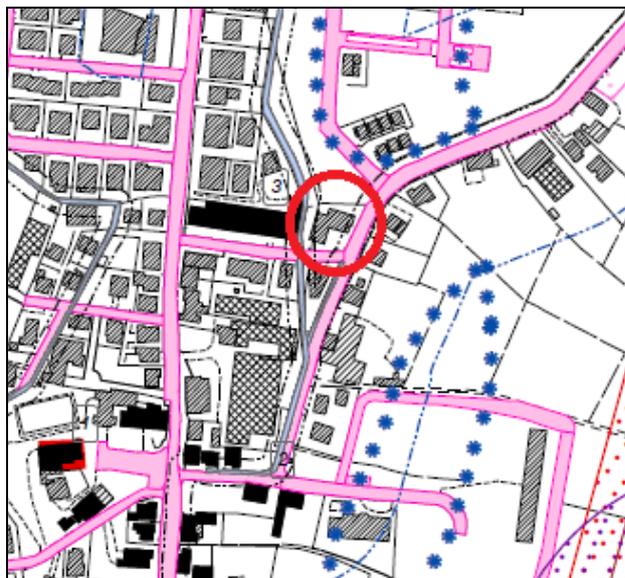
**Indicazioni puntuali**

Pista ciclabile di progetto

art. 41



ESTRATTO "PI var1/23 – Elaborato b0510200  
 Tav.2 – Tavola della Zonizzazione" – (fuori  
 scala



ESTRATTO "PI var1/23 – Elaborato b0510110  
 Tav.1.1 – Tavola dei Vincoli" – (fuori  
 scala)

**Abitabilità e agibilità (Allegato N.7)**

Agli atti risulta Licenza di Abitabilità in data 05/08/1976 – Pratica N.52/74, in cui si autorizza la destinazione del fabbricato a “abitazione civile per complessivi 13 appartamenti”.

**N.B.** Si evidenzia che il “Condomino Roma” è composto da n.14 appartamenti, e nel certificato non viene indicato quali sono le unità oggetto di autorizzazione.

### Abusi

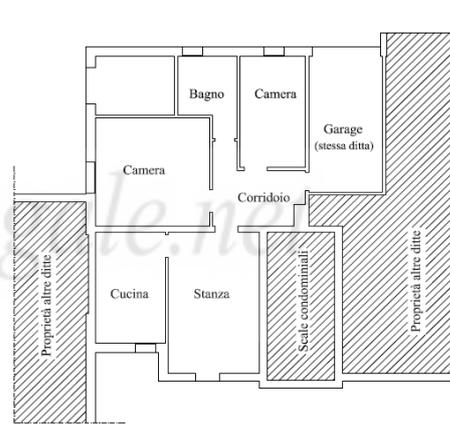
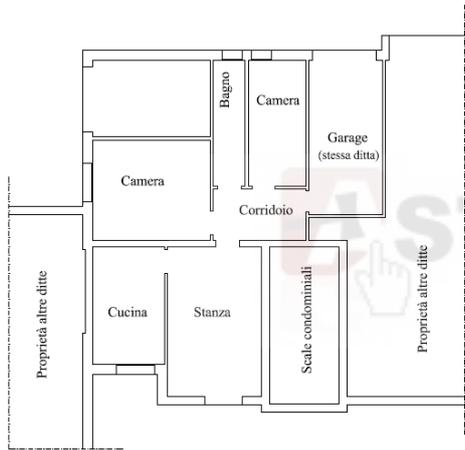
Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 16/01/2024 e l’ultimo progetto autorizzato con Licenza Edilizia N. Var. Lic.n° 37 del 28-05-1974 Pratica N.52/74 del 28/09/1974, si è riscontrato che le unità immobiliari non risultano regolari dal punto di vista urbanistico – edilizio; in particolare sono state riscontrate alcune difformità, come rappresentato nelle sottostanti planimetrie ([Allegato N.8](#)), che vengono così sintetizzate:

#### appartamento

- ampliamenti verso nord della camera matrimoniale e verso ovest del bagno;
- spostamento dei tramezzi divisori interni;
- ridimensionamento e/o spostamento di tutti i fori finestra e del portoncino ingresso a sud;

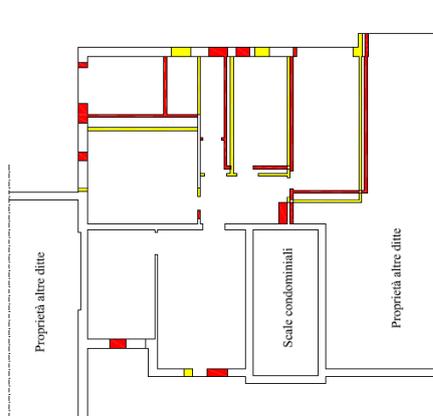
#### garage

- ridimensionamento del vano con riduzione della dimensione in senso longitudinale (da sud verso nord) e modesto ampliamento ad est.



STATO DI FATTO

PROGETTO



COMPARATIVA

SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE ABITAZIONE E GARAGE P. TERRA – (fuori scala)

### **Sanabilità e costi**

Come precedentemente indicato, in data 15/10/2022 l'Amministratore del "Condominio Roma", ha presentato "Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria", ma al momento dell'Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 16/01/2024 la pratica non risultava ultimata.

Da colloquio con i tecnici comunali, e dal confronto con i rilievi effettuati, è emerso che, per l'unità abitativa oggetto di procedura (Foglio 3, Particella n.520 sub.15), in tutti i locali, ad eccezione del bagno, non viene rispettato il rapporto aero-illuminante così come previsto dall'art.5 del D.M. 05/07/1975 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18/07/1975.

Pertanto i vani non possono essere considerati abitabili, e l'utilizzo dell'unità immobiliare potrà essere fatto con destinazioni d'uso diverse dall'abitazione.

Si dovrà comunque procedere alla regolarizzazione delle difformità rilevate attraverso presentazione di richiesta autorizzativa il cui costo, comprensivo di eventuali sanzioni amministrative, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.), spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € 4.000,00 (Euro quattromila/00).

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

### **L.01.4 VALORE E VENDIBILITA'**

#### **Consistenza**

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

Per quanto precedentemente indicato circa la mancanza dei requisiti di abitabilità dell'appartamento, si ritiene che il valore dell'unità immobiliare attualmente utilizzata e censita come abitazione possa subire un abbattimento di 1/2 rispetto al prezzo di compravendita in quanto l'utilizzo sarà quello di accessorio di una unità principale.

## Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Abitazione	0,00	1,00	0,00
	Vani non abitabili	74,00	0,50	37,00
	Garage	14,20	0,66	9,37
TOTALE				46,37

### Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.*

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano terzo e garage al piano terra su edificio condominiale
Ubicazione	Comune di Grumolo delle Abbadesse, Viale delle Magnolie n.17
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Foglio 3 – Particella n.520 sub.21 (A/3), e sub.12 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 11/11/2022, Rep.5.327 – Racc.3.547 Notaio Dott. Giulio Di Mantino di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	73.500,00 (Euro settantatremilacinquecento/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano secondo e garage al piano terra su edificio condominiale
Ubicazione	Comune di Grumolo delle Abbadesse, Viale delle Magnolie n.17
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Foglio 3 – Particella n.520 sub.25 (A/3), e sub.5 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 11/05/2022, Rep.32.843 – Racc.20.627 Notaio Dott. Carlo Alberto Busi di Camposampiero (PD)
Prezzo di vendita	91.000,00 (Euro novantunomila/00)

### COMPARABILE C

Descrizione	Appartamento al piano terzo e garage al piano terra su edificio condominiale
Ubicazione	Comune di Grumolo delle Abbadesse, Viale delle Magnolie n.14
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Foglio 3 – Particella n.541 sub.14 (A/3), e sub.4 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 05/06/2023, Rep.67.982 – Racc.16.714 Notaio Dott. Domenico Pulejo di Creazzo (VI)
Prezzo di vendita	96.000,00 (Euro novantaseimila/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato N.13](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo siti nel Comune di Grumolo delle Abbadesse ([Allegato N.14](#)).

#### Valore di mercato attribuito al Lotto N.1

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto costituiti da appartamento al piano terra (che non ha i requisiti di abitabilità a causa del mancato rispetto del rapporto aero-illuminante così come previsto dal D.M. 05/07/1975) con adiacente garage, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **54.500,00** (arrotondato).

La mancanza dei requisiti di abitabilità dell'appartamento, si ritiene debba richiedere anche una variazione catastale il cui costo, comprensivo di spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammonta a circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00).

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € **8.325,00**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€	8.175,00
- Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o di ripristino	–	€	4.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale	–	€	650,00
			<hr/>
Totale	–	€	12.825,00

**Valore base d'Asta degli immobili** = € 54.500,00 – € 12.825,00 = € 41.675,00 che si arrotondano ad € **42.000,00** (Euro quarantaduemila/00).

Tale valore si intende al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente.

#### Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

### Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

### Valori medi aggiudicazioni precedenti (Allegato N.14)

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l’età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l’elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d’asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.		Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	639	€ 29.631,71	71%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	437	€ 20.264,56	48%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	330	€ 15.302,76	36%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all’anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

In riferimento al Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 59,14%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 2,54.

## L.01.5 STATO DI POSSESSO

### Debitore

Come da Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) in data 28/11/2023 (Allegato N.3), presso gli immobili pignorati risulta essere residente il Sig. esecutato.

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate da terzi con contratto valevole fino al 30/09/2025, e più precisamente dai Sig.ri \_\_\_\_\_ che, come comunicato dall’ufficio anagrafe del Comune, sono solo domiciliati e non residenti presso le stesse.

### Locazione

Come da richiesta effettuata a mezzo PEC in data 22/11/2023 all’Ufficio Territoriale di Vicenza dell’Agenzia delle Entrate, lo stesso rispondeva in data 27/11/2023, sempre a mezzo PEC, inviando

gli estremi di registrazione del Contratto di locazione stipulato il 15/09/2017 e registrato in data 19/07/2017 presso l'Ufficio di Cittadella al N.1799 Serie 3T; la copia del "Contratto di locazione a canone libero di immobile", successivamente richiesta, è stata inviata sempre a mezzo PEC in data 09/01/2024 ([Allegato N.11](#)).

La locazione, che riguardava porzione dell'appartamento al piano terra (camera, ed uso comune di bagno e cucina), inizialmente era a favore del Sig. \_\_\_\_\_ a cui, come da comunicazione di subentro a partire dal 01/09/2023 acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cittadella in data 19/09/2023, è succeduto il Sig. \_\_\_\_\_ (che risulta invece occupare per l'intero entrambe le unità), ed aveva durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/09/2017 e fino al 30/09/2021; alla scadenza il contratto si intendeva automaticamente prorogato per un uguale periodo, salvo comunicazione di parte locatrice con raccomandata da recapitarsi almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il corrispettivo della locazione veniva convenuto in Euro 1.440,00 annui da pagarsi a mezzo bonifico bancario in N.12 rate uguali di € 120,00 ciascuna, con scadenza il giorno 10 di ogni mese. Sempre da comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate, attualmente la durata del contratto é stata prorogata fino al 30/09/2025.

### **Verifica congruità Canone di Locazione**

Relativamente all'importo del canone annuo di locazione si è proceduto ad una verifica se lo stesso fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato attraverso un confronto tra le offerte locative per immobili ad uso abitativo nel Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), ed i dati elaborati dal "*Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza*", che riporta i valori medi rilevati dalle agenzie immobiliari

Poiché non sono state rilevate offerte locative valide per quanto riguarda beni con caratteristiche dimensionalmente comparabili a quelli oggetto di procedura, si è fatto riferimento a quanto indicato dal "*Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza*" che, per il Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), riporta un valore medio di circa € 3,42/mq. mensili per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona.

Pertanto il valore unitario medio di riferimento viene moltiplicato per la superficie calpestabile di circa mq.70,00 mq.

Valore locazione stimato: € 3,42/mq. x 76,00 mq. = € 239,40/mese.

Dal confronto tra tale importo, riferito all'intera unità abitativa e al garage che sono utilizzati dagli attuali inquilini, e quello applicato dal Contratto di locazione, emerge che quest'ultimo è meno della metà di quello stimato.

Pertanto il canone applicato non risulta congruo.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no, se riferito a tutto l'appartamento e al garage che come rilevato nel corso del sopralluogo sono occupati dagli attuali inquilini.

### **L.01.6 VINCOLI E ONERI**

**Pertinenze:** Nessuna.

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** Nessuna.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Altri vincoli o oneri:** Nessuno

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

Le unità immobiliari fanno parte del "Condominio ROMA" con sede in Grumolo delle Abbadesse (VI) Via delle Magnolie 15 di cui è amministratore lo studio "Racano Architetto Giuseppe – Amministrazioni Condominiali", che in data 30/01/2024 ha inviato via mail le spese condominiali degli ultimi esercizi ([Allegato N.12](#)) e la situazione dei versamenti effettuati dall'esecutato; i dati forniti sono i seguenti:

Spese ordinarie annue di gestione:

- Bilancio consuntivo individuale <i>Esercizio ordinario "2022" (dal 01/01/2022 al 31/12/2022)</i>	€	359,57
- Bilancio consuntivo individuale <i>Esercizio ordinario "2023" (dal 01/01/2023 al 31/12/2023)</i>	€	356,74
		<hr/>
	Totale	€ 716,31

Pertanto le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi ammontano complessivamente ad € 716,31, con un residuo da pagare di € 0,60.

Come riferito dall'Amministratore condominiale, i versamenti risultano regolari anche per quanto riguarda le spese per "Sanatoria parti comuni e private fabbricato"; l'amministratore ha inoltre inviato il Regolamento condominiale a cui è allegata una planimetria in cui è indicata l'assegnazione dei posti auto esterni su area pertinenziale il fabbricato ([Allegato N.12](#)).

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** nulla da segnalare.

**L.01.7 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Titolo di acquisto del debitore** ([Allegato N.10](#))

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 22/12/2010, N.115.583 di Rep. e N.37.477 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza – ivi trascritto in data 19/01/2011 ai n.ri 1185 R.G. e 768 R.P., attraverso il quale

, per la quota di 1/1 in separazione dei beni, le unità immobiliari che venivano così identificate:

(...)

*la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari (appartamento e garage al piano terra) facenti parte del fabbricato sito in GRUMOLO DELLE ABBADESSE (VI), Via delle Magnolie n.15/A, censite al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 3, coi m.n. :*

*520 sub 15, Via Ole, P.T., Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, Rendita Euro 284,05,*

*520 sub 8, Via Ole, P.T., Cat. C/6, Cl. 2, mq. 13, Rendita Euro 16,11,*

giusta denuncia di variazione n. 22725.1/2006 del 17.5.2006 prot. n.VI0103252 per modifica identificativo.

(...)

Inoltre:

(...)

A dette unità immobiliari spetta la proporzionale quota di comproprietà, pari a 59,30 (cinquantanove virgola trenta) millesimi, sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, ivi compresa l'area coperta e scoperta dello stesso individuata dai m.n.520 di are 4.00 (are quattro e centiare zero) e 519 di are 12.70 (are dodici e centiare settanta) del Foglio 3 del Comune di Grumolo delle Abbadesse.

(...)

### **Regime patrimoniale**

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ risultava coniugato con \_\_\_\_\_ matrimonio celebrato \_\_\_\_\_ il cui Ufficio di stato civile in data 23/11/2023 ha rilasciato Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio nel quale vi è annotazione che indica come regime scelto dagli sposi quello della separazione dei beni ([Allegato N.3](#)).

Da ulteriori annotazioni si evince che successivamente i coniugi si sono separati, e l'esecutato ha ottenuto la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

### **Elenco precedenti proprietari nel ventennio**

I beni di cui al Lotto N.1 erano in ditta:

- fino al 22/12/2010: \_\_\_\_\_  
in forza di "Atto di Compravendita" in data 21/12/2007, Rep. N.109.685 Racc. N.33.862 Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza, ivi trascritto in data 18/01/2008 ai n.ri 1503 R.G. e 996 R.P.;
- fino al 21/12/2007: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in forza di "Atto di Compravendita" in data 30/12/1998, Rep. N.16.767 Notaio Dott.ssa Angiola Giordani di Camisano Vicentino (VI), trascritto a Vicenza in data 31/12/1998 ai n.ri 26694 R.G. e 19649 R.P..

**N.B.:** La compravendita si riferisce agli immobili nella loro precedente identificazione: Catasto Fabbricati, Sezione Urbana A, Foglio 3 Particella n.520 sub.8 e sub.15;

- fino al 30/12/1998:  
31M57 Z120M) per ti \_\_\_\_\_

### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 11/10/2023 ai n.ri 22385 R.G. – 16305 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 25/09/2023 rep.n.4738/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di \_\_\_\_\_

per

il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili: Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI)

Catasto Fabbricati – Foglio 3:

– Particella n.520 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

– Particella n.520 sub.15 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

*N.B.: il pignoramento riguarda inoltre altri due immobili, intestati sempre all'esecutato e censiti al Catasto Terreni del Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), che non fanno parte del Lotto N.1 di cui alla presente relazione di stima.*

#### Iscrizioni:

– Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 24/06/2011 ai n.ri 12666 R.G. – 2762 R.P., a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 31/05/2011, N.116.357 di Rep. e N.37.963 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza  
Capitale € 80.000,00, Tasso interesse annuo 3,45%, Iscriz. ipotec. per € 160.000,00, Durata anni 20

Immobili: Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI)

Catasto Fabbricati – Foglio 3:

– Particella n.520 sub.15 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

– Particella n.520 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

– Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all'Atto Giudiziario rep. n.1289/2017 in data 28/03/2017 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 06/07/2017 ai n.ri 13494 R.G. – 2223 R.P., a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.2 – Capitale € 40.000,00, Interessi € 15.000,00, Spese € 25.000,00, Iscriz. ipotec. per € 80.000,00

#### Unità negoziale n.2

Catasto Fabbricati – Foglio 3:

– Particella n.520 sub.15 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

– Particella n.520 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

#### *N.B.: si segnala che:*

- *l'Iscrizione riguarda altri beni individuati alla "Unità negoziale n.1", che non fanno parte del Lotto N.1 di cui alla presente relazione di stima.*

#### **Elenco delle formalità che saranno cancellate**

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 26/10/2023 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell'esecutato certificata dal Notaio Dott.ssa Laura Rolando di Venezia-Mestre (VE), a tutto il 12/02/2024 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.2](#)).

#### **L.01.8 LOTTO N.1**

#### **Composizione e valore**

Lotto unico costituito da appartamento e garage posti al piano terra facenti parte di un edificio

condominiale a quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo).

Valore € 54.500,00

Prezzo base d'Asta € **42.000,00**

**Possibili interessati**

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

**L.01.9 OSSERVAZIONI FINALI**

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti**

I vani dell'unità residenziale non possono essere considerati abitabili poiché non viene rispettato il rapporto aero-illuminante così come previsto dall'art.5 del D.M. 05/07/1975.

Bassano del Grappa, 13 febbraio 2024

L'esperto estimatore  
Dott. Arch. Riccardo Pozza  
(sottoscrizione apposta digitalmente)



**LOTTO N.2**  
**Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI)**  
**Catasto Terreni – Foglio 6, Particelle n.335 e n.339**

**L.02.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**Diritto**

Proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato

delle unità immobiliari che vengono così descritte

nell'Atto di pignoramento:

*(...) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:*

*Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), Via Ole*

*e) N.C.E.U. – Foglio 3 – mapp. 520 – sub 8 – Cat. C/6 – mq. 13 – p. T;*

*f) N.C.E.U. – Foglio 3 – mapp. 520 – sub 15 – Cat. A/3 – vani 5,0 – p. T;*

*g) N.C.T. – Foglio 6 – mapp. 335 – are 15, centiare 80;*

*h) N.C.T. – Foglio 6 – mapp. 339 – are 7, centiare 30; (...)*

**N.B.** Gli immobili di cui al Lotto N.2 sono quelli indicati ai punti c) e d) dell'Atto di pignoramento.

**Localizzazione**

- Provincia      Vicenza
- Comune        Grumolo delle Abbadesse
- Via              Antonio Fogazzaro
- Zona            periferica con assenza di parcheggi pubblici



**ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA**

## Beni e ubicazione

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti da n.2 unità catastali contigue di terreno pianeggiante in buono stato lasciato a prato con alberature (Foglio 6, Particelle n.335 e n.339), ubicate in una zona periferica a destinazione prevalentemente agricola posta a circa 1,5 Km a sud/est della sede municipale del Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), con accessi dalle due omonime diramazioni (una a nord e l'altra a sud) di Via Antonio Fogazzaro che collega il centro cittadino con la frazione di Sarmego.

Il lotto pianeggiante, privo di impianto di irrigazione e planimetricamente di forma trapezoidale della dimensione catastale di 2.310 mq., funge in parte da accesso (porzione nord/ovest della Particella n.339) ad area pertinenziale di un edificio isolato (Particella n.51), non oggetto di pignoramento e di proprietà di parenti dell'esecutato; in questa zona il terreno presenta fondo in ghiaio che costituisce la diramazione della pubblica via che si sviluppa in direzione ovest/est lungo il confine nord, ed è a servizio di altri terreni e fabbricati intestati a terzi.

Documentazione fotografica ([Allegato N.16](#))



Vista da nord/ovest della zona



Pubblica via da ovest verso est



Vista da nord/ovest



Vista da nord/est



Vista da nord verso sud



Vista da nord verso sud



Vista da nord verso sud (da Particella n.339)



Vista da nord verso sud (da Particella n.339)



Vista da sud verso nord (da Particella n.339)



Vista da sud/ovest

### Necessità di interventi manutentivi urgenti

I terreni agricoli non necessitano di particolari opere se non ordinaria manutenzione quale sfalcio erba periodico.

## L.02.2 STORIA CATASTALE

### Dati catastali attuali ([Allegato N.17](#))

A tutto il 22/11/2023 l'esecutato Sig.

1

risulta proprietario, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) – Catasto Terreni – Foglio 6

- **Particella n.335** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 2 – Superficie: ha.0.15.80 – R. D.: € 13,46 – R.A.: € 7,34;
- **Particella n.339** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 4 – Superficie: ha.0.07.30 – R. D.: € 3,77 – R.A.: € 2,83.

### Variazioni storiche

#### Particella n.335

- FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 Pratica n. 130340 in atti dal 17/04/2001 (n. 2448.1/1990);
- Impianto meccanografico del 31/03/1974.

#### Particella n.339

- FRAZIONAMENTO del 12/12/1990 Pratica n. 130340 in atti dal 17/04/2001 (n. 2448.2/1990);

- Impianto meccanografico del 31/03/1974.

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

### Confini

Il terreno di cui alla Particella n.335 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.339 (N.), Particella n.334 (E.), diramazione Via Antonio Fogazzaro (S.), Particelle n.187 e n.188 (O.).

Il terreno di cui alla Particella n.339 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.336 (N.), Particella n.338 (E.), Particelle n.335 (S.), Particelle n.188 e n.51 (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato N.15](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

## L.02.3 REGOLARITA' URBANISTICA

### Titoli urbanistici

Nessuno.

### Situazione urbanistica

Come riportato nel CDU datato 08/02/2024 Prot.n.1141, inviato a mezzo PEC dal Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) e allegato alla presente Relazione ([Allegato N.1](#)), i terreni di cui alle Particelle n.335 e n.339 vengono così classificati:

che gli immobili siti nel Comune di Grumolo delle Abbadesse censiti in catasto terreni al:

Foglio n. 6 mappale 339 risulta classificato:

- o dallo strumento urbanistico "Piano degli interventi – variante Generale 2019" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 13 in data 30/07/2020 (piano pubblicato ai sensi dell'art. 18, comma 6, della L.R. n. 11/2004 in data 25/08/2020, efficace dal 10/09/2020), tutto o in parte:

#### TAVOLA 1 - VINCOLI

**Pianificazione di livello superiore e tutele**

P1 - Area a pericolosità moderata (P.A.I., artt. 8,12)

**Viabilità/fasce di rispetto**

Allevamenti zootecnici intensivi /Distanze minime reciproche:

-con residenze civili sparse

#### TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE

**Zone territoriali omogenee**

**Zone agricole**

Zona E2

*Zona agricola di primaria importanza per la funzione produttiva*

- o dal Piano Gestione del Rischio Alluvioni adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 29 in data 04/02/2022) e s.m.i., tutto o in parte:

#### TAVOLA - Carta della Pericolosità Idraulica

Aree classificate a Pericolosità Idraulica Moderata (P1) (art. 14 NTA)

#### TAVOLA - Carta del Rischio Idraulico

Aree classificate a Rischio Moderato (R1)

Foglio n. 6 mappale 339 risulta classificato:

- o dallo strumento urbanistico "Piano degli interventi – Variante N. 1/2023" adottato con delibera di Consiglio comunale n. 18 in data 28/07/2023, tutto o in parte:

#### TAVOLA 1 - VINCOLI

#### TAVOLA 1.2 – VINCOLI DEL PGRA

**PGRA – aree di rischio**

Rischio idraulico moderato (R1)

art. 65

**PGRA – aree di pericolo**

Pericolosità idraulica moderata (P1)

art. 65

Foglio n. 6 mappali 335 risulta classificato:

- o dallo strumento urbanistico "Piano degli interventi – variante Generale 2019" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 13 in data 30/07/2020 (piano pubblicato ai sensi dell'art. 18, comma 6, della L.R. n. 11/2004 in data 25/08/2020, efficace dal 10/09/2020), tutto o in parte:

**TAVOLA 1 - VINCOLI**

Pianificazione di livello superiore e tutele

P1 - Area a pericolosità moderata (P.A.I., artt. 8,12)

Viabilità/fasce di rispetto

Allevamenti zootecnici intensivi /Distanze minime reciproche:

-con residenze civili concentrate (centri abitati)

-con residenze civili sparse

**TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE**

Zone territoriali omogenee

Zone agricole

Zona E2

Zona agricola di primaria importanza per la funzione produttiva

- o dal Piano Gestione del Rischio Alluvioni adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 29 in data 04/02/2022) e s.m.i., tutto o in parte:

**TAVOLA - Carta della Pericolosità Idraulica**

Aree classificate a Pericolosità Idraulica Moderata (P1) (art. 14 NTA)

**TAVOLA - Carta del Rischio Idraulico**

Aree classificate a Rischio Moderato (R1)

Foglio n. 6 mappale 335 risulta classificato:

- o dallo strumento urbanistico "Piano degli interventi – Variante N. 1/2023" adottato con delibera di Consiglio comunale n. 18 in data 28/07/2023, tutto o in parte:

**TAVOLA 1 - VINCOLI**

**TAVOLA 1.2 – VINCOLI DEL PGRA**

PGRA – aree di rischio

Rischio idraulico moderato (R1)

art. 65

PGRA – aree di pericolo

Pericolosità idraulica moderata (P1)

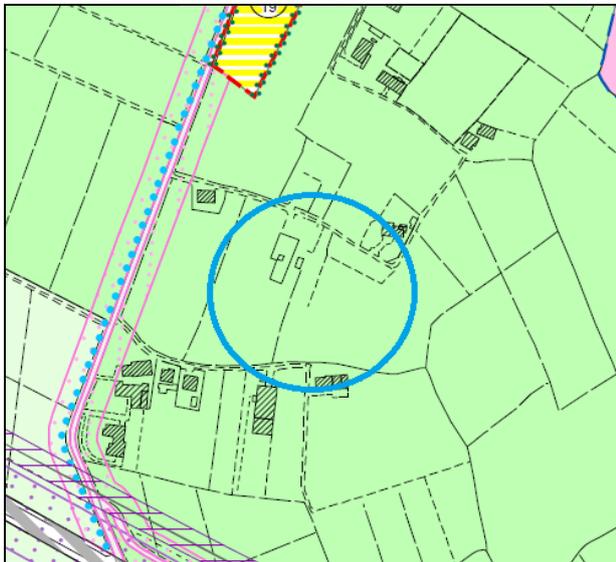
art. 65

**TAVOLA 2 - ZONIZZAZIONE**

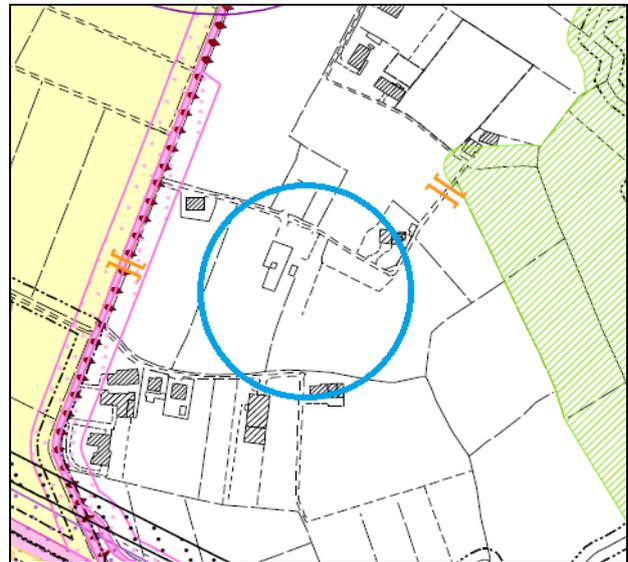
Zone territoriali omogenee agricole

Zona E2 - Zona agricola di primaria importanza per la funzione produttiva

art. 34



ESTRATTO "PI var1/23 – Elaborato b0510200  
Tav.2 – Tavola della Zonizzazione" – (fuori  
scala



ESTRATTO "PI var1/23 – Elaborato b0510110  
Tav.1.1 – Tavola dei Vincoli" – (fuori  
scala

## L.02.4 VALORE E VENDIBILITA'

## Consistenza

La consistenza del terreno è stata desunta dai documenti catastali e risulta di complessivi mq. 2.310.

## Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.*

Per la stima di cui alla presente relazione non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Sono state pertanto considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni quali ubicazione, destinazione urbanistica, accessibilità, eventuale sfruttabilità, gravami, configurazione planimetrica e altimetrica, e in generale ogni altra valutazione di carattere generale in grado di influire sulla stima dei terreni.

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello dell’analisi puntuale dello stesso svolta assumendo come fonti di informazione i Valori Agricoli Medi (V.A.M. 2024) della Provincia di Vicenza definiti per la determinazione delle indennità di espropriazione.

Nell’assunzione di tali valori si precisa che la Regione Agraria che comprende il Comune di Grumolo delle Abbadesse è la “N. 7 – PIANURA DI VICENZA” per la quale il “Seminativo”, viene valutato € 84.500/Ha che corrispondono ad € 8,45/mq., come evidenziato nella sottostante tabella:



### COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA

(Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)

#### VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2024

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo <sup>(1)</sup> <sup>(6)</sup> <sup>(8)</sup>	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	85.000,00	78.200,00	79.100,00	84.500,00	84.500,00	85.500,00
Seminativo irriguo <sup>(1)</sup> <sup>(6)</sup> <sup>(8)</sup>	euro / ha	59.200,00	59.200,00	56.200,00	95.000,00	88.700,00	89.800,00	95.900,00	95.900,00	97.000,00
Prato <sup>(1)</sup> <sup>(6)</sup> <sup>(8)</sup>	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00
Prato irriguo <sup>(1)</sup> <sup>(6)</sup> <sup>(7)</sup>	euro / ha		59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00
Orto <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(5)</sup> <sup>(6)</sup>	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00
Orto specializzato <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(6)</sup> (asparago)	euro / ha				127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00
Vivajo <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(4)</sup> <sup>(6)</sup>	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00
Vigneto <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(6)</sup>	euro / ha		103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	115.100,00
Vigneto DOC <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(6)</sup> <sup>(15)</sup>	euro / ha				171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto media intensività <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(6)</sup> <sup>(10)</sup>	euro / ha				99.000,00	99.000,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	108.200,00
Frutteto intensivo <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(6)</sup> <sup>(11)</sup>	euro / ha				132.000,00	132.100,00	133.700,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00
Oliveto <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(4)</sup> <sup>(8)</sup>	euro / ha			86.600,00	86.000,00	85.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	92.900,00
Castagneto <sup>(1)</sup>	euro / ha		20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.600,00	36.300,00	36.300,00	
Risaia <sup>(1)</sup> <sup>(6)</sup>	euro / ha								103.100,00	
Pascolo <sup>(1)</sup> <sup>(6)</sup>	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.000,00	33.900,00	34.300,00	38.000,00	38.100,00	37.000,00
Bosco Ceduo <sup>(1)</sup> <sup>(14)</sup>	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.000,00	15.000,00	15.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00
Bosco di alto fusto <sup>(1)</sup> <sup>(14)</sup>	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.300,00			
Pioppeto e altre colture arboree da legno <sup>(1)</sup> <sup>(4)</sup> <sup>(9)</sup> <sup>(14)</sup>	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00
Canneto <sup>(1)</sup>	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.500,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00
Incolto produttivo <sup>(1)</sup> <sup>(12)</sup> <sup>(13)</sup>	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00
Incolto improduttivo <sup>(1)</sup> <sup>(12)</sup> <sup>(13)</sup>	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

Dall'analisi delle offerte presenti sul mercato per immobili con caratteristiche simili, si è ricavata una forbice di valori compresi tra 6,25 e 6,46 € / mq.

	Ubicazione	Descrizione	Superficie (mq.)	Richiesta	
				Valore	Valore/mq.
Offerta 1	Grumolo delle Abbadesse – Via Boschetta	Terreno Agricolo	4.000	€ 25.000	€ 6,25
Offerta 2	Grumolo delle Abbadesse – Via Sabbion	Terreno Agricolo	8.818	€ 57.000	€ 6,46

Considerate pertanto le caratteristiche dell'area, le sue dimensioni, la posizione geografica, si stima il valore in 6,80 €/mq. da applicarsi sulla superficie come sopra determinata di mq.2.310.

#### **Valore di mercato attribuito**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per i terreni agricoli oggetto di procedura si è ottenuto il seguente valore di mercato:

mq. 2.310 x 6,80 €/mq. = € 15.708,00 che si arrotondano a € **16.000,00** (Euro sedicimila).

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni individuati al Lotto N.2, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi, ed eventuali riconfinamenti che sono a carico dell'aggiudicatario.

Detrazione = 10% su € 16.000,00 = € 1.600,00.

**Valore base d'Asta degli immobili:** € 16.000,00 – € 1.600,00 = € 14.400,00 che si arrotondano ad € **14.500,00** (Euro quattordicimilacinquecento/00).

#### **Giudizio di vendibilità'**

Non nota.

#### **Forme di pubblicità**

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

#### **Valori medi aggiudicazioni precedenti (Allegato N.20)**

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste terreni	€/mq. 7,00	€ 16.170,00	112%
Valore medio aggiudicato recenti aste terreni	€/mq. 5,00	€ 11.550,00	80%
Valore minimo aggiudicato recenti aste terreni	€/mq. 3,00	€ 6.930,00	48%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 72% per i terreni agricoli.

In riferimento al Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 59,14%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 2,54.

#### L.02.5 STATO DI POSSESSO

**Debitore:** i terreni risultano liberi e nella disponibilità del debitore esecutato.

**Locazione:** no.

**Comodato:** no.

**Sine titolo:** sì.

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no.

#### L.02.6 VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** no.

**Servitù** ([Allegato N.19](#))

Con "Atto di deroga" in data 14/11/2002, Rep. N.21.805 Notaio Dott. Leopoldo D'Ercole di Vicenza, ivi trascritto in data 26/11/2002 ai n.ri 27888 R.G. e 18698 R.P., i Sig.ri

convenivano e stipulavano quanto segue:

(...)

*Art.1) Il signor \_\_\_\_\_ quale proprietario del bene in Grumolo delle Abbadesse foglio 6 (sei) M.N. 339 di are 7.30, costituisce a favore del fabbricato in Comune di Grumolo delle Abbadesse, foglio 6 (sei), M.N.ri*

*51 sub 2 Via Antonio Fogazzaro n.15 piano T. cat. C/6 cl. 4 mq. 15 R.C.Euro 25,56;*

*51 sub 7 Via Antonio Fogazzaro n.15 piano T-1-2 cat. A/2 cl. 2 vani 11 R.C.Euro 852,15;*

*51 sub 8 Via Antonio Fogazzaro n.15 piano T-1 cat. A/2 cl. 2 vani 7 R.C.Euro 542,28;*

*51 sub 1 Via Antonio Fogazzaro n.15 piano T – corte;*

di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ che accetta, servitù per “MODIFICHE PROSPETTICHE” al detto fabbricato, fabbricato insistente a distanza inferiore a quella stabilita dal vigente P.R.G. del Comune di Grumolo delle Abbadesse e rinuncia pertanto a sollevare qualunque eccezione in merito.  
(...)

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria:** no.

**Altri vincoli o oneri:** no.

Per quanto concerne i vincoli di natura urbanistica gravanti sul terreno agricolo si rimanda al capitolo “L.02.3 – REGOLARITA’ URBANISTICA” di cui alla presente relazione.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

Si tratta di terreni agricoli.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** nulla da segnalare.

## L.02.7 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il debitore è divenuto proprietario del bene di cui al “Lotto N.2” della presente relazione di stima, attraverso il seguente atto:

- Atto di “COMPRAVENDITA” ([Allegato N.18](#)) in data 11/04/1991, N. 18.008 di Rep. e N. 1.685 di Racc. Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 16/04/1991 ai n.ri 6338 R.G. e 4399 R.P., attraverso il quale i Sig.ri

\_\_\_\_\_ vendettero al Sig. esecutato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ la piena ed

esclusiva proprietà degli immobili che venivano così identificati:

(...)

*dell’appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 2310 (duemilatrecentodieci) sito in COMUNE DI GRUMOLO DELLE ABBADESSE e così censito al N.C.T.:*

*COMUNE DI GRUMOLO DELLE ABBADESE FOGLIO 6 (sei)*

*M.N. 335 (ex 52/b) di are 15,80 RD. 26.070 RA. 14.220*

*M.N. 339 (ex 154/b) di are 7,30 RD. 7.300 RA. 5.475*

*In totale sono are 23.10 RD. 33.370 RA. 19.695*

*(sono are ventitre e centiare dieci)*

(...)

### **Regime patrimoniale**

Al momento dell’acquisto dei beni pignorati l’esecutato \_\_\_\_\_ non risultava coniugato. Successivamente ha contratto matrimonio in data \_\_\_\_\_ il cui Ufficio di stato civile in data 23/11/2023 ha rilasciato Estratto per riassunto dell’Atto di matrimonio nel quale vi è annotazione che indica come regime scelto dagli sposi quello della separazione dei

beni ([Allegato N.3](#)).

Da ulteriori annotazioni si evince che successivamente i coniugi si sono separati, e l'esecutato ha ottenuto la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

### **Elenco precedenti proprietari nel ventennio**

I beni di cui al Lotto N.2 erano in ditta:

- fino al 11/04/1991:
  - proprietà per la quota di 12265/36614,
  - proprietà per la quota di 13205/36614,
  - proprietà per la quota di 11144/36614, in forza di "Atto di Stralcio di quote" in data 28/03/1991, Rep. N.17.686 Racc. N.1.666 Notaio Dott. Giuseppe Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 03/04/1991 ai n.ri 5648 R.G. e 3917 R.P..

### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

#### Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 11/10/2023 ai n.ri 22385 R.G. – 16305 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 25/09/2023 rep.n.4738/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

per

il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobili: Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI)

Catasto Terreni– Foglio 6:

- Particella n. 335 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 339 – Nat. T – TERRENO.

***N.B.:** il pignoramento riguarda inoltre altri due immobili, intestati sempre all'esecutato e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), che non fanno parte del Lotto N.2 di cui alla presente relazione di stima.*

#### Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da SENTENZA DI CONDANNA di cui all'Atto Giudiziario rep. n.1289/2017 in data 28/03/2017 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 06/07/2017 ai n.ri 13494 R.G. – 2223 R.P., a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'*Unità negoziale n.2* – Capitale € 40.000,00, Interessi € 15.000,00, Spese € 25.000,00, Iscriz. ipotec. per € 80.000,00

#### Unità negoziale n.1

Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI)

Catasto Terreni– Foglio 6:

- Particella n. 335 – Nat. T – TERRENO;
- Particella n. 339 – Nat. T – TERRENO.

***N.B.:** si segnala che:*

- *l'iscrizione riguarda altri beni individuati alla "Unità negoziale n.2", che non fanno parte del Lotto N.2 di cui alla presente relazione di stima.*

### **Elenco delle formalità che saranno cancellate**

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 26/10/2023 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell'esecutato certificata dal Notaio Dott.ssa Laura Rolando di Venezia-Mestre (VE), a tutto il 12/02/2024 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.2](#)).

## L.02.8 LOTTO N.2

### Composizione e valore

Lotto N.2 costituito da terreni agricoli ubicati nel Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI).

Valore € **16.000,00**

Prezzo base d'Asta € **14.500,00**

### Possibili interessati

Non sono noti possibili acquirenti.

## L.02.9 OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 13 febbraio 2024

L'esperto estimatore  
Dott. Arch. Riccardo Pozza  
(sottoscrizione apposta digitalmente)

## ALLEGATI

1. Documentazione urbanistica:
  - CDU in data 08/02/2024 Prot. n.1141.
2. Documentazione ipo-catastale:
  - Relazione notarile;
  - Aggiornamento ispezioni.
3. Atti e certificati debitore:
  - Certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia;
  - Certificato di Residenza storico;
  - Certificato originario di Stato di famiglia;
  - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio.

### **LOTTO N.1**

Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI),  
Catasto Fabbricati, Foglio 3 Particella n.520 sub.15 e sub.8

4. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
5. Documentazione fotografica:
  - Foto dal n.1 al n.26.
6. Documentazione Catastale:
  - Estratto mappa Foglio 3, Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) – scala 1:2.000;
  - Planimetria u.i.u. – Foglio 3, Particella n. 520 sub.15
  - Planimetria u.i.u. – Foglio 3, Particella n. 520 sub.8;
  - Visure.
7. Documentazione Edilizia:
  - Autorizzazioni;
  - Elaborati grafici.
8. Planimetrie unità immobiliari:
  - Progetto, rilievo, comparativa.
9. Attestato di Prestazione Energetica.
10. Atto di provenienza:
  - Compravendita in data 22/12/2010.
11. Contratti Agenzia delle Entrate:
  - Comunicazione in data 21/12/2023;
  - Contratto di locazione registrato in data 19/09/2017;
  - Interrogazioni;
  - Ricevuta presentazione adempimenti successivi in data 19/09/2023.
12. Documenti amministratore condominio:
  - Spese condominiali;
  - Regolamento condominio.
13. Tablelle per determinazione valore immobili:
  - Tabella dei dati;
  - Rapporti mercantili;
  - Analisi dei prezzi marginali;
  - Tabella dei prezzi corretti;

- Verifica attendibilità del Valore di stima;
  - Valori a base d'asta;
  - Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
  - Scheda dei beni comparabili ("A", "B", "C") e dei beni stimati ("S").
14. Dati recenti aggiudicazioni all'asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI).

## **LOTTO N.2**

Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI), Catasto Terreni, Foglio 6 Particelle n.335 e n.339

15. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
16. Documentazione fotografica:
- Foto dal n.1 al n. 10.
17. Documentazione Catastale:
- Estratto mappa Foglio 6, Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI) – scala 1:2.000;
  - Visure.
18. Atto di Compravendita in data 11/04/1991.
19. Atto di Deroga in data 14/11/2002.
20. Dati recenti aggiudicazioni all'asta terreni nel Comune di Grumolo delle Abbadesse (VI).

