

## **TRIBUNALE DI VICENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

---

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 130/2007

**XXXX S.R.L. in liquidazione**  
contro  
**XXXX XXXX**

Giudice dell'Esecuzione **Dr. Maria Antonietta Rosato**  
Custode Giudiziario – **I.V.G.**

## **ELABORATO PERITALE**

### **LOTTO 001**

**Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619*  
*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716*  
*C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247*

*con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo*  
*telefono: +39 0444 583245*  
*email ordinaria: [info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)*  
*email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)*

## QUESITO

Il Giudice dell' esecuzione, ritenuto necessario procedere ad un aggiornamento della perizia depositata in data 25 – 26 agosto 2019 NOMINA esperto l'arch. GAVAZZO GIUSEPPE, al quale assegna l'incarico di **aggiornare la perizia relativa agli immobili pignorati in atti**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 07/11/2019 dal G.E. Dr.ssa Maria Antonietta Rosato di procedere alla stima degli immobili di cui alla precedente perizia datata 15/08/2008 a firma dell'arch. XXXX XXXX

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 22/07/19 e 30/09/19 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 24/01/20 si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune Vicenza, per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;
- **Che la presente relazione aggiorna la precedente perizia dell'arch. XXXX XXXXsolamente per quanto riguarda i valori di stima, le ispezioni ipotecarie, lo stato di possesso , conformità urbanistica e catastale , pertanto per tutta la rimanente parte si deve fare riferimento alla precedente perizia che qui è stata riportata solamente per motivi di praticità e migliore lettura , e alla quale si rimanda integralmente.**

**Beni in Vicenza (Vicenza) Stradella della Rotonda**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa colonica sita in Vicenza (Vicenza) località Valletta del Silenzio Stradella della Rotonda.

Composto da due piani collegati da una scala interna a doppia rampa. Al piano terra si trovano il soggiorno - pranzo con camino, la cucina, un ripostiglio - lavanderia, un w.c. con doccia e un disimpegno, al piano primo quattro camere da letto e un bagno con vasca. Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **223** Identificato in catasto:

- **fabbricati:** intestata a **XXXX XXXX**n.a Vicenza il 03/04/1974 foglio 34 mappale 812 subalterno 2, categoria A / 3, classe 6, superficie catastale 219, composto da vani 8 vani, posto al piano T - 1, - rendita: € 743,70.

**Coerenze:** In senso N.E.S.O.: sub 1; muro perimetrale; mapp. 686; muro perimetrale  
**NOTA:** in seguito alla vendita alla **XXXX XXXX XXXX** S.R.L. avvenuta con atto notarile stipulato dal Dr. Domenico Pulejo notaio in Vicenza in data 30.07.2004 e registrato il 31.07.2004 non è stata aggiornata l'intestazione catastale

- **terreni:** partita 1 foglio 34 mappale 812 qualità Ente Urbano, superficie catastale are 21 52.

**Coerenze:** In senso N.E.S.O.: FG 34 - mapp n. 203- 647- 809; mapp n. 831; mapp n. 689; mapp n.689 - 827; mapp n. 686 - 197; strada

Note: Comprende il FG 34 mapp. 811

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di agriturismo sito in Vicenza (Vicenza) località Valletta del Silenzio Stradella della Rotonda.

Composto da una struttura a due piani disposta ad 'L'. Su uno dei lati si trova la zona ristorante con reception, due locali cucina più un deposito, due sale da pranzo più un grande soppalco, w.c. con antibagno.

Al primo piano, collegato con una scala interna, si trovano un'altra sala, un ampio locale magazzino ed altri w.c. predisposti per portatori di handicap

Sull'altro lato della struttura si trova l'attività di "Bed and Breakfast" con n. 7 miniappartamenti indipendenti, quattro al piano terra e tre al piano primo, composti da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, disimpegno e bagno. Al primo piano ci sono inoltre 2 camere matrimoniali con bagno. Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **844,16**

Identificato in catasto:

- **fabbricati:** intestata a **XXXX XXXX**n.a Vicenza il 03/04/1974 foglio 34 mappale 812

subalterno 1, categoria D/10, posto al piano T - 1, - rendita: € 6.060,00.

Coerenze: muri perimetrali su più lati; sub 2

NOTA: in seguito alla vendita alla XXXX XXXX XXXX S.R.L. avvenuta con atto notarile stipulato dal Dr. Domenico Pulejo notaio in Vicenza in data 30.07.2004 e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il 31.07.2004 non è stata aggiornata l'intestazione catastale

- **terreni:** partita 1 foglio 34 mappale 812 qualità Ente Urbano, classe are 21 52.  
**Coerenze:** In senso N.E.S.O.: FG 34 - mapp n.203 - 647- 809; mapp n. 831; mapp n. 689; mapp n. 689 - 827; mapp n. 686 - 197; strada

Note: Comprende il FG 43 mapp. n.811

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola (esclusiva) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: agricole, residenziali di pregio. I principali centri limitrofi sono Vicenza. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Monte Berico, Colli berici. Le attrazioni storiche presenti sono: Villa Capra detta 'La Rotonda', Villa Valmarana 'ai Nani'.
- Collegamenti pubblici (km): tangenziale (5), autostrada (10), autobus (2).

## 3. STATO DI POSSESSO: aggiornato

Occupato da “XXXX XXXX Vsocietà agricola a r.l.” di XXXX XXXX XXXX e XXXX XXXX Vin forza di un contratto di affitto del tipo Contratto di affittanza agraria per l'importo di € 15.000,00 annuali stipulato in data 10/11/2005 con scadenza in 10/11/2020. registrato a Agenzia delle Entrate Vicenza 2 in data 20/04/2006 ai nn. 2274.

In data 07/01/2006 è stato eseguito “ REGOLARIZZAZIONE DI SOCIETA’ SEMPLICE “ registrata a Vicenza in data 25/01/2006 n. 472 privati 3^ serie mediante il quale fra i signori XXXX XXXX XXXX , XXXX XXXX V- legalmente rappresentato dal tutore XXXX XXXX XXXX - si costituisce una società semplice denominata “ XXXX XXXX VSOCIETA’ AGRICOLA DI XXXX XXXX XXXX E C . S.S.”

In data 01/10/2010 con atto n. 64947 di rep. Notaio Giuseppe Muraro la società “ XXXX XXXX VSOCIETA’ AGRICOLA DI XXXX XXXX XXXX E C. S.S. “ è stata trasformata in “ XXXX XXXX SOCIETA’ AGRICOLA A R.L. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento**

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna**

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna**

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno**

**4.1.4. Altre limitazioni d'uso:**

Vincolo di Destinazione d'uso zone agricole secondo L.R. 24 del 05/03/1985 al fine di ottenere Concessione edilizia per la costruzione di un accessorio rurale ad uso stalla, fienile, ricovero attr. a firma di dr. Giuseppe Novello notaio in Vicenza in data 11/07/1990 registrato a Vicenza in data 13/07/1990 ai nn. n° 1644 - 2 Atti priv. trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 01/08/1990 ai nn. 9787 R.G. - 7021 R.P. - a carico di: XXXX XXXX n. a Vicenza il xxxxxxxx c.f. xxxxxx xxxxxxxx L840I , XXXX XXXX n. a Arcugnano(VI) il xxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxx lxxxxxxx A377I.

Riferito limitatamente a: Fg. 34 mapp: 646 – 683

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

**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da 281 - Decreto Ingiuntivo a favore di **XXXX S.R.L. IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN ROMA C.F. 01276530464 - QUOTA : 1/1 RELATIVAMENTE ALL'UNITÀ**

**NEGOZIALE 1 - DIRITTO: (1) PROPRIETÀ, contro XXXX XXXXn. a Vicenza 03/04/1974 c.f. VLL PLA 74D43 L8400 - Quota: 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - Diritto: Proprietà, a firma di Tribunale di Vicenza in data 11/11/2004 ai nn. 2596 / 2004 iscritto a Vicenza in data 31/12/2004 ai nn. 32456**

R.G. - 7455 R.P.

importo ipoteca: € 400.000,00 importo

capitale: € 343.741,00

**Unità negoziale n.1. 4: Comune di Vicenza - Catasto U - FG. 34 - Mapp. 812 - sub 1**

**Unità negoziale n.1. 5: Comune di Vicenza - Catasto U - FG. 34 - Mapp. 812 - sub 2**

Altri beni.

**4.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da 726 - Verbale di Pignoramento immobili a favore di XXXX s.r.l. in Liquidazione con sede in Roma c.f. 01276530464 - Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1- Diritto: (1) Proprietà contro XXXX XXXXn. a Vicenza il 03/04/1974

c.c. xxxxxxxxxxxxxx - Quota: 1/1 relativamente all'Unità negoziale 1- Diritto: (1) Proprietà a firma di Tribunale di Vicenza in data 05/04/2007 ai nn. Rep. 1520 trascritto a Vicenza in data 18/04/2007 ai nn. 10728

R.G. - 6457 R.P. –

**Unità Negoziale n. 1.4: Comune di Vicenza - Catasto U - FG. 34 - mapp 812 - sub 1**

**Unità Negoziale n. 1.5: Comune di Vicenza - Catasto U - FG. 34 - mapp 812 - sub 2**  
Altri beni.

**-Trascrizione del 25/06/2014 trascritta a Vicenza ai n.ri 7653 RP – 10054 RG**

Atto giudiziario a firma Tribunale di Vicenza in data 27/03/2014 rep. N. 67/2013

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

A favore . MASSA CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' “ XXXX XXXX SRL”

Contro: XXXX XXXX S.R.L

Beni Comune di Vicenza Fog. 34 particella 812 sub 2 e 812 sub 3 oltre ad altri

**-Trascrizione del 09/05/2017 trascritta a Vicenza ai n.ri 6300RP – 8990 RG**

Atto giudiziario a firma Tribunale di Vicenza in data 31/05/2016 rep. N. 86

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

A favore . MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO DITTA “ XXXX XXXX SRL – IN CONCORDATO PREVENTIVO”

Contro: XXXX XXXX S.R.L

Beni Comune di Vicenza Fog. 34 particella 812 sub 2 e 812 sub 3 oltre ad altri

*Altre trascrizioni: Nessuna*

**4.2.3. Altre limitazioni d'uso:**

**4.2.4. N.B. L'ESECUTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO HA FORNITO COPIA FOTOSTATICA CON TIMBRO POSTALE AVENTE AD OGGETTO “ CONVENZIONE “ CHE DI SEGUITO SI RIPORTA : “premesse che:**

*-la sig.ra XXXX XXXX nata a Arcugnano (VI) l' 8.03.1955, residente a Vicenza in Via della Rotonda n. 62 - C. F. xxxxxxxx A377P, titolare dell'omonima azienda agricola sita a Vicenza in Via della Rotonda n. 62, condotta in locazione con contratto di affitto regolarmente registrato, ha ristrutturato in proprio su terreni di proprietà della sig.ra XXXX XXXX nata a Vicenza il 03.04.1974, residente ad Arcugnano (VI) in Via Roma n. 2 -C.F. xxxxxxxxxx L8400 siti in Comune di Vicenza al foglio 34 del Catasto Urbano, mappale 818, un fabbricato rurale ricavando casa di abitazione e locali adibiti ad agriturismo a propria cura e spese come da fatture allegate SUB A alla presente convenzione;*

*- la sig.ra XXXX XXXX ha autorizzato la sig.ra XXXX XXXX all'edificazione dell'agriturismo con annessa casa di abitazione. Tutto ciò premesso*

*tra la sig. ra XXXX XXXX e la sig.ra XXXX XXXX si conviene e stipula quanto segue:*

1) La sig.ra XXXX XXXX ed eventuali aventi causa è autorizzata ad occupare il fondo (fabbricato rurale e terreni contigui), fino all'ammortamento di quanto speso fino ad ora (€ 592.203, 00 di cui 304.283,42 per impianto vigneti, € 227.241,04 per ristrutturazione fabbricato, € 43.476,66 per impianti fabbricato, € 17.201,88 per arredi) detratti i canoni di locazione pattuiti in € 6.000,00 (seimila/00) annui e ciò anche per spese future necessarie miglioramento aziendale.

2) Le parti concordano che nel caso la sig.ra XXXX XXXX o suoi aventi causa, abbiano la necessità di alienare la proprietà sopra descritta, avranno l'obbligo di liquidare la sig.ra XXXX XXXX o suoi aventi causa, gli importi residui spettanti alla stessa o suoi aventi causa fermo restando che in caso di mancata liquidazione, la sig.ra XXXX XXXX o suoi aventi causa, è autorizzata a ritenere il fondo e a coltivarlo fino all'ammortamento di quanto anticipato.

3) Sui costi sostenuti dalla sig.ra XXXX XXXX le parti concordano di non applicare interesse alcuno, in quanto i proventi degli stessi sono considerati sull'importo del canone annuo.

Letto, confermato e sottoscritto in Vicenza, li 21 dicembre 2003.”

**Circa quanto sopra riportato il sottoscritto fa presente che il mapp. 818 a cui fa riferimento la presente scrittura non corrisponde ai beni pignorati mapp. 812 sub 2 e 812 sub 3**

#### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale aggiornata**

##### *4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

Al fine di verificare la conformità dei fabbricati rispetto alla situazione descritta nella precedente relazione di stima, il sottoscritto ha nuovamente eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Vicenza, visionando gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi riportati nella precedente perizia, eseguendo poi controllo sommario in sito fra quanto riportato negli elaborati di progetto e quanto realizzato e ciò allo scopo di verificare se dalla data della precedente perizia e quella del sopralluogo sono state apportate modifiche agli immobili. Oltre a quanto rilevato nella precedente relazione peritale - Realizzazione di una pergola in ferro in assenza di autorizzazione- sono inoltre emerse modifiche distributive interne regolarizzabili mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria e lievi modifiche delle altezze interne.

Al fine della determinazione dei costi per la regolarizzazione si rende necessario un preciso rilievo planoaltimetrico di tutto lo stabile al fine di determinare con esattezza le difformità e la presentazione di un progetto in sanatoria, sulla scorta del quale il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Vicenza determinerà le sanzioni, oneri ecc.

Al fine meramente indicativo, di larga massima e non esaustivo, il sottoscritto indica in via presuntiva l'importo di € 5.000, 00 ribadendo che l'esatto costo sarà determinato a seguito della presentazione in sanatoria. Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì mera indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione del fabbricato rispetto ai confini di proprietà, alle distanze dai fabbricati, nonché dei confini materializzati sul posto non sono state oggetto di verifica in quanto l'incarico non comprende la verifica dei confini e pertanto i confini materializzati sul posto potrebbero non essere esatti o comunque corrispondenti ai confini di proprietà.

##### *4.3.2. Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Mancato aggiornamento dell'intestazione catastale

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1 Attuali proprietari:**

Società "XXXX XXXX S.R.L." con sede in Vicenza C.F. 01952010245 proprietario dal 30/07/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di dr. Domenico Pulejo notaio in Vicenza in data 30/07/2004 ai nn. 55598 Rep. - 6055 Racc. registrato a Vicenza in data 31/07/2004 ai nn. 3762 Serie 1 T trascritto a Conservatoria di Vicenza in data 31/07/2004 ai nn. 19848 R.G. - 12711 R.P.

Beni oggetto dell'atto di compravendita: Appezamento di terreno con fabbricato rurale sito in Vicenza, identificato catastalmente: FG. 34 mapp. 689, 685, 203, 647, 810, 812 ed altri beni

**NOTA: In seguito all'atto di vendita non è stata aggiornata l'intestazione catastale Il Pignoramento è successivo all'atto di vendita**

### **6.2 Precedenti proprietari:**

XXXX XXXX n.a Vicenza il 03/04/1974 c.f. xxxxxxxxxxxx L840O proprietario dal 14/07/1994 al 31/07/2004 in forza di atto di compravendita a firma di dr. Mario Piovene notaio in Vicenza in data 14/07/1994 ai nn. Rep. 29.881 - Racc. 3063 trascritto a Conservatoria di Vicenza in data 14/07/1994 ai nn. 9987 R.G. - 7176 R.P. Beni oggetto di compravendita: Comune di Vicenza FG. 34 - mapp. 203, 646, 647, 684, 689, 683, 685 per un totale di ettari 1.48.80

XXXX XXXX n. a Vicenza il 30/05/1949 c.f. XXXX XXXX 49E30 L840I nuda proprietà XXXX XXXX n.a Arcugnano (VI) il 11/03/1914 usufrutto. Proprietario da data antecedente il ventennio al 14/07/1994 in forza di atto di compravendita a firma di dr. Giuseppe Todescan notaio in Vicenza in data 24/05/1978 ai nn. n. 32.934 Rep / 15.409 Fasc. registrato a Vicenza in data 12/06/1978 ai nn. 4402 Atti Privati trascritto a Conservatoria di Vicenza in data 22/06/1978 ai nn. 6724 R.G. - 5864 R.P. Parte venditrice: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (al secolo Gemma) xxxxxxxxxxxxxxxx n.a Telgate (BG) il xxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di legale rappresentante dell'Istituto xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Bergamo (detto anche xxxxxxxxxxxx) Provenienza atti anteriori al 01/01/1963

Riferito limitatamente a: Mapp. 203, 646,647

XXXX XXXX n. a Vicenza il 30. 05. 1949 c.f. XXXX XXXX 49E30 L840I piena proprietà Proprietario da data antecedente il ventennio al 14/07/1994 in forza di atto di compravendita a firma di dr. Gian Mario Grazioli notaio in Bergamo in data 12/12/1980 ai nn. 39873 Rep - 15980 Racc. trascritto a Conservatoria di Vicenza in data 12/01/1980 ai nn. 533 R.G. - 472 R.P. Parte venditrice: xxxxxxxxxxxx (al secolo Gemma) xxxxxxxx n. a Telgate (BG) il

xxxxxxx in qualità di legale rappresentante dell'Istituto xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Bergamo detto anche xxxxxxxxxxxxxxx Provenienza: atti anteriori al 01/01/1963

Riferito limitatamente a: Mapp: 684, 689, 683, 685

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. C. Edilizia e successive varianti** per lavori di Demolizione e recupero del volume demolito per realizzare annessi rustici intestata a XXXX XXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxx A3771. Concessione Edilizia presentata in data 10/11/1989- n. prot. 18365.88 P.G. - 19061 U.T. rilasciata in data 12/07/1990- n. prot. 18365.88 P.G. - 19061 U.T. Nota: La costruzione del fabbricato rurale nella sua originale consistenza è iniziata in data anteriore al 1/09/1967 Riferito limitatamente a: La pratica è riferita solamente al corpo B: mapp. 812 - sub 1, agriturismo

**P.E. n. Variante alla C. Edilizia rilasciata in data 14/07/1990** per lavori di ampliamento (sopraelevazione copertura) di un fabbricato rurale intestata a XXXX XXXX c.f. xxxxxxxxxxxxxxx. Concessione Edilizia presentata in data 29/01/1991- n. prot. 18365.88 P.G. - 19061 U.T. rilasciata in data 16/08/1991- n. prot. 18365 P.G. - 19061 U.T.

Riferito limitatamente a: La pratica è riferita solamente al corpo B: mapp.812 - sub.1, agriturismo

**P.E. n. C. Edilizia 18365 N.P.G. - 25555 N.U.T.** per lavori di Variante al progetto approvato in data 16/08/1991: modifiche interne e prospettiche lasciando inalterato il volume intestata a xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxA377E - XXXX XXXX c.f. xxxxxxxxxxxL840I - xxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxL840M in qualità di eredi di XXXX XXXX . Concessione in parziale sanatoria presentata in data 30/04/1992- n. prot. 18365.88 N.P.G. -25555 / 19061 N.U.T. rilasciata in data 11/10/1994- n. prot. 18365.88 N.P.G. - 25555 N.U.T. La presente Concessione sostituisce a tutti gli effetti la Concessione del 12/07/1990 per quanto riguarda le opere da ultimare

Riferito limitatamente a: La pratica è riferita solamente al corpo B: mapp. 812 - sub 1, agriturismo

**P.E. n. Permesso di costruire N.P.G. 147/2004 - N.U.T. 9/2004** per lavori di Cambio funzionale dell'annesso rustico in agriturismo e modifiche interne in parziale sanatoria intestata a XXXX XXXXe XXXX XXXX Romana. Permesso di costruire in parziale sanatoria presentata in data 05/01/2004- n. prot. N.P.G.147/2004 - N.U.T. 9/2004 rilasciata in data 17/03/2004- n. prot. N.P.G. 147/ 2004 - N.U.T. 9/2004 l'agibilità è stata rilasciata in data 15/04/2004- n. prot.

N.P.G. 18816/04 - N. Prog. 01655 Il presente Permesso di costruire si riferisce alla sola struttura da destinarsi ad agriturismo

Inizio Lavori: 22/03/2004

Fine Lavori: 05/04/2004

Riferito limitatamente a: La pratica è riferita solamente al corpo B: mapp. 812 - sub 1, agriturismo

**P.E. n. Concessione Edilizia in sanatoria P.G. 28726 / 86** per lavori di Sopraelevazione ed ampliamento fabbricato per abitazione in Stradella della Rotonda n. 62 intestata a XXXX XXXX

. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 28/04/1986- n. prot. 7010 / Con rilasciata in data 15/05/1990

Riferito limitatamente a: La pratica è riferita al corpo A: casa colonica

#### Descrizione **casa colonica** di cui al punto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa colonica sita in Vicenza (Vicenza) località Valletta del Silenzio Stradella della Rotonda.

Composta da due piani collegati da una scala interna a doppia rampa. Al piano terra si trovano il soggiorno - pranzo con camino, la cucina, un ripostiglio - lavanderia, un w.c. con doccia e un disimpegno, al piano primo quattro camere da letto e un bagno con vasca. Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **223**

Identificato in catasto:

- **fabbricati:** intestata a **XXXX XXXX**n.a Vicenza il 03/04/1974 foglio 34 mappale 812 subalterno 2, categoria A / 3, classe 6, superficie catastale 219, composto da vani 8 vani, posto al piano T - 1, - rendita: € 743,70.

Coerenze: In senso N.E.S.O.: sub 1; muro perimetrale; mapp. 686; muro perimetrale

NOTA: in seguito alla vendita alla XXXX XXXX XXXX S.R.L. avvenuta con atto notarile stipulato dal Dr. Domenico Pulejo notaio in Vicenza in data 30.07.2004 e registrati il 31.07.2004 non è stata aggiornata l'intestazione catastale

- **terreni:** partita 1 foglio 34 mappale 812 qualità Ente Urbano, superficie catastale are 21 52.
- Coerenze: In senso N.E.S.O.: FG 34 - mapp n. 203- 647- 809; mapp n. 831; mapp n. 689; mapp n.689 - 827; mapp n. 686 - 197; strada

Note: Comprende il FG 34 mapp. 811

L'edificio è stato costruito nel prima del 1 settembre 1967, ristrutturato nel 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero 62 di interno, ha un'altezza interna di circa mt.

2.83 sotto tavella al P.T., h. min. mt 2.33 e max 2.68 sotto tavella al piano primo.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G. Regionale del Veneto n.3153 del 14.06.1983,n. 2354 del 27.04.1989 con Variante per le zone rurali approvata con Deliberazione di C.C. n. 49 dell'11.07.2002 l'immobile è identificato nella zona pedecollinare e valli interne ai Berici E2.3 con parte sovrapposta zona per percorsi pedonali F/16, con sovrapposte area ex RSA6 n. 314 e parte fascia di non edificabilità del vicino bene storico - architettonico RSA4 n. 1 (Villa 'La Rotonda') , Progetto Speciale di valenza ambientale n. 1 denominato Valletta del Silenzio

Norme tecniche ed indici: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., della Normativa della Variante al P.R.G. relativa al territorio rurale approvata con D.G.R. n. 2103 del 10.06.1997 e delle Norme di Salvaguardia del Piano di Coordinamento Provinciale P.T.C.T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenza	Sup. reale lorda	223,00	1,00	223,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>223,00</b>		<b>223,00</b>

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: legno, condizioni: sufficienti.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
- Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: legno, ubicazione: interna, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello con specchiature nella zona giorno, condizioni: ottime.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello nella zona notte, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: coppi in cotto, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco in calce, condizioni: scarse.
- Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di cemento, condizioni: sufficienti.
- Pavim. Interna:* materiale: marmo nel soggiorno - pranzo, nei rimanenti locali al P.T. cotto, al piano primo legno in listelli, condizioni: sufficienti.
- Plafoni:* materiale: Grassello nel soggiorno - pranzo, altrove intonaco civile.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno al piano terra, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:* ubicazione: bagno al piano primo, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti.

*Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: cotto, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti.

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti.

*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**Descrizione agriturismo di cui al punto B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di agriturismo sito in Vicenza (Vicenza) località Valletta del Silenzio Stradella della Rotonda.

Composto da una struttura a due piani disposta ad 'L'. Su uno dei lati si trova la zona ristorante con reception, due locali cucina più un deposito, due sale da pranzo più un grande soppalco, w.c. con antibagno.

Al primo piano, collegato con una scala interna, si trovano un'altra sala, un ampio locale magazzino ed altri w.c. predisposti per portatori di handicap

Sull'altro lato della struttura si trova l'attività di 'Bed and Breakfast' con n. 7 miniappartamenti indipendenti, quattro al piano terra e tre al piano primo, composti da soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, disimpegno e bagno. Al primo piano ci sono inoltre 2 camere matrimoniali con bagno. Posto al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **844,16**

Identificato in catasto:

- **fabbricati:** intestata a **XXXX XXXX**n.a Vicenza il 03/04/1974 foglio 34 mappale 812 subalterno 1, categoria D/10, posto al piano T - 1, - rendita: € 6.060,00.  
Coerenze: muri perimetrali su più lati; sub 2

**NOTA:** in seguito alla vendita alla **XXXX XXXX XXXX** S.R.L. avvenuta con atto notarile stipulato dal Dr. Domenico Pulejo notaio in Vicenza in data 30.07.2004 e registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il 31.07.2004 non è stata aggiornata la intestazione catastale

- **terreni:** partita 1 foglio 34 mappale 812 qualità Ente Urbano, classe are 21 52.

Coerenze: In senso N.E.S.O.: FG 34 - mapp n.203 - 647- 809; mapp n. 831; mapp n. 689; mapp n. 689 - 827; mapp n. 686 - 197; strada

Note: Comprende il FG 43 mapp. n.811

L'edificio è stato costruito nel 1990, ristrutturato nel 2004

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa al P.T. 296 cm sotto solaio; al piano primo, con tetto in andamento, h. min. sotto solaio 193 cm. h. max sotto solaio 300 cm..

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera G. Regionale del Veneto n. 3153 del 14.06.1983, n. 2354 del 27.04.1989 con variante per le zone rurali approvata con deliberazione di C.C. n. 49 dell'11.07.2002 l'immobile è identificato nella zona pedecollinare e valli interne ai Berici E2.3 con parte sovrapposta zona per percorsi pedonali F/16, con sovrapposta area ex RSA6 n. 314 e parte fascia di non edificabilità del vicino bene storico - architettonico RSA4 n. 1 (Villa 'La Rotonda'), Progetto Speciale di valenza ambientale n. 1 denominato Valletta del Silenzio

Norme tecniche ed indici: Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., Normativa della Variante al P.R.G. relativa al territorio rurale approvata con D.G.R. n. 2013 del 10.06.1997 e Norme di Salvaguardia del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Valore equivalente</b>
Agriturismo: zona ristorante	Sup. lorda reale	356,00	1,00	356,00
Depositi e magazzini	Sup. lorda reale	109,32	0,50	54,66
Residenze	Sup. lorda reale	433,50	1,00	433,50
	<b>Sup. lorda reale</b>	<b>898,82</b>		<b>844,16</b>

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: legno e putrelle in ferro, condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: legno, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde, materiale: putrelle in ferro e travi in legno, condizioni: buone.

*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Nota: Scale di accesso agli appartamenti al piano primo e ai locali sopra la reception.

*Scale:* tipologia: a rampa unica, materiale: struttura in ferro, pedate in legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

Note: scala di accesso al soppalco sopra la sala da pranzo

.  
Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: pvc, protezione: inesistente, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno laccato, condizioni: buone.

*Manto di copertura:* materiale: coppi in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi tipo Poroton e ad intercapedine, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco di calce, condizioni: ottime.

*Pavim. Esterna:* materiale: mattonelle di ghiaino lavato, condizioni: sufficienti.

*Pavim. Interna:* materiale: pietra tipo trachite, condizioni: ottime.

Riferito limitatamente a: sala da pranzo principale.

*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle tipo cotto, condizioni: buone.

Riferito limitatamente a: negli altri locali.

*Plafoni:* materiale: intonaco civile, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: buone.

*Rivestimento:* ubicazione: bagni appartamenti, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

.  
Impianti:

*Fognatura:* tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: dichiarazione di conformità art. 9 legge n. 46 del 05.03.1990.

Note: L'acqua degli appartamenti è scaldata con scaldia - acqua elettrici

*Termico:* tipologia: centralizzato con elettrovalvole negli appartamenti, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in ghisa e termoconvettori, condizioni: buone, conformità: Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte Art. 9 legge n. 46 del 05.03.1990- DM 20.02.1992.

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: Dichiarazione di conformità dell'impianto Art.9 legge 05.03.1990 DM 20.02.1992.

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1. Criterio di Stima *aggiornato***

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 prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate in zone limitrofe al bene oggetto di stima.

Considerato :

che la destinazione ad attività di agriturismo, B&B è funzionale alla azienda agricola -non oggetto di quest' ultima pignoramento- considerato pertanto che i fabbricati se alienati separatamente dalla azienda agricola perderebbero di fatto l' attuale utilizzo come di agriturismo, e B&B;

che l' art. 41 delle N.T.O. che consente la trasformazione in residenza degli annessi rustici non più funzionali al fondo;

considerato che il livello di finitura degli immobili è quello di un immobile a carattere residenziale ;

Ciò considerato ,ai fini della valutazione , il sottoscritto ritiene corretto di valutare l' intero immobile a destinazione residenziale.

## TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 280.000,00	€ 210.000,00	€ 215.000,00	€ -
Data (mesi)	31/07/2020	17/04/2020	07/04/2020	31/01/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	186	203	130	1012,5
Balconi (m <sup>2</sup> )	21	32	37	
Cantina (m <sup>2</sup> )	0		21	0
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> )	0	0		0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m <sup>2</sup> )	33	11		109,32
Portici, logge e terrazze coperte		29		
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	186	101	80	592
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	160	303	87	748
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0	112	0	0
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc. ) direttamente collegati	140		63	
Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> )				0
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	42	32	32	0
Posto auto scopero	0	0	0	0
Bagni	3	2	2	15
Stato di manutenzione	1	1	1	2
<b>CONDOMINIO</b>				
<b>Affaccio (n)</b>				
sup. commerciale	372,79	304,82	234,99	1236,68

<b>ANALISI PREZZI MARGINALI</b>			
Prezzo data A	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 0,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 751,09	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 688,93	euro/m <sup>2</sup>	€ 688,93
Prezzo sup. princ. C	€ 914,93	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi	€ 227,35	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 344,47	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sottotetto	€ 454,69	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 344,47	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo locali access. interrati e soffitte (lav. taverne ecc) direttamente collegate	€ 454,69	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 344,47	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 110,23		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 68,89	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 34,45		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 13,78		
Prezzo autorimessa	€ 413,36	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo giardino uso com.	€ 68,89	euro/m <sup>2</sup>	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 5.000,00		

### TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject/SEL
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 280.000,00		€ 210.000,00		€ 215.000,00	-
Data (mesi) DAT	6,1	€ 0,00	9,6	€ 0,00	10	€ 0,00	31/01/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SUP	186	€ 569.401,61	203	€ 557.689,78	130	€ 607.981,76	1012,5
Balconi (m <sup>2</sup> ) BAL	21	-€ 4.774,29	32	-€ 7.275,11	37	-€ 8.411,85	0
Cantina (m <sup>2</sup> )	0	€ 0,00	0	€ 0,00	21	-€ 7.233,78	0
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> ) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m <sup>2</sup> ) RIP/LAV non direttamente collegati	33	€ 26.289,61	11	€ 33.867,86	0	€ 49.707,21	109,32
Locali accessori interrati e soffitte ( lav. taverne ecc.) direttamente collegate	140	-€ 63.657,24	0	€ 0,00	63	-€ 28.645,76	0
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 0,00	29	-€ 9.989,50	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -A-	186	€ 44.752,97	101	€ 54.122,43	80	€ 56.437,24	592
Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -B-	160	€ 40.509,15	303	€ 30.657,44	87	€ 45.538,35	748
Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	112	-€ 3.858,01	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> ) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	42	-€ 17.361,07	32	-€ 13.227,48	32	-€ 13.227,48	0
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	12	€ 60.000,00	13	€ 65.000,00	13	€ 65.000,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	1	€ 156.571,80	1	€ 128.024,40	1	€ 98.695,80	2
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 1.091.732,55		€ 1.045.011,80		€ 1.080.841,50	
		VALORE MEDIO		€ 1.072.528,62		4,5%	DIVERGENZA

**VALORE DI STIMA ARROTONDATO PER DIFETTO € 1.072.500,00**  
 (unmilionesettantaduemilacinquecento/00/00)

### 8.1. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Vicenza, Borsa del Mercato Immobiliare edito da C.C.I.A.A.di Vicenza.

### 8.2. Adeguamenti e correzioni della stima *aggiornato*

*Trattandosi del solo aggiornamento della stima il sottoscritto riporta i medesimi adeguamenti e decurtazioni – in termini percentuali - operate dal precedente esperto stimatore*

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita

giudiziaria:	<b>€ 160.875,00</b>
- Riduzione percentuale: decurtazione per contratto di affittanza agricola	<b>€ 321.750,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 5.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

### 8.3. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in  
cui si trova:

**589.875,00**

**il perito**

Arch. Giuseppe Gavazzo

Allegati:

1. Visure ipocatastali aggiornate
2. C.D.U. aggiornato
3. Comparabili