



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 47/2026 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **21/07/2026**

Identificazione beni: Beni in Val Liona (VI) Località Grancona – Via Casalin, n. 12/B
Dati Catastali: NCEU, Comune di Val Liona Sezione Grancona – Foglio 2, P.lla n.580 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; Catasto Terreni foglio 2, P.lla n.76 proprietà 1/1 e P.lla n.73 corte comune.

Esperto stimatore: **Dott. Arch. Alfonso Pozza** – Via Col della Berretta, 7 – Romano d'Ezzelino (VI)
Mail: pozzaal@libero.it – tel: 0424/227262
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza - Via Volto, 63 – Longare (VI)
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 47/2026, promossa da: **IQERA ITALIA S.P.A.** quale procuratrice speciale di

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/07/2026

Esperto stimatore: Arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (pag. 9): proprietà per la quota di 1/1 (intero)

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione del tipo affiancato, su tre livelli (piani terra, primo e secondo uso sottotetto e ripostiglio), terreno agricolo nelle vicinanze e corte comune ad altre proprietà

Ubicazione (pag. 6): Val Liona Località Grancona (VI), Via Casalin, n.12/B

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18): Comune di Val Liona – Sezione Grancona - NCEU - Foglio 2, Particella n.580 (A/3); Catasto Terreni – Foglio 2, Particella n.76 (SEMIN ARBOR) e Particella n.73 (CORTE comune ai numeri 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 e 319)

Metri quadri (pag. 12): locali di abitazione mq.124,45 circa, accessori piano secondo/sottotetto mq.32,20 circa, corte esclusiva mq.4,20 circa, terreno agricolo mq.945

Stato di manutenzione (pag. 11): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): sono state riscontrate lievi difformità edilizie e catastali

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 37): € 131.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 34): Comparabile A: 30/04/2025 (€ 115.000,00), Comparabile B: 29/09/2023 (€ 105.000,00), Comparabile C: 22/04/2024 (€ 145.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 37): € 105.500,00

Valore debito: € 165.611,08 oltre a spese ed interessi

Occupazione (pag. 18): occupati dall'esecutato con due figli

Titolo di occupazione (pag. 18): proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1

Oneri (pag. 29): vedere Capitolo 8 della presente relazione

APE (pag. 17): per l'abitazione è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, Classe **F**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 39): nulla da segnalare

Lotti (pag. 39): lotto unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3	Confini N-E-S-O.....	11
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	11
3.5	Certificazione energetica	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	18
4.1	Possesso.....	18
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5.	ASPETTI CATASTALI.....	18
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
5.2	Intestatari catastali storici	19
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	20
5.4	Giudizio di conformità catastale	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati	24
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	26
7.4	Disciplina urbanistica (Allegato N. 8).....	26
7.5	Perimetro del “mandato”	28
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	29
8.1	Oneri e vincoli	29
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/06/2026)	30
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	31
9.	SUOLO DEMANIALE	33
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	33
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	33



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	33
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	33
12.1	Metodo di valutazione	33
12.2	Stima del valore di mercato	35
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	37
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	38
12.5	Giudizio di vendibilità'	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	38
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	38
15.	LOTTI	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI	39
17.	ELENCO ALLEGATI.....	40



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 10/03/2026: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott. Luca Prendini dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 11/03/2026;
- 11/03/2026: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 731 e con studio in Romano d'Ezzelino (VI), Via Col della Berretta n.7, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 11/03/2026: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione di adeguata documentazione catastale e ipotecaria tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 12/03/2026: invio a mezzo PEC all'Ufficio anagrafe del Comune di Val Lione (VI) della richiesta certificati esecutato la cui documentazione è stata recapitata via PEC in data 21/03/2026;
- 13/03/2026: invio a mezzo PEC al Comune di Val Lione (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti";
- 23/03/2026: invio via mail al Custode Giudiziario bozza Check List;
- 14/04/2026: alle ore 9.30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato.
- 15/04/2026: invio a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Val Lione (VI) "Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica"; il CDU, datato 15/04/2026, è stato ricevuto a mezzo PEC stessa data;
- 16/04/2026: invio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Val Lione copia degli atti richiesti in data 13/03/2026;
- 21/04/2026: deposito Check List

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Abitazione distribuita su tre livelli (piani terra, primo e secondo-sottotetto) parzialmente in aderenza con altre unità sui fronti sud e ovest, ubicata al civico n. 12/B di Via Casalin del Comune di Val Lione – Località Grancona (VI), oltre a terreno agricolo nelle vicinanze, in una zona collinare posta a circa 1,5 Km a est della Sede Municipale principale che si trova in località Grancona, in una zona a destinazione mista residenziale/agricola.

Il Comune di Val Lione, che si estende sui Colli Berici centro-meridionali in uno dei più bei comprensori naturalistici della Provincia di Vicenza e in particolare lungo la valle dello scolo Lione da cui deriva il nome, è stato istituito il 17/02/2017 dalla fusione dei comuni di Grancona (con frazioni San Gaudenzio e Spiazzo) e San Germano dei Berici (con frazioni Campolongo e Villa del Ferro).

Il Comune è dotato dei principali servizi quali scuole (dell'infanzia, primaria, secondarie di I° grado), negozi di vicinato, supermercati, farmacie, uffici postali (a Grancona e a San Germano dei Berici), fermate autobus.

Per raggiungere Val Lione in auto ci sono diversi modi:

- dall'autostrada A4 Torino Trieste uscire a Montebelluna (VI) e seguire le indicazioni per Brendola; giunti a Brendola si scavalca la Bocca dell'Ascesa per raggiungere Grancona;



- da Vicenza città, il percorso più comodo è seguire la statale verso Verona e proseguire come per l'uscita dall'autostrada; l'alternativa è percorrere la dorsale Berica fino a Zovencedo e scendere a Val Lione;
- dalla Riviera Berica (quindi anche da Padova e da tutto il basso Veneto), dopo Ponte di Barbarano svoltare a destra per Sossano; dal centro del paese si può prendere la strada per San Germano dei Berici, oppure più oltre, quasi ad Orgiano, la strada per Villa del Ferro, per proseguire poi a nord in direzione Grancona.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (fuori scala) ([Allegato N.4](#))



Figura 2. Estratto mappa catastale (fuori scala) ([Allegato N.4](#))



Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è così costituito:

- A. Porzione terra/cielo di abitazione laterale individuata al Catasto Fabbricati, Comune di Val Lione - Sezione San Germano dei Berici – Foglio 2 Particella n.580;
- B. Terreno ad uso agricolo ubicato nelle vicinanze del bene di cui al punto “A”, individuato al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.76;
- C. Corte, comune ai Numeri 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72 (ora 580) e 319 del Foglio 2 – accessorio comune ad ente rurale e urbano, individuato al Catasto Fabbricati, Comune di Val Lione -Sezione Grancona– Foglio 2 Particella n.73.

Il lotto su cui sorge l’edificio, corrispondente all’area di occupazione dello stesso oltre ad una piccola porzione di corte esclusiva, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 2 Particella n.580, confina a Nord con corte comune ad altre unità (Particella n.73), a est con Via Casalin, sugli altri lati con proprietà di terzi.

Il fabbricato originario, realizzato in data anteriore al 01/09/1967, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione agli inizi degli anni 2000.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che lo stesso presenta struttura portante verticale in muratura, pareti divisorie in materiale alleggerito, solai in travi e tavolato di legno su travi centrali in metallo, copertura a due falde inclinate con struttura in legno a vista e manto di copertura in coppi, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, davanzali e contorni dei fori in pietra; l’area di corte comune presenta fondo in ghiaio.

Il terreno ad uso agricolo si trova nelle vicinanze del fabbricato, a circa 100 mt. a sud/ovest dello stesso.

Figura 3. Foto esterni ([Allegato N.2](#))



Fronte nord fabbricato da corte comune



Fronte nord e est fabbricato da via Casalin



Fronte sud fabbricato da via Casalin



Fronte nord e ovest fabbricato da corte comune





Fronte nord e ovest fabbricato da corte comune



Vista Particolare ingresso su fronte nord fabbricato

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig.
descritti nell'Atto di Pignoramento:

degli immobili che così risultano

(...)

a Ditta per l'intero della piena proprietà:

Comune di Val Lione, Sezione Grancona, Catasto Fabbricati, Foglio 2

Mappale 580, act. A/3, Via Casalin n. 11, classe 3, vani 6, RCE 340,86;

Comune di Val Lione, Sezione Grancona, Catasto Terreni, Foglio 2

Mappale 76, terreno di 9 are e 45 centiare;

a Ditta per la proporzionale quota di comproprietà:

Comune di Val Lione, Sezione Grancona, Catasto Terreni, Foglio 2

Mappale 73, ente comune di 4 are e 48 centiare (...).

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, il quale è divenuto proprietario dei beni pignorati in seguito ai seguenti atti:

- Atto di "COMPRAVENDITA" in data 12/10/2010, Rep. N.157.821 Racc. N.33.993 Notaio Dott. Michele Colasanto di Arzignano (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 04/11/2010 ai n.ri 22878 R.G. e 14719 R.P., attraverso il quale la signora

proprietaria per la quota di 1/2, vendette al

Sig.

che dichiarava di essere celibe, la sua quota di 1/2 delle unità immobiliari che venivano così identificate:

(...) unità immobiliari ubicate in Comune di Grancona:

- In confine con via Casalin e con i mappali nn. 69, 70 e 73 del foglio 2, salvi i più recenti e precisi, fabbricato urbano di tipo affiancato comprendente un alloggio dislocato su piani terra e primo composto di quattro vani e accessori, con annessi sottotetto e ripostiglio al piano secondo, censito nel C:F: del Comune di Grancona, come da planimetria depositata in Catasto, foglio 2, mappale n. 580, via Casalin n. 11, P.T.1.2., Categ. A/3, classe 3, vani 6, RCE 340,86 con diritto proporzionale di comproprietà sulla corte comune individuata nel C.T. del Comune di Grancona, foglio 2, mappale n. 73 di are 4.48; con annesso staccato appezzamento di terreno agricolo di natura pertinenziale esteso circa mq. 945 (novecentoquarantacinque), in confine con i mappali nn. 215, 87, 217, 77, 83, 82 e



81 del foglio 2, salvi i più recenti e precisi, censito nel C.T. del Comune di Grancona, foglio 2, mappale n.

76 di are 9.45 RDE 2,93 RAE 3,17. (...).

- Atto di "COMPRAVENDITA" in data 30/12/2003, Rep. N.92.583 Racc. N.17.722 Notaio dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 19/01/2004 ai n.ri 1439 R.G. e 955 R.P., attraverso il quale il Sig.

intervenuto quale unico titolare e proprietario della

proprietà per

la quota di 1/1, vendette ai Sig.ri

che acquistarono in parti uguali tra

loro la quota di 1/2 di proprietà indivisa ciascuno, i seguenti beni così identificati:

(...) IN COMUNE DI GRANCONA - FOGLIO 2° (secondo)

CATASTO DEI FABBRICATI

mapp.n. 580 – Via Casalin n. 11 – Piano T.1 in corso di costruzione (...)

- con la proporzionale quota di comproprietà sulla confinante corte comune identificata nello stesso comune e foglio con il mapp.n. 73 (corte comune) (...)

- Con stesso Atto di "COMPRAVENDITA" in data 30/12/2003, Rep. N.92.583 Racc. N.17.722 Notaio dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 19/01/2004 ai n.ri 1440 R.G. e 956 R.P., il Sig.

proprietà per la quota di 1/1, vendette ai Sig.ri

che acquistarono in parti uguali tra loro la quota di 1/2 di proprietà indivisa ciascuno, del seguente bene così identificato:

(...) IN COMUNE DI GRANCONA - FOGLIO 2° (secondo)

CATASTO TERRENI

mapp.n. 76 di are 9.45 RDE, 2,93 (sono are nove e centiare quarantacinque) (...)

NUOVO DIRITTO DI FAMIGLIA:

- Agli effetti della legge 19.5.1975 n. 151, (...) i signori
dichiarano di essere entrambi di stato civile libero. (...)

Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Comune di VAL LIONA Sezione GRANCONA (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 2

- Particella n.580 – Categoria: A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

Abitazione su tre livelli (p. terra, primo e secondo).

Comune di VAL LIONA Sezione GRANCONA (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2

- Particella n.76 – SEMIN ARBOR – are 09.45.

Terreno agricolo posto nelle vicinanze dell'abitazione di cui sopra.

- Particella n.73 – CORTE – are 04.48.

Corte comune ai Numeri 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71 e 72 (ora 580) e 319 del Foglio 2 – accessorio comune ad ente rurale e urbano.



Poiché i beni pignorati sono composti da un'abitazione ai piani terra, primo e secondo, da un terreno agricolo nelle vicinanze e dalla quota indivisa di corte comune ad altre proprietà, effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore procede con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

- L'abitazione (Particella n.580) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.73 - corte (N.), Strada comunale (E.), Particella n.69 (S.), Particella n.70 (O.);
- Il terreno (Particella n.76) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.215 (N.), Particelle n.217, n.77 e n.82 (E.), Particella n.81 (S.), Particelle n.216 e n.75 (O.);
- La corte (Particella n.73) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.472, n.60, n.63 e n.65 (N.), strada comunale (E.), Particelle n.580, n.70, n.69, n.68 e n.215 (S.), Particelle n. 440, n.59 e n.428 (O.).

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. Abitazione su tre livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 2 Particella n.580)

Abitazione su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo/sottotetto) che dalla scheda catastale ([Allegato N.4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risulta così composta:

- piano terra: unico vano ad uso pranzo-soggiorno e porzione area di corte a nord/est;
- piano primo: disimpegno, bagno, due camere;
- piano secondo: sottotetto, ripostiglio.

I livelli terra/primo risultano collegati da scala interna a due rampe a "elle" con alzate e pedate rivestite in piastrelle, i livelli primo/secondo da scala a due rampe affiancate con struttura e pedate in legno.

Si rileva che l'ingresso all'abitazione avviene da spazio esterno recintato con ringhiera e cancello in elementi metallici, che occupa verso est una parte di corte esclusiva (circa mq.4,20), mentre a ovest ingloba anche una porzione della corte comune ad altre unità.

Le altezze interne rilevate al piano terra (circa ml.2,30 sotto trave e ml.2,50 sotto tavolato, media circa ml.2,40), al piano primo camera a ovest in andamento di falda (media circa ml.2,40), camera a est e bagno (circa ml.2,30 sotto trave e ml.2,50 sotto tavolato, media circa ml.2,40), e al piano secondo (soffitto a due falde altezza media porzione est circa ml.1,73, porzione ovest circa ml.2,40) sono sostanzialmente conformi a quanto indicato nella scheda catastale e negli elaborati progettuali.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente con portoncino d'ingresso e serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno (alcune del tipo scorrevole), pavimenti piano terra in gres porcellanato, in parquet di legno negli altri piani, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti a vista con travi e tavolato in legno e appoggio su travi centrali in metallo.

Il bagno al piano primo ha pavimento in parquet di legno e pareti rivestite in piastrelle ceramiche, scaldasalviette, lavabo, bidet e vaso sanitario del tipo sospesi.

Al piano secondo/sottotetto al posto del ripostiglio è stato realizzato un bagno cieco con pavimento in parquet di legno e pareti rivestite in piastrelle ceramiche o intonacate, scaldasalviette, cabina doccia, lavabo, bidet e vaso sanitario del tipo sospesi.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

L'impianto di riscaldamento si avvale di una caldaia installata nel vano scala tra piano primo e secondo alimentata a gas GPL; si sottolinea, da informazioni fornite dall'esecutato, che il serbatoio



del G.P.L. di alimentazione dell'impianto, è stato installato su terreno di altra proprietà nei pressi dell'abitazione, ma non è stata fornita alcuna documentazione che attesti quanto riferito.

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.

L'abitazione ai piani terra e primo sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.89,55, al piano secondo/sottotetto di circa mq.21,35.

Figura 4. Foto abitazione ([Allegato N.2](#))



Piano Terra – Zona ingresso



Piano Terra – Angolo nord/est pranzo/soggiorno



Piano Terra – Angolo sud/est pranzo/soggiorno



Piano Terra – Porzione est pranzo/soggiorno



Piano Terra – Porzione sud/ovest pranzo/soggiorno

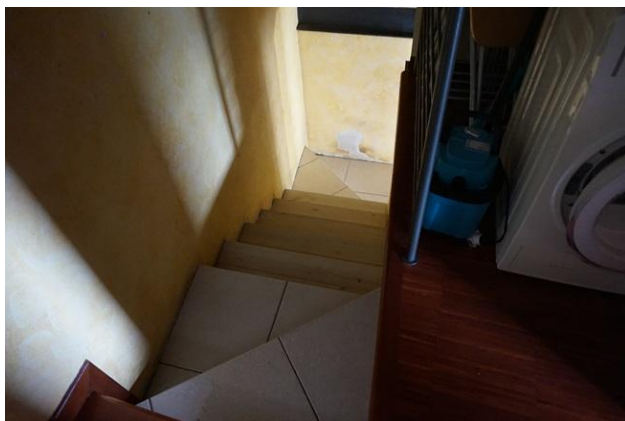


Piano Terra – Porzione ovest pranzo/soggiorno





Piano Terra – Sottoscala



Piano Primo – Scala da piano terra



Piano Primo – Disimpegno



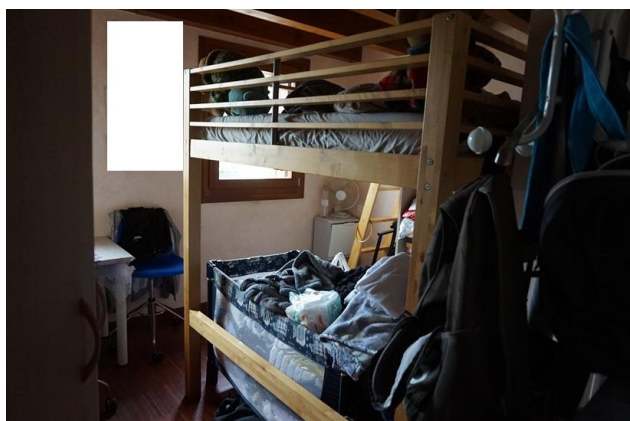
Piano Primo – Porte accesso camere a nord



Piano Primo – Camera a ovest



Piano Primo – Camera a ovest



Piano Primo – Camera a est



Piano Primo – Camera a est





Piano Primo – Bagno



Piano Primo – Bagno lato est



Piano Primo – Bagno angolo sud/est



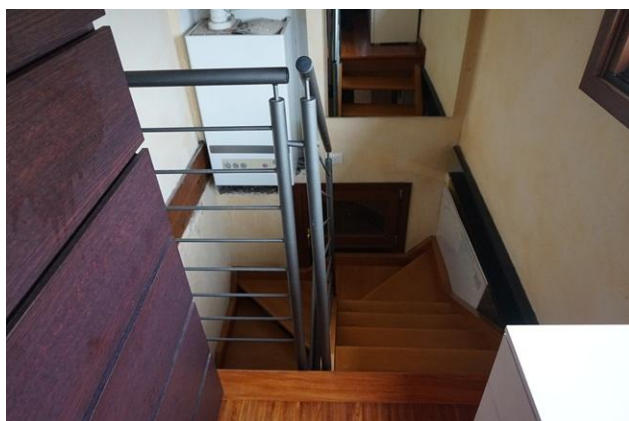
Piano Primo – Scala comunicazione con piano secondo



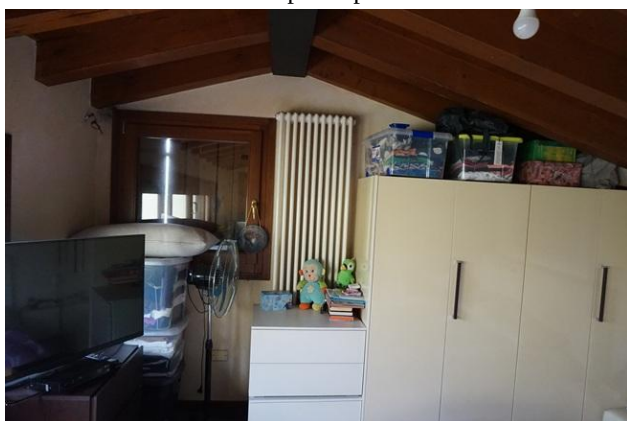
Piano Primo – Caldaia su scala



Piano Secondo – Scala da piano primo



Piano Secondo – Arrivo scala da piano primo



Piano Secondo – Porzione nord sottotetto





Piano Secondo – Porzione nord/ovest sottotetto



Piano Secondo – Porzione est sottotetto



Piano Secondo – Bagno



Piano Secondo – Bagno

B. Terreno agricolo (Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.76)

Il terreno in oggetto, planimetricamente di forma irregolare con pendenza prevalentemente in direzione nord/sud e accesso da sentiero a nord dello stesso che insiste su terreni di proprietà di terzi, si trova nelle vicinanze verso sud del fabbricato principale (Particella n.580).

Durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di elementi che consentano di individuare in modo certo i confini rispetto ai terreni limitrofi, e non è stato eseguito un rilievo topografico servendosi di strumentazione specialistica.

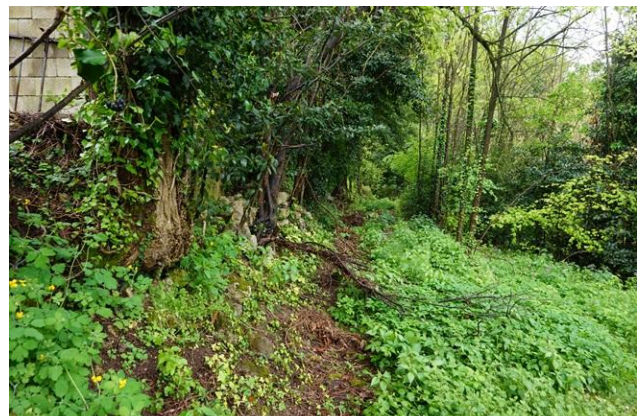
L'unità, della superficie complessiva catastale di mq. 945 corrispondenti a are 09.45, dal punto di vista della classificazione ha la seguente destinazione: seminativo arborato.

Al momento del sopralluogo in data 14/04/2026, il terreno era caratterizzato dalla presenza di vegetazione boschiva.

Figura 6. Foto terreno ([Allegato N.2](#))



Foto aerea individuazione zona Particella n.76



Sentiero verso sud da corte comune su altre proprietà





Sentiero verso sud su altre proprietà



Particella n.76 sullo sfondo

C. Corte comune (Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.73)

Il terreno in oggetto, planimetricamente di forma irregolare e quasi piano con accesso da Via Casalin a est, si trova a nord del fabbricato principale (Particella n.580).

L'unità, della superficie complessiva catastale di mq. 448 corrispondenti a are 04.48, dal punto di vista della classificazione ha la seguente destinazione: CORTE.

Figura 5. Foto corte ([Allegato N.2](#))



Corte comune vista da ovest verso est



Corte comune vista da sottotetto piano secondo

Superficie commerciale

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;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra, Primo	Abitazione	124,45	1,00	124,45
Secondo	Soffitta	32,20	0,66	21,25
Terra	Corte esclusiva	4,20	0,16	0,67
TOTALE				146,37

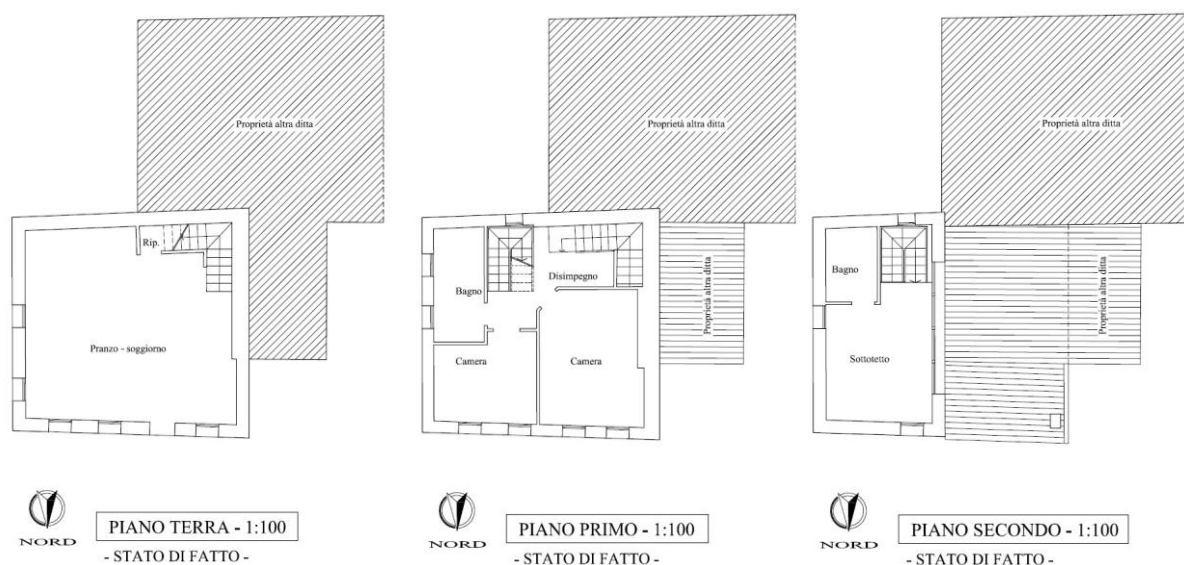


Figura 7. Planimetrie rilievo abitazione (fuori scala) – ([Allegato N.3](#))

3.5 Certificazione energetica

Per l'abitazione (Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Particella n.580) si è provveduto alla stesura dell'APE (codice identificativo n.69575/2026, validità fino al 15/06/2036) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa.

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 277,47 kWh/m² anno. ([Allegato N.1](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Come dai Certificati rilasciati dal Comune di Val Lione (VI) in data 21/03/2026, presso gli immobili pignorati risulta essere residente il Sig. esecutato con due figli minori. ([Allegato N 11](#))

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

Proprietà

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

A tutto il 11/03/2026 il Sig. esecutato

risulta proprietario per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Val Lione – Sezione Grancona (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 2

- **Particella n.580** – Via CASALIN n.11 – Piano: T-1-2 – Categoria: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 6 vani – Superficie catastale: Totale mq.143, Totale escluse aree scoperte mq.143 – Rendita: € 340,86;

Comune di Val Lione – Sezione Grancona (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2

- **Particella n.76** – Qualità: SEMIN ARBOR – Classe: 5– Superficie: are 09.45 – R.D.: € 2,93 – R.A.: € 3,17.

Inoltre l'esecutato condivide con i proprietari delle Particelle n.61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 e 319, un accessorio comune ad ente rurale ed urbano, catastalmente così individuato:

Comune di Val Lione – Sezione Grancona (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2

- **Particella n.73** – Qualità: CORTE - Superficie: are 04.48.

N.B.: Si segnala che nel certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Val Lione (VI) in data 21/03/2026, risulta che l'indirizzo dell'unità abitativa è Via Casalin n.12/B.

Variazioni storiche

Comune di Val Lione Sezione Grancona - Catasto Fabbricati -Foglio 2

Particella n.580

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 28/05/2019 LEGGE REGIONE VENETO N.5 proveniente dal comune di Grancona E138; trasferito al comune di Val Lione sezione Grancona M384Q. (n. 10/2019);

Nel precedente Comune di Grancona sono riportate le seguenti variazioni:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/12/2005 Pratica n. VI0259556 in atti dal 07/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. 36620.1/2005);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 07/12/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 52169.1/2004);
- COSTITUZIONE del 16/10/2003 Pratica n. 331485 in atti dal 16/10/2003 COSTITUZIONE (n. 5372.1/2003).



*Comune di Val Liona Sezione Grancona - Catasto Terreni -Foglio 2***Particella n.76**

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 27/05/2019 LEGGE REGIONE VENETO N.5 proveniente dal comune di Grancona E138; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona M384A. (n. 1/2019).

Nel precedente Comune di Grancona sono riportate le seguenti variazioni:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/12/1998 in atti dal 20/10/1999 (n. 7988.1/1999);
- Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Particella n.73

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 17/02/2017 in atti dal 27/05/2019 LEGGE REGIONE VENETO N.5 proveniente dal comune di Grancona E138; trasferito al comune di Val Liona sezione Grancona M384A. (n. 1/2019).

Nel precedente Comune di Grancona è riportato quanto segue:

- Impianto meccanografico del 31/12/1974.

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura individuati al Catasto Fabbricati Foglio 2 Particella n.580 e Catasto Terreni Foglio 2 Particella n.76, risultano catastalmente intestati a:

proprietà per la quota di 1/1.

Inoltre, come riportato ai punti precedenti, il bene individuato al Catasto Terreni Foglio 2 Particella n.73 risulta privo di intestazione catastale in quanto “Accessorio comune ad ente rurale ed urbano, di stadio: comune ai n.61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 e 319”.

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente così intestati:

Particella n.580

- fino al 12/10/2010:

per il diritto pari a 1/2 di piena proprietà e

per il

diritto pari a 1/2 di piena proprietà, in forza di “Atto di Compravendita” in data 30/12/2003, Rep. N.92.583 Racc. N.17.722 Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 19/01/2004 ai n.ri 1439 R.G. e 955 R.P.;

- fino al 30/12/2003:

proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà bene personale, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Particella n.76

- fino al 12/10/2010:

per il diritto pari a 1/2 di piena proprietà e

per il

diritto pari a 1/2 di piena proprietà, in forza di “Atto di compravendita” in data 30/12/2003, Rep. N.92.583 Racc. N.17.722 Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 19/01/2004 ai n.ri 1440 R.G. e 956 R.P.;

- fino al 30/12/2003:

proprietà per la quota di 1/1 in forza di titoli anteriori al ventennio.

Particella n.73

- fino al 12/10/2010:

per i diritti di comproprietà e

per i diritti di

comproprietà, in forza di “Atto di compravendita” in data 30/12/2003, Rep. N.92.583 Racc. N.17.722 Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 19/01/2004 ai n.ri 1439 R.G. e 955 R.P.;

- fino al 30/12/2003:

proprietà per i diritti di comproprietà bene personale, in forza di titoli anteriori al ventennio.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...)

a Ditta *per l'intero della piena proprietà:*

Comune di Val Lione, Sezione Grancona, Catasto Fabbricati, Foglio 2

Mappale 580, act. A/3, Via Casalin n. 11, classe 3, vani 6, RCE 340,86;

Comune di Val Lione, Sezione Grancona, Catasto Terreni, Foglio 2

Mappale 76, terreno di 9 are e 45 centiare;

a Ditta *per la proporzionale quota di comproprietà:*

Comune di Val Lione, Sezione Grancona, Catasto Terreni, Foglio 2

Mappale 73, ente comune di 4 are e 48 centiare (...).

Nella Nota di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune M384Q – VAL LIONE (VI) GRANCONA

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 2 Particella 580

Natura A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6 vani

Indirizzo VIA CASALIN

Immobile n.2

Comune M384A – VAL LIONE (VI) GRANCONA

Catasto TERRENI

Foglio 2 Particella 76

Natura – TERRENO Consistenza 09 are 45 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n.1

Comune M384A – VAL LIONE (VI) GRANCONA

Catasto TERRENI

Foglio 2 Particella 73

Natura – E – ENTE COMUNE Consistenza 04 are 48 centiare

Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente ai beni oggetto della presente relazione di stima, l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.



5.4 Giudizio di conformità catastale

A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 2, Particella n.580)

La planimetria agli atti dell'unità abitativa ai piani terra, primo e secondo/soffitta e area di corte esclusiva, di cui alla scheda depositata in data 07/12/2004 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta difforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/04/2026.

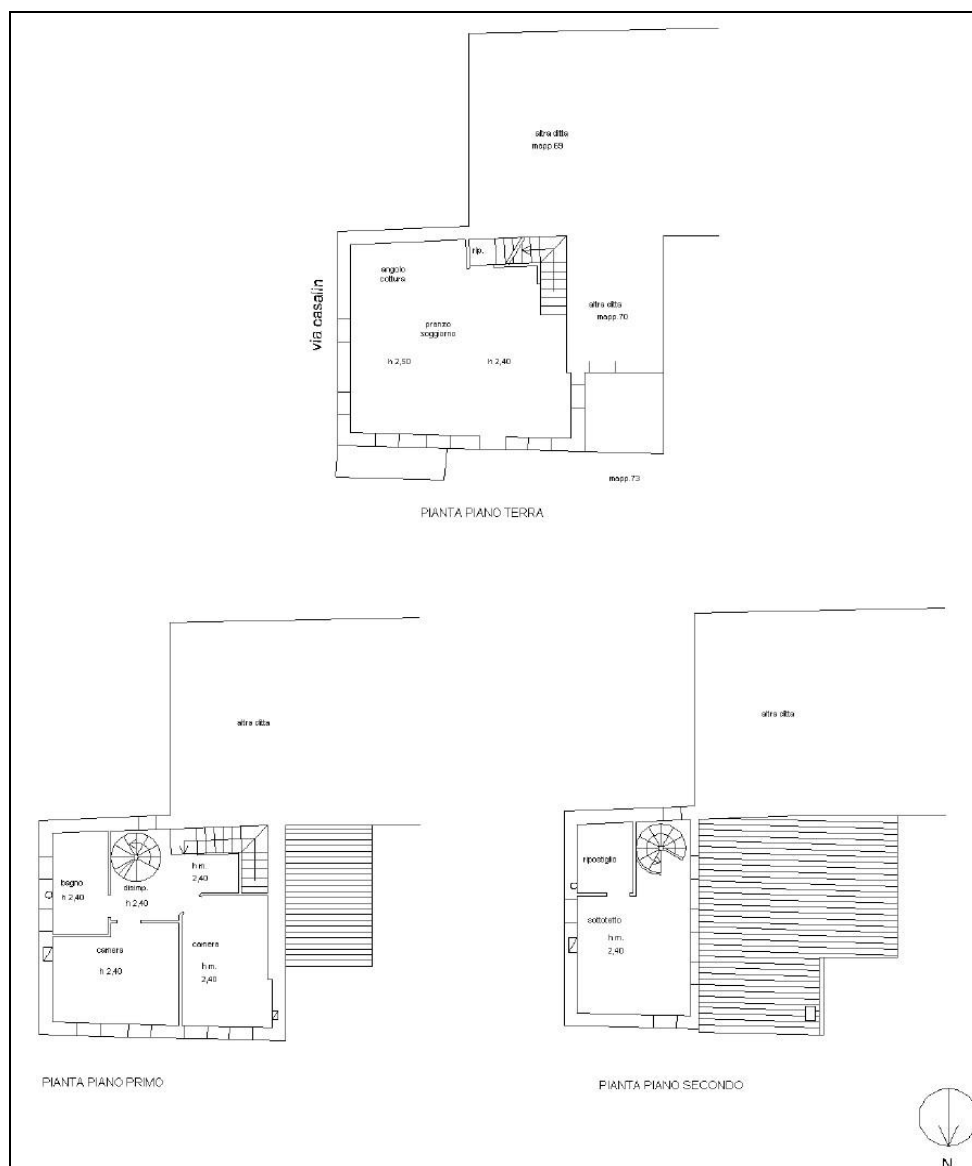


Figura 8. Estratto scheda catastale (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

Le difformità rilevate, come si evince dalla sottostante sovrapposizione planimetrica, risultano le seguenti:

- eliminazione primo gradino scala piano terra e parete laterale più corta;
- spostamenti delle pareti divisorie dei locali al piano primo;
- maggiore spessore della parete esterna camera a ovest;
- scala di collegamento tra piano primo e secondo a due rampe al posto di scala a chiocciola;
- al piano secondo realizzazione di un bagno al posto del previsto ripostiglio;
- diversa dimensione delle finestre fronte ovest piano secondo;
- spostamento foro finestra su vano scala tra piano primo e secondo.



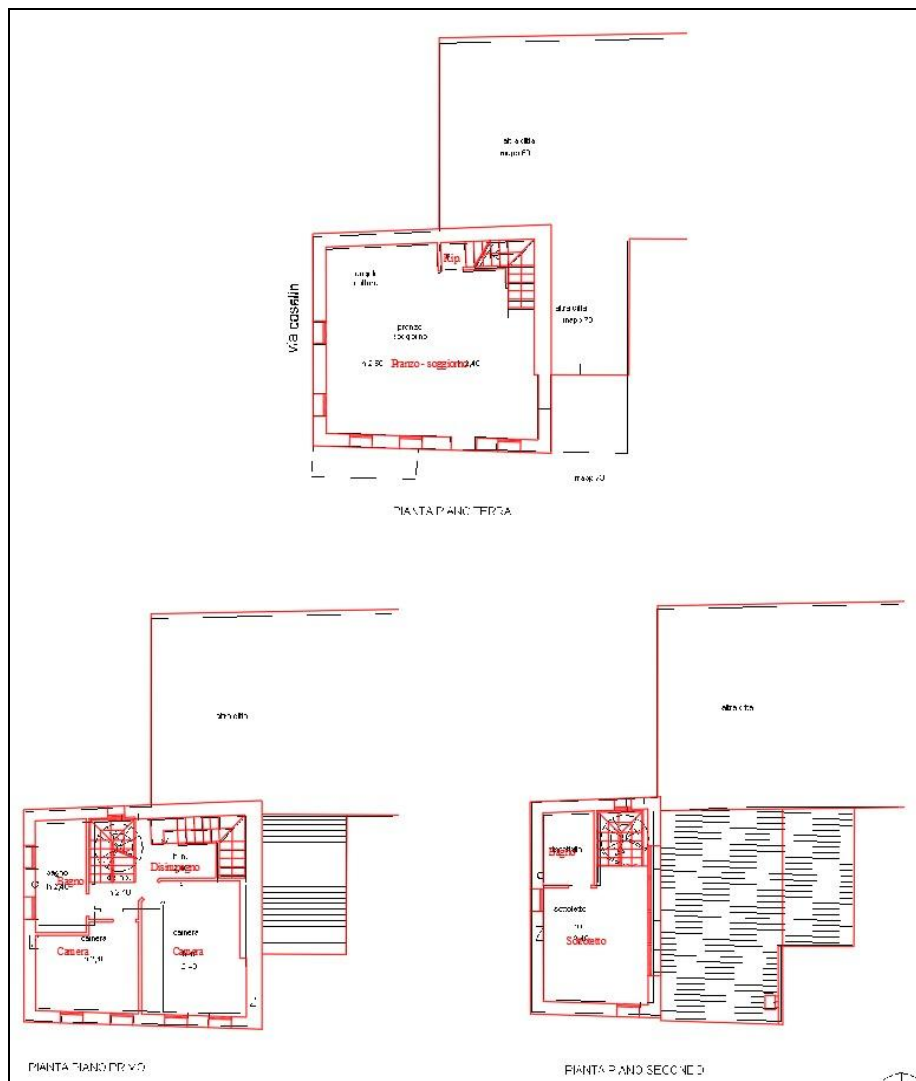


Figura 9. Sovrapposizione planimetria catastale con stato di fatto abitazione (fuori scala) – ([Allegato N.3](#))

Si ritiene pertanto necessario presentare, a conclusione dell'iter di regolarizzazione edilizia, nuove schede catastali aggiornate il cui costo ammonta a circa € **1.200,00** (Euro milleduecento/00), comprensivo di diritti, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'esecutato risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei beni oggetto di procedura a seguito dei seguenti Atti: ([Allegato N.5](#))

- **Atto di Compravendita** in data 12/10/2010, Rep. N.157.821 Racc. N.33.993 Notaio Dott. Michele Colasanto di Arzignano (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 04/11/2010 ai n.ri 22878 R.G. e 14719 R.P. (acquisizione della quota residua di 1/2 di tutti i beni).

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

Particella n.580 e n.73

- **Atto di compravendita** in data 30/12/2003 Rep. N.92.583 Racc. N.17.722 Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 19/01/2004 ai n.ri 1439 R.G. e 955 R.P.. (acquisizione della quota di 1/2 dei beni).

Particella n.76

- **Atto di compravendita** in data 30/12/2003 Rep. N.92.583 Racc. N.17.722 Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI), trascritto a Vicenza (VI) in data 19/01/2004 ai n.ri 1440 R.G. e 956 R.P.. (acquisizione della quota di 1/2 dei beni).

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Val Lione (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Fabbricato originario costruito in data anteriore al 01/09/1967;
- Provvedimento di autorizzazione, ai sensi del Decreto Legislativo 29.10.1999 n.490 Prot. n. 670 Reg. n. 1734 in data 05/03/2001 (...) *Progetto per RISTUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE Foglio 2 mappale n° 71-72-73 (...) per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali, i lavori di cui all'oggetto con le seguenti prescrizioni: NESSUNA (...);*
- CONCESSIONE EDILIZIA Nr. 1842 Prot. n. 5922 in data 30/04/2002 per (...) *eseguire lavori di RISTRUTTURAZIONE PARZIALE FABBRICATO a destinazione residenziale ubicato in Via Casalin (...) censito al foglio 02 mappale 71-72-73 (...);*
- RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE FORESTALE REGIONALE N.25 IN MATERIA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO in data 30/04/2002 (...) *per RISTUTTURAZIONE PARZIALE FABBRICATO in zona AGRICOLA (...);*
- Richiesta inoltrata alla SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI ED ARCHITETTONICI di Verona Prot. n. 4262 del 28/10/2004 ai sensi del Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, per parere relativo a “*Progetto per Variante alla C.E. 1734 del 05/03/2004 – IN SANATORIA*” accolta per silenzio assenso in data 28/10/2004;
- PERMESSO DI COSTRUIRE Pratica edilizia 87/2004 in data 13/05/2005 per (...) *VARIANTE IN SANATORIA ALLA C.E. 1842 DEL 30/04/2002 sul terreno censito al foglio 02 mapp.n.580 (...);*
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' Pratica 1842 del 30/04/2002 Pratica 87/2004 del 13/05/2005 in data 20/05/2005.



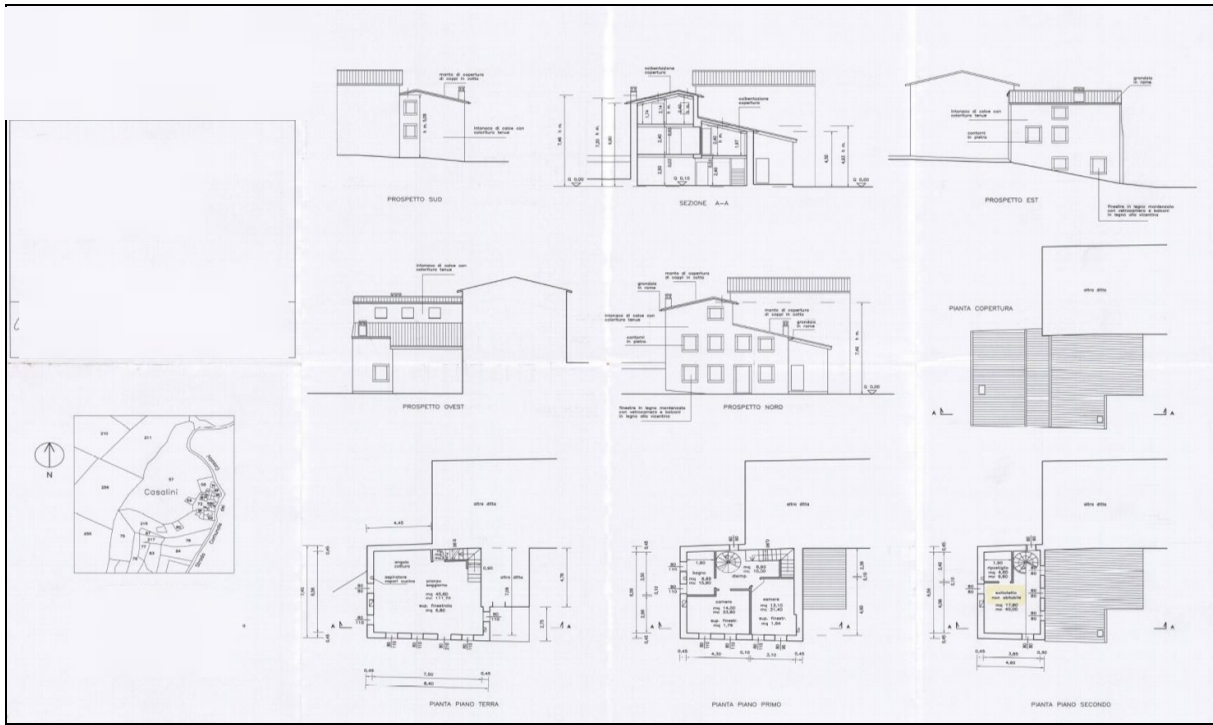


Figura 10. Progetto di Variante in sanatoria Nr.87/2004 del 13/05/2005 ([Allegato N.7](#))

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Nel corso del sopralluogo in data 14/04/2026 sono state rilevate alcune variazioni rispetto allo stato assentito con i permessi di cui sopra, come indicato nei sottostanti schemi planimetrici:

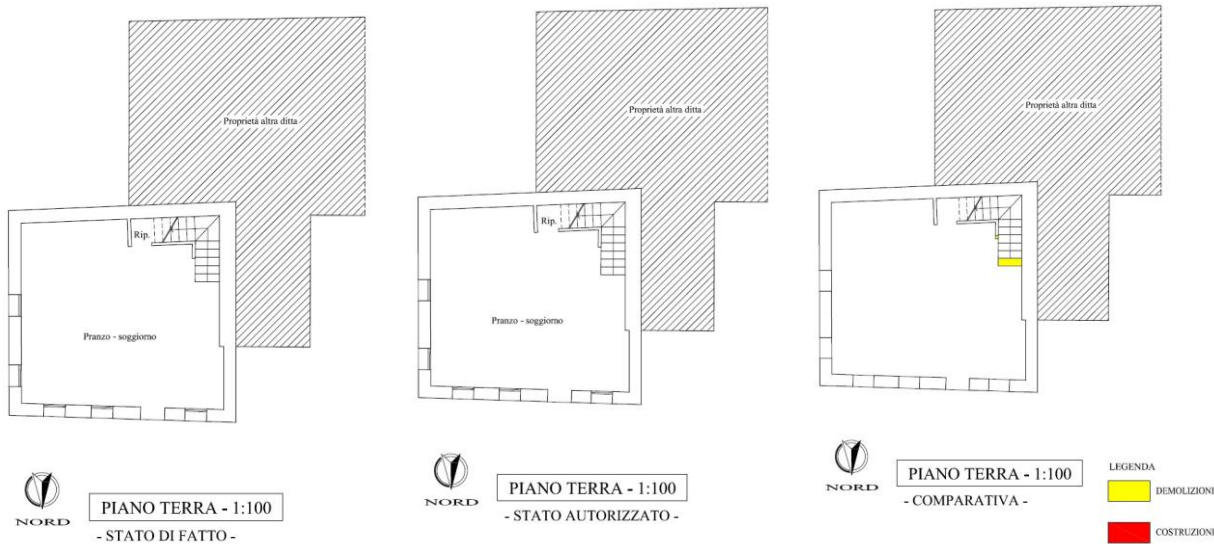


Figura 11. Planimetrie abitazione p. terra- stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) - ([Allegato N.3](#))

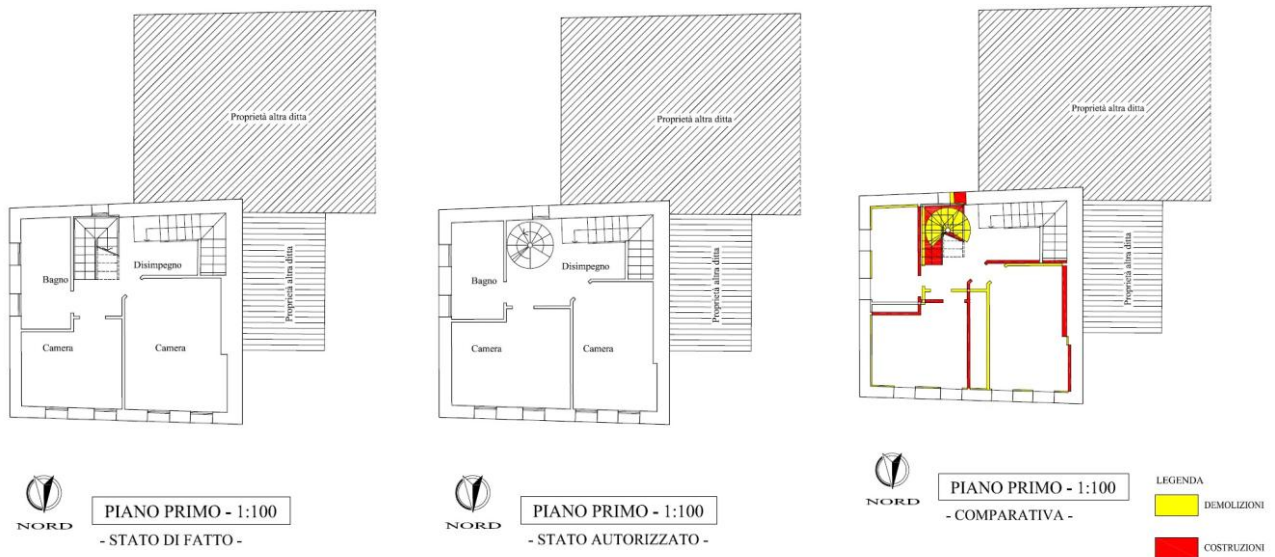


Figura 12 Planimetrie abitazione p. primo - stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) –
([Allegato N.3](#))



Figura 13 Planimetrie abitazione p. secondo- stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) –
([Allegato N.3](#))

In particolare le difformità vengono così sintetizzate:

- eliminazione primo gradino scala piano terra e parete laterale più corta;
- spostamenti delle pareti divisorie dei locali al piano primo;
- maggiore spessore della parete esterna camera a ovest;
- scala di collegamento tra piano primo e secondo a due rampe al posto di scala a chiocciola;
- al piano secondo realizzazione di un bagno al posto del previsto ripostiglio;
- diversa dimensione delle finestre fronte ovest piano secondo;
- spostamento foro finestra su vano scala tra piano primo e secondo.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La sanabilità delle opere difformi accertate in sede di accesso a tali immobili va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i..

In riferimento alle modifiche interne ed esterne sopra indicate, si ritiene pertanto che gli interventi effettuati siano sanabili, e per la regolarizzazione amministrativa sarà necessaria la presentazione di una richiesta autorizzativa il cui costo, comprensivo di spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.), spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € **5.000,00** (Euro cinquemila/00) da intendersi come spese orientative di massima.

Per quanto riguarda l'ammontare di eventuali sanzioni amministrative, in virtù delle modifiche normative introdotte dalla Legge N.105/2024, il costo non risulta al momento quantificabile.

7.4 Disciplina urbanistica ([Allegato N. 8](#))

Nel CDU rilasciato dal Comune di Val Lione (VI), Protocollo N.0003389 del 15/04/2026, ricevuto a mezzo PEC stesso giorno e allegato alla presente relazione di stima, il Responsabile dei Servizi Tecnici arch. così certifica:

Comune di Val Lione Prot. n. 0003389 del 15-04-2026	
	COMUNE DI VAL LIONE Provincia di Vicenza Piazza Marconi, 1 - 36044 Val Lione (VI) C.F. / P.IVA: 04078130244 – Cod. Istat: 024123 – Cod. catastale: M384 Tel. 0444 889522 - Fax 0444 889469 PEC: comune.vallione.vi@pecveneto.it – www.comune.vallione.vi.it
Esente bollo ai sensi del D.P.R. 642 del 26.01.1972 – Allegato B	
Prot. vedi segnatura protocollo 15.04.2026	
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 30 – comma 3 del D.P.R. 380/2001	
IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI	
RICHIAMATA la L.R. 17 febbraio 2017 n. 5 "Istituzione del nuovo Comune denominato "Val Lione" mediante fusione dei Comuni di Grancona e di San Germano dei Berici della provincia di Vicenza" pubblicata nel B.U.R. n. 18 del 17.02.2017; RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n° 8 del 29.12.2025 con il quale l'arch. _____ è stato nominato responsabile dei Servizi Tecnici; VISTA la richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica presentata in data 26.03.2026 al protocollo del Comune di Val Lione con numero protocollo n. 3380 da parte dell'arch. _____ inerente ai terreni censiti catastalmente al Comune di Val Lione; VERIFICATO lo strumento urbanistico vigente costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), nonché dal Piano degli Interventi (PI) del Comune di Val Lione; DATO ATTO che il decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 64 del 12 luglio 2021, avente oggetto "Piano di Assetto del Territorio del Comune di Val Lione adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 28.11.2019 approvazione ai sensi dell'art. 14 comma 4 della L.R. N. 11/2004", è stato pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 98 del 23.07.2021, e ricordato che il P.A.T. è divenuto efficace decorsi quindici giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.; DATO ATTO che con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 12.07.2023 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi del Comune di Val Lione e lo stesso, successivamente alla pubblicazione all'albo pretorio, è divenuto efficace il 12.08.2023; VISTO l'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. e ii.; VISTA la Legge Regionale n. 11/2004 e ss.mm. e ii.; INDIVIDUATA sugli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale l'ubicazione degli immobili descritti nella richiesta, in base alla documentazione ed elementi riportati sulla domanda stessa:	
CERTIFICA	
che in base al PIANO REGOLATORE COMUNALE e agli strumenti urbanistici, nel suo complesso, vigenti alla data della presente certificazione, i seguenti terreni e/o fabbricati, hanno in tutto o in parte le seguenti destinazioni:	

Figura 14. C.D.U. rilasciato dal Comune di Val Lione in data 15/04/2026 (prima parte)



Sez.	Foglio	Mappale	ZTO	Vincoli
A - Grancona	2	580	N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo – art. 34	Sito di Importanza Comunitario (IT3220037 Colli Berici) – art. 71; Vincolo idrogeologico forestale (R.D. 3267/1923) – art. 73;
		73	N.R.A. Nuclei residenziali in ambito agricolo – art. 34	Sito di Importanza Comunitario (IT3220037 Colli Berici) – art. 71; Vincolo idrogeologico forestale (R.D. 3267/1923) – art. 73;

Comune di Val Lione Prot. n. 0003389 del 15-04-2026

		76	E- Agricola – art. 43	Sito di Importanza Comunitario (IT3220037 Colli Berici) – art. 71; Vincolo idrogeologico forestale (R.D. 3267/1923) – art. 73; Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – Zone boscate – art. 78
--	--	----	-----------------------	--

L'intero territorio comunale ricade in zona sismica 3 ai sensi della D.G.R.V. n. 244 del 09.03.2021 (art. 74).

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche Operative del Primo Piano degli Interventi del Comune di Val Lione.

Si precisa che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10).

AVVERTE

CHE il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 – comma 3 del D.P.R. 380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni/fabbricati, interessati unitamente agli eventuali allegati;

CHE il presente certificato è valido, ai sensi dell'art. 30 – comma 3 del D.P.R. 380/2001, per la durata di n. 1 (uno) anno dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;

CHE ai sensi dell'art. 40 del DPR 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica è costituito da n. 2 (due) pagine senza allegati.


Il Responsabile dei Servizi Tecnici

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

e che la ricezione costituisce notifica.

Val Lione 15.04.2026

Figura 15. C.D.U. rilasciato dal Comune di Val Lione in data 15/04/2026 (seconda parte)



Figura 16. Estratto “P.I.– Elaborato TAV.03.b – Disciplina del suolo – Zone significative”



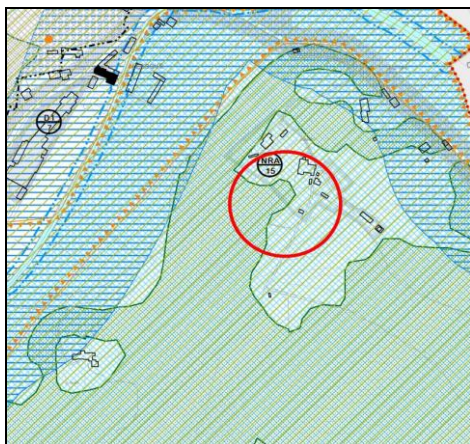


Figura 17. Estratto “P.L.– Elaborato Tav.01.a – Vincoli”

7.5 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche. L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il



bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **no**;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **€ 5.000,00** per regolarizzazione edilizia (eventuali sanzioni amministrative al momento non quantificabili), per la regolarizzazione catastale viene quantificato un costo per le relative pratiche di circa **€ 1.200,00**;



- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
- t) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno**.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/06/2026)

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza (VI) il 26/02/2026 ai n.ri 3804 R.G. – 2748 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 19/01/2026 rep. n.353, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M384 Q – VAL LIONA (VI) GRANCONA

Catasto Fabbricati

Sezione urbana – Foglio 2 – Particella n.580

Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo Via Casalin N.civico 11

Immobile n. 2

Comune M384 A – VAL LIONA (VI) GRANCONA

Catasto Terreni

Foglio 2 – Particella n.76

Nat. T – TERRENO – Consistenza 09 are 45 centiare;

per il diritto di proprietà:

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune M384 A – VAL LIONA (VI) GRANCONA

Catasto Terreni

Foglio 2 – Particella n.73

Nat. A3 – E – ENTE COMUNE – Consistenza 04 are 48 centiare

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 08/11/2010 ai n.ri 23067 R.G. – 4917 R.P., a favore di



il quale dichiara di essere celibe, a seguito di Atto
Notarile Pubblico in data 12/10/2010, N.157.822 di Rep. N.33.994 di Racc. Notaio Dott.
Michele Colasanto di Arzignano (VI) – Capitale € 149.000,00 – Tasso interesse annuo 2,55 % -
Spese 149.000,00, Iscriz. ipotec. per € 298.000,00, Durata anni 20:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E138 - GRANCONA (VI) – Catasto Fabbricati

Catasto Fabbricati

Sezione urbana – Foglio 2 – Particella n.580

Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Indirizzo Via Casalin N.civico 11

Immobile n. 2

Comune E138 - GRANCONA (VI) – Catasto Fabbricati

Catasto Terreni

Foglio 2 – Particella n.76

Nat. T – TERRENO – Consistenza 9 are 45 centiare

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune E138- GRANCONA (VI) – Catasto Fabbricati

Catasto Terreni

Foglio 2 – Particella n.73

Nat. E – ENTE COMUNE – Consistenza 4 are 48 centiare

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura sono i seguenti:

a) iscrizioni ipotecarie

Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
iscritta a Vicenza il 08/11/2010 ai n.ri 23067 R.G. – 4917 R.P., a favore di

a seguito di Atto

Notarile Pubblico in data 12/10/2010, N.157.822 di Rep. N.33.994 di Racc. Notaio Dott.
Michele Colasanto di Arzignano (VI) – Capitale € 149.000,00 – Tasso interesse annuo 2,55 % -
Spese 149.000,00, Iscriz. ipotec. per € 298.000,00, Durata anni 20:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune E138 - GRANCONA (VI) – Catasto Fabbricati

Catasto Fabbricati



Sezione urbana – Foglio 2 – Particella n.580
Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Indirizzo Via Casalin N.civico 11

Immobile n. 2
Comune E138 - GRANCONA (VI) – Catasto Fabbricati
Catasto Terreni
Foglio 2 – Particella n.76
Nat. T – TERRENO – Consistenza 9 are 45 centiare

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà
Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune E138- GRANCONA (VI) – Catasto Fabbricati
Catasto Terreni
Foglio 2 – Particella n.73
Nat. E – ENTE COMUNE – Consistenza 4 are 48 centiare

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza (VI) il 26/02/2026 ai n.ri 3804 R.G. – 2748 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 19/01/2026 rep. n.353, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune M384 Q – VAL LIONA (VI) GRANCONA
Catasto Fabbricati
Sezione urbana – Foglio 2 – Particella n.580
Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Indirizzo Via Casalin N.civico 11

Immobile n. 2
Comune M384 A – VAL LIONA (VI) GRANCONA
Catasto Terreni
Foglio 2 – Particella n.76
Nat. T – TERRENO – Consistenza 09 are 45 centiare;

per il diritto di proprietà:

Unità negoziale n. 2
Immobile n. 1
Comune M384 A – VAL LIONA (VI) GRANCONA
Catasto Terreni
Foglio 2 – Particella n.73
Nat. A3 – E – ENTE COMUNE – Consistenza 04 are 48 centiare



9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Gli immobili non sono costituiti in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

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

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

In base alle caratteristiche dei beni che compongono il Lotto in oggetto, immobile ad uso abitazione e un terreno agricolo, sono stati usati due differenti metodi di valutazione, così sotto riportati.



A. Abitazione (Cat. Fabbricati, Foglio 2 Particella n.580)

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato di un immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione. ([Allegato N.9](#))

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano terra con cantina e garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Val Liona - Sezione Grancona (VI) Via Palladio n.1/A
Dati Catastali	Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella n.223 sub.16 (A/3), sub.14 (C/6) e sub.15 (C/2)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 30/04/2025, Rep.53.745 - Racc.23.467 Notaio Dott. Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)
Prezzo di vendita	€ 115.000,00 (Euro centoquindicimila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Abitazione su due livelli (piani terra e primo), ricovero attrezzi, legnaie, garage, deposito, aree di corte
Ubicazione	Comune di Val Liona - Sezione Grancona (VI) Via Corte n.8
Dati Catastali	Catasto Fabbricati - Foglio 1 - Particella n.241 (A/3), n.1385 sub.1 (C/6) e sub.2 (C/2) – Catasto Terreni – Foglio 1 Particelle n.485, 233, 244. (sup. tot. mq.2.919)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 29/09/2023, Rep.3.548 - Racc.2.445 Notaio Dott.ssa Raffaella Zanini di Lonigo (VI)
Prezzo di vendita	€ 105.000,00 (Euro centocinquemila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Abitazione su tre livelli (piani terra, primo e secondo sottotetto), con garage al piano terra e corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Val Liona - Sezione Grancona (VI) Via Pederiva n.40
Dati Catastali	Catasto Fabbricati - Foglio 1 - Particella n.715 sub.4 (A/3) e sub.5 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 22/04/2024, Rep.4.132 - Racc.2.882 Notaio Dott.ssa Raffaella Zanini di Lonigo (VI)
Prezzo di vendita	€ 145.000,00 (Euro centoquarantacinquemila/00)

B. Terreno agricolo (Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.76)

Per la stima del terreno 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 del bene 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.

Poiché la ricerca delle compravendite è risultata infruttuosa, sono state reperite alcune informazioni da associazioni di settore operanti in zona, e utilizzate le quotazioni O.V.A. (Osservatorio Valori Agricoli) che così definisce il terreno agricolo: *“Per terreno agricolo si intende un’area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all’esercizio dell’attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente”*.

Il valore che si andrà a ricercare, sempre per l’Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo per cui non si terrà conto, ad esempio, di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza di centri abitati, ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, così come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola.

L’Osservatorio fornisce comunque alcune indicazioni di base che devono poi essere oggetto di analisi che considerino 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.

12.2 Stima del valore di mercato

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si passa ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni.



In base a quanto descritto al punto 12.1, si procede alla valutazione dei beni, alla data del 18/06/2026.

A. Abitazione ai piani terra, primo e secondo (Catasto Fabbricati, Foglio 2 Particella n.580)

Per tale immobile si ritiene che il più probabile valore di mercato risulti essere pari a:

€ 127.000,00 (centoventisettemila/00 €), pari a 867,66 €/m²

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

B. Terreno agricolo (Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.76)

Il valore che si andrà a ricercare, sempre per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo per cui non si terrà conto, ad esempio, di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza di centri abitati, ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, così come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola.

L'Osservatorio fornisce comunque alcune indicazioni di base che devono poi essere oggetto di analisi che considerino 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.

L'Osservatorio Valori Agricoli, per quanto riguarda il Comune di Val Lione, non ha fornito i valori richiesti; pertanto si è proceduto utilizzando i valori agricoli medi dell'Agenzia delle Entrate, riportati nella sottostante tabella:

Annualità 2025								
Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n. del				Pubblicazione sul BUR n. del				
REGIONE AGRARIA N°: 5 COLLINE DELL'AGNO Comuni di: ARZIGNANO, BROGLIANO, CASTELGOMBERTO, CHIAMPO, CORNEDO VICENTINO, CREAZZO, GAMBELLARA, MONTEBELLO VICENTINO, MONTECCHIO MAGGIORE, MONTE DI MALO, MONTEVIALE, MONTORSO VICENTINO, NOGAROLE VICENTINO, SAN PIETRO MUSSOLINO, SAN VITO DI LEGUZZANO, SCHIO, TRISSINO, ZERMEGHEDO				REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLI BERICI Comuni di: ALTAVILLA VICENTINA, ARCUGNANO, BRENDOLA, CASTEGNERO, LONGARE, NANTO, VILLAGA, ZOVCENCO, VAL LIONE, BARBARANO MOSSANO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	78200			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA. 6-VEDI NOTE (1)- (4) - (9) DELLE ALTRE REGIONI AGRARIE 8-(3.1) EQUIPARAZIONE: SEMINATIVO ARBORATO-SEMINATIVO - SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO-SEMINATIVO IRRIGUO	79100			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA. 6-VEDI NOTE (1)- (4) - (9) DELLE ALTRE REGIONI AGRARIE 8-(3.1) EQUIPARAZIONE: SEMINATIVO ARBORATO-SEMINATIVO - SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO-SEMINATIVO IRRIGUO
PRATO IRRIGUO	95600			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA. 6-VEDI NOTE (1)- (4) - (9) DELLE ALTRE REGIONI AGRARIE 7-(2.1) SE DOTATI DI IMPIANTO FISSO DI IRRIGAZIONE I VALORI SONO AUMENTATI DI 7250 UORO PER HA.	96800			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA. 6-VEDI NOTE (1)- (4) - (9) DELLE ALTRE REGIONI AGRARIE 7-(2.1) SE DOTATI DI IMPIANTO FISSO DI IRRIGAZIONE I VALORI SONO AUMENTATI DI 7250 UORO PER HA.
SEMINATIVO	78200			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA. 6-VEDI NOTE (1)- (4) - (9) DELLE ALTRE REGIONI AGRARIE 8-(3.1) EQUIPARAZIONE: SEMINATIVO ARBORATO-SEMINATIVO - SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO-SEMINATIVO IRRIGUO	79100			1-(1) I TERRENI VANNO DIMINUITI DEL 5% IN COLLINA E DEL 20% IN MOTAGNA. 6-VEDI NOTE (1)- (4) - (9) DELLE ALTRE REGIONI AGRARIE 8-(3.1) EQUIPARAZIONE: SEMINATIVO ARBORATO-SEMINATIVO - SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO-SEMINATIVO IRRIGUO

Sono stati reperiti, inoltre, i dati delle aste degli ultimi periodi, dai quali emergono, per terreni agricoli, i seguenti valori: minimo € 2, massimo € 4, medio € 3. ([Allegato N 10](#))

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per il terreno agricolo ubicato in zona collinare nel Comune di Val Lione frazione Grancona, considerate le sue caratteristiche, la difficoltà di accesso, stato di manutenzione, si ritiene opportuno attribuire allo stesso il valore di cui alla sottostante tabella:



Foglio	Particella	Destinazione	Superficie catastale (mq.)	Valore (€/mq.)	Valore di mercato (€)	Valore di mercato arrotondato (€)
2	76	SEMIN ARBOR	945,00	4,20	3.969,00	4.000,00

Valore totale Lotto

Destinazione	Valore (€)
A. <u>Abitazione ai piani terra, primo e secondo</u>	127.000,00
B. <u>Terreno agricolo</u>	4.000,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 131.000,00

Quindi il **Valore complessivo dei beni** (arrotondato) è pari a: **€ 131.000,00 (€ centotrentunomila/00).**

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra vengono ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, e cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.200,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.000,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



Per quanto sopra esposto l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dell'abitazione.

Detrazione 15% su € 127.000,00 = € 19.050,00

Detrazione per regolarizzazione catastale = € 1.200,00

Detrazione per spese tecniche = € 5.000,00

Prezzo a base d'asta = € 127.000,00 – € 19.050,00 – € 1.200,00 – € 5.000,00 = € 101.750,00 che si arrotondano ad € 102.000,00.

Per quanto riguarda il terreno agricolo, l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 10%.

Si ottiene pertanto = € 4.000,00 - € 400,00 = € 3.600,00 che si arrotonda a € 3.500,00.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni**, compreso il terreno agricolo, è pari a: **€ 105.500,00. (€ centocinquemilacinquecento/00).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il valore attribuito alla quota di 1/2 delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, nell'Atto di "COMPRAVENDITA" in data 12/10/2010, Rep. N.157.821 Notaio Dott. Michele Colasanto di Arzignano (VI), era di € 80.950,00 (Euro ottantamilanovecentocinquanta/00) di cui € 79.000,00 per il fabbricato e € 1.950,00 per il terreno agricolo.

Nell'Atto di "COMPRAVENDITA" in data 30/12/2003, Rep. N.92.583 Racc. N.17.722 trascritto a Vicenza (VI) in data 19/01/2004 ai n.ri 1439 R.G. e 955 R.P. e 1440 R.G. e 956 R.P. Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza (VI), il valore attribuito alle Particelle n.580 (casa di abitazione al grezzo affiancata) e n.73 (corte comune) era di € 49.500,00 più I.V.A. (Euro quarantanovemila cinquecento/00), mentre il valore attribuito alla Particella n.76 (terreno agricolo) era di € 500,00 (Euro cinquecento/00).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà (1/1).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore



15. LOTTI

Lotto unico costituito da abitazione su tre livelli (piani terra, primo e secondo) con corte comune e terreno agricolo nelle vicinanze.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Romano d'Ezzelino, lì 18/06/2026

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e scheda catastale
4. Visure, planimetria, mappa catastale, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica (CDU)
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA (mancano dati aste completi aggiudicazioni ultimi anni)
10. Dati Aste terreni agricoli
11. Certificati di residenza storici e stato civile del soggetto esecutato
12. Ricevute invio perizia all'esecutato ed ai creditori

