

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

Creditore: XXX

(C.F./PIVA: XXX) sede a XXX;

Difesa da:

AVV. XXX-COD. FISC.: XXX-elettivamente domiciliata in XXX

N. Gen. Rep. 372/2022

Giudice dott.ssa MARIALUISA NITTI

ELABORATO PERITALE EPURATO DAI DATI SENSIBILI PERIZIA 1

LOTTO 2 di 2-BENI IN SAREGO (VI),
VIA Divisione Julia -

CORPO A) Terreno in SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 16 di are 3
CORPO B) Terreno in SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 116 di are 4



Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it



IMQ

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 372/2022 R.G.

Diritto (cfr. pag. 6-10):

- **CORPO A: TERRENO EDIFICABILE:** Foglio 19, Particella 116, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 04 00 are ca.

DIRITTO: 40/48 di Piena Proprietà del TERRENO *****

- **CORPO B: TERRENO EDIFICABILE:** Terreno Ente Urbano in SAREGO (VI), Foglio 19, Particella 16 SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 03 00 are ca.

DIRITTO: 40/48 di Piena Proprietà del TERRENO *****

Bene (cfr. pag. 6-10): Trattasi di un'area edificabile, intestata a diversi proprietari con quote diverse. Il lotto è ubicato in zona A1/11 secondo lo strumento attuativo vigente nel Comune di Sarego, ha una superficie catastale di 700 m² in cui è prevista la costruzione di una volumetria massima assegnata di 1.470 m³ ad uso residenziale.

Composta da:

- **CORPO A: TERRENO EDIFICABILE:** Foglio 19, Particella 116, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 04 00 are ca;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.246, A.U.I. map.16, A.U.I. map.144, A.U.I. map.322, A.U.I. map.321;

- **CORPO B: TERRENO EDIFICABILE:** Terreno Ente Urbano in SAREGO (VI), Foglio 19, Particella 16, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 03 00 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.245, A.U.I. map.50, A.U.I. map.146, A.U.I. map.144, A.U.I. map.116;

Ubicazione (cfr. pag. 11-12): Comune di SAREGO (VI), Via Divisione Julia s.n.c., località Monticello di Fara;

Stato (cfr. pag. 26): **A) TERRENO EDIFICABILE:** sufficiente; **B) TERRENO EDIFICABILE:** sufficiente.

Lotti (cfr. pag. 55): Lotto 2 di 2-PERIZIA 1;

Prezzo medio di aggiudicazione immobili comparabili di circa (cfr. pag. -): Non verificabili nella stessa zona omogenea;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 6-10):

AGENZIA DELLE ENTRATE-CATASTO TERRENI-COMUNE DI SAREGO fg.19:

- **CORPO A: TERRENO EDIFICABILE:** Foglio 19, Particella 116, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 04 00 are ca;

- **CORPO B: TERRENO EDIFICABILE:** Terreno Ente Urbano in SAREGO (VI), Foglio 19, Particella 16 SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 03 00 are ca;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO N: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 144, qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 00 96 are ca.;



N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.116, A.U.I map.16, A.U.I map.146, A.U.I map.386, A.U.I. map.157, A.U.I. map.135; (SI VEDA PERIZIA 2 PER VALORE DI STIMA)

- **CORPO O: TERRENO** rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati: Foglio 19, Particella 135, qualità INCOLT STER, Classe 2, Superficie 00 66 are ca.; N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.319, A.U.I. map.144, A.U.I map.157, pubblica strada; (SI VEDA PERIZIA 2 PER VALORE DI STIMA)

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 16-17): SI';

CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA (cfr. pag.12):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di SAREGO(VI), **risultano difformità** tra quanto presente SUI LUOGHI E GLI STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI. Le ricerche dei titoli autorizzativi svolte dall'Ufficio tecnico non hanno portato a risultati positivi e non sono state trovate pratiche presso l'archivio del Comune di Sarego.

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag.17):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), **risultano conformi** rispetto all'estratto di mappa depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 16): nessuna;

Valore di stima intero (cfr. pag.35-56):

<p><u>CORPO A) VALORE DI MERCATO TERRENO MAPP.16 SEM. ARB.</u> € 40.842,00 arrotondato a 40.800,00 (per 300,00 mq commerciali x 136,14 €/mq)</p>
--

<p><u>CORPO B) VALORE DI MERCATO DEL TERRENO MAPP.116 SEM. ARB.</u> € 54.458,21 arrotondato a 54.400,00 (per 400,00 mq commerciali x 136,14 €/mq)</p> <p><u>CORPO B1) VALORE DI MERCATO DEL POZZO ARTESIANO</u> € 10.000,00</p>

TOTALE 105.300,21 arrotondato a 105.300,00

Valore di stima FORZATA in quota 40/48 (cfr. pag.56): € 65.587,64, arrotondato a € 65.600,00; (considerate le decurtazioni per adeguamenti e correzioni)

Motivo (cfr.56): buone le caratteristiche intrinseche dei terreni; buona l'ubicazione e l'irrigazione (non verificato il funzionamento del POZZO ARTESIANO); sufficiente lo stato di manutenzione;

Pubblicità (cfr. pag. 57): on-line e riviste di settore;

Occupazione (cfr. pag.13): liberi;

Titolo di occupazione (cfr. pag.18-20): -proprietario dell'immobile a seguito di:

*****, la quota di 1/48 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione, in morte di ***** al Numero di repertorio 74/917 UFFICIO DEL REGISTRO Vicenza, trascritta il 16/04/1992 ai NN. 6734/5028 devoluta per legge – CFR. NOTE FINALI



* *****, la quota di 1/2 di piena proprietà' ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del 17/05/1982 Numero di repertorio 65008 Notaio PAGANI MARIO trascritto il 08/06/1982 nn. 5950/5029 da potere di *****

Oneri (cfr. pag.17): Non è possibile verificare spese di manutenzione ordinaria dell'area;

Vincoli (cfr. pag.13): SI VEDA CDU (PAG.27);

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.13-16)

L'esperto precisa che:

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
GIUDICE: dott. ssa MARIALUISA NITTI
PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI
CUSTODE: I.V.G. VICENZA
PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

In data 01-08-2022, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, con l'incarico di redigere una perizia di stima **per i beni di seguito descritti facenti parte di una macrolotto denominato LOTTO 2; la suddetta PERIZIA 1 riguarda:**

-CORPO A: TERRENO EDIFICABILE: Foglio 19, Particella 116, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 04 00 are ca;

-CORPO B: TERRENO EDIFICABILE: Terreno Ente Urbano in SAREGO (VI), Foglio 19, Particella 16 SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 03 00 are ca.; così come meglio descritti nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 28.02.2023 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. XXX;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale 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;
 - tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;
 - congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 12.01.2023 alle ore 15.00/18.00;
 - in data 12.01.2023 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;
 - non sussistono contratti di locazione a nome dell'esecutato essendo gli immobili occupati dall'esecutato e dal figlio con disabilità;
 - l'esperto durante il sopralluogo richiedeva dettagli documentali delle spese di manutenzione ordinarie dei beni all'esecutato, senza alcun esito;
 - a seguito dello studio del fascicolo l'Esperto ha presentato regolare richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego in data 29-10-2022, tramite pec, per verificare la conformità Urbanistica dei beni di seguito descritti;
 - in data 09.11.2022 l'esperto stimatore riceveva una mail contenente i titoli abilitativi, dall'UTC di SAREGO (VI) precisamente da: m.mioni@comune.sarego.vi.it, relativamente ai titoli autorizzativi per gli altri beni intestati a *****, ma nulla afferente ai terreni oggetto di verifica;
 - in data 01.02.2023 l'esperto riceveva dal Comune di SAREGO (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni Fg.19 mapp.16- mapp.116-mapp.50-mapp.35-mapp.144, a seguito di richiesta inoltrata il 25.01.2023;
 - in data 09.11.2022 la scrivente inviava mail ordinaria a protocollo@pec.comune.sarego.vi.it indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di SAREGO (VI) per richiedere e ricevere in data 10.11.2022 copia dei certificati anagrafici dello stato di famiglia, storico di residenza, stato civile ed eventuale estratto di matrimonio;
 - è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
- *****
- La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.



Note inerenti agli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale (es. **presenza di eternit o materiali inquinanti/nocivi**), in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.
6. **IMPORTANTE L'ESPERTO NON HA compiuto un'analisi che comprenda la verifica della composizione geologica e l'eventuale rischio sismico della zona;**
7. **Non si è proceduto con la riconfinazione dei terreni.**

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



Beni in Comune di SAREGO (VI), TERRENI-Via JULIA DIVISIONE -

Lotto 2 di 2

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO



Figura 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI AREA EDIFICABILE-TERRENI Foglio 19, Particelle 116 e 16, NELL'ORTOFOTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE- MACRO LOTTO

-CORPO A: TERRENO EDIFICABILE: Foglio 19, Particella 116, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 04 00 are ca;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.246, A.U.I map.16, A.U.I map.144, A.U.I. map.322, A.U.I. map.321;

DIRITTO: 40/48 di Piena Proprietà del TERRENO in capo a *****

CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 1382);
- Impianto meccanografico del 31/12/1973.

-CORPO B: TERRENO EDIFICABILE: Terreno Ente Urbano in SAREGO (VI), Foglio 19, Particella 16, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 03 00 are ca.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.245, A.U.I map.50, A.U.I map.146, A.U.I map.144, A.U.I. map.116;

DIRITTO: 40/48 di Piena Proprietà del TERRENO *****

CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 1382);
- Impianto meccanografico del 31/12/1973.



Figura 2- ACCESSO AI BENI DALLA PUBBLICA VIA DIVISIONE JULIA-SAREGO



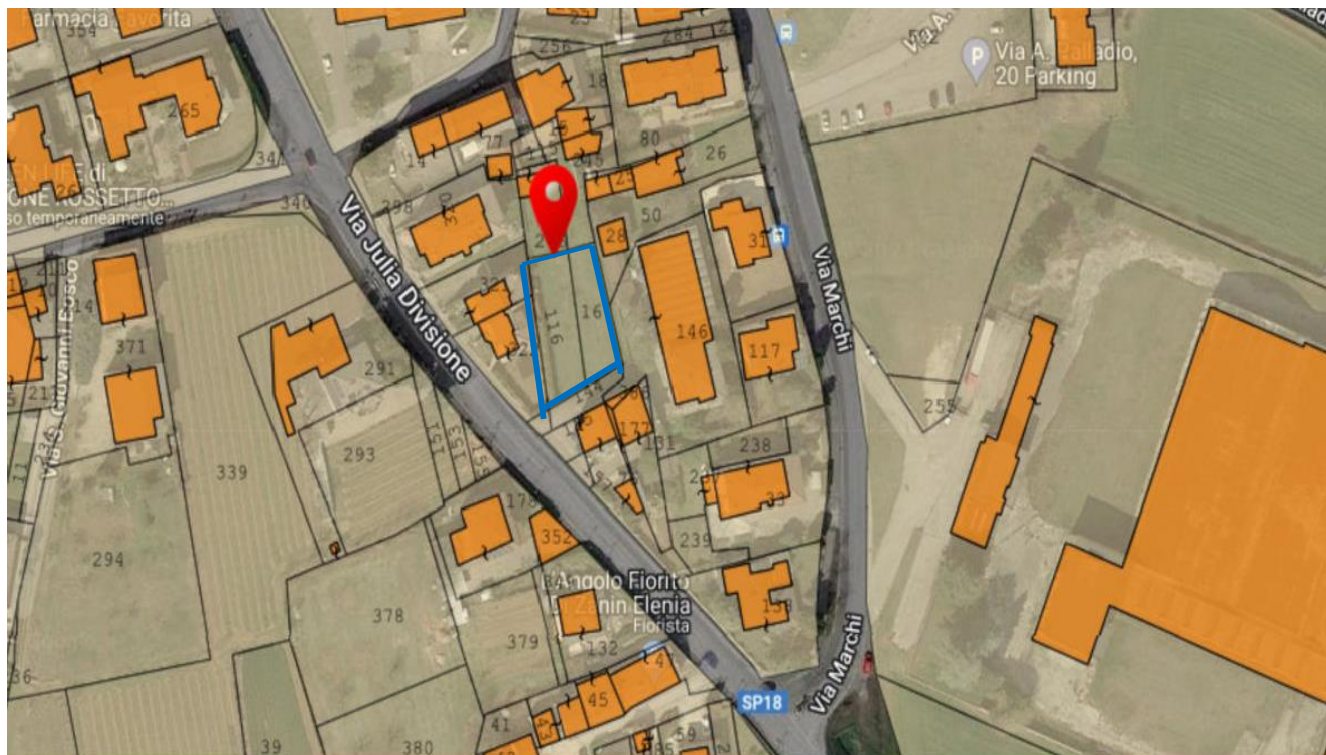


Figura 3 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

VERIFICA DEI CONFINI:

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, ed esiste una sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale;

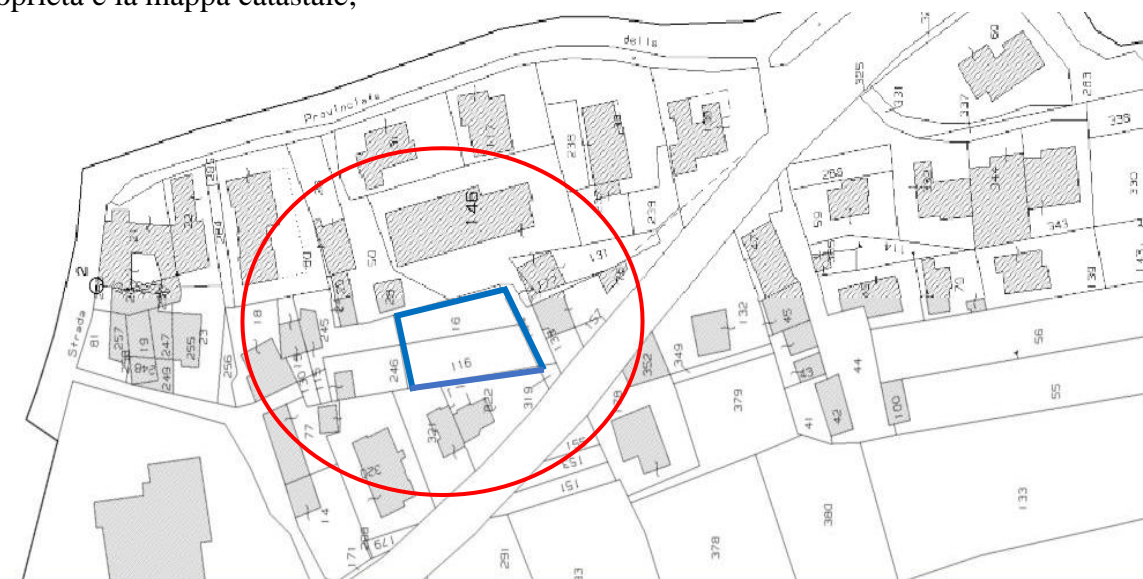
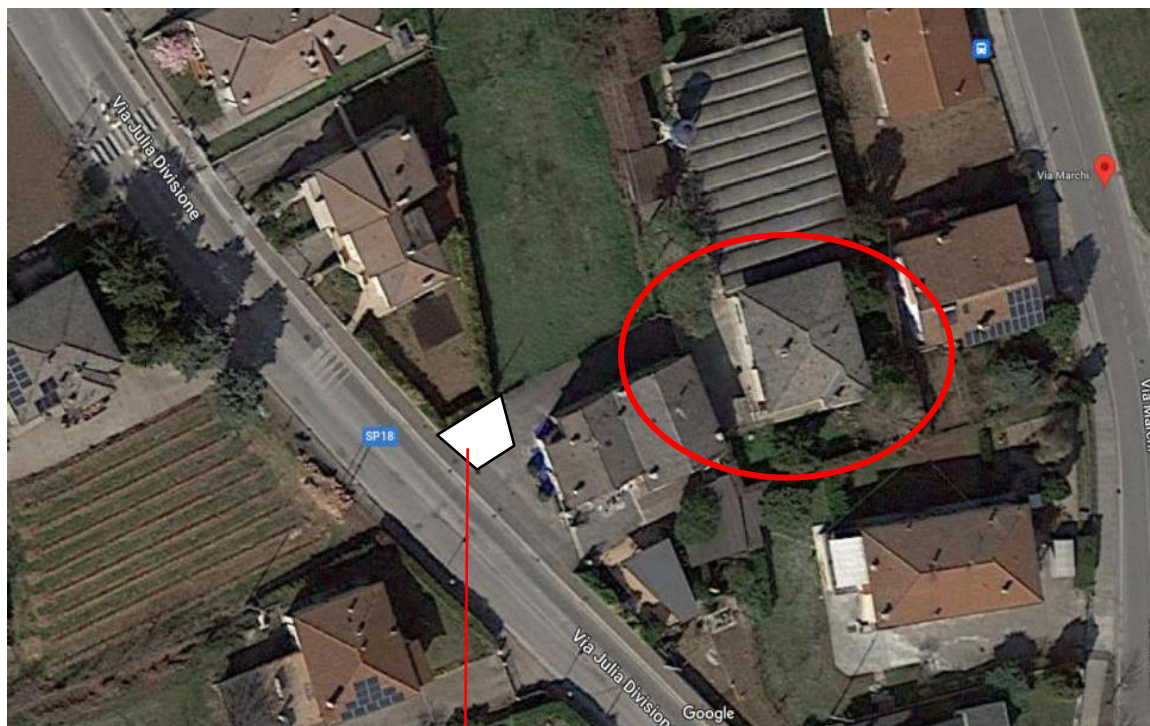


Figura 4 - MAPPA CATASTALE WEGIS

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi





N. B. punto 1) Sussiste un problema per la particella 319, non oggetto di pignoramento che dalla visura presso l'agenzia delle entrate risulta intestata a parti estranee alla procedura.

Catasto: **Terreni** Comune: **SAREGO** Codice: **I430**
Foglio: **19** Particella: **319**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
XXX nata a XXX	XXX	Proprieta'	1/2	
XXX nato a XXX	XXX	Proprieta'	1/2	
XXX nata a XXX	XXX	Usufrutto	1/3	



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi





punto 2) È stato realizzato un capitello votivo da terzi sul mapp.135., quindi nell'eventualità venisse recintato il mapp.319 rappresenterebbe un impedimento per le corrette manovre alla strada di accesso all'abitazione.



2 BENE E UBICAZIONE

Terreni- Trattasi di un'area edificabile, intestata a diversi proprietari con quote diverse.

Provincia: VICENZA

Comune: SAREGO

Fascia/zona:

Suburbana/FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA (VI).

Zona Omogenea: E2

Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI

Destinazione: RESIDENZIALE

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento nel centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI:

In autostrada con l'automobile:

Percorrendo l'autostrada le uscite più vicine al centro di Sarego sono:

Uscita **Montebello** | **A4** autostrada Serenissima | Torino-Trieste | 4,84 km^[1] dal centro

Uscita **Montecchio** | **A4** autostrada Serenissima | Torino-Trieste | 9,51 km^[1] dal centro

Uscita **Agugliaro** | **A31** autostrada della Val d'Astico | Badia Polesine-Piovene Rocchette | 15,16 km^[1] dal centro

Uscita **Albettone - Barbarano Vicentino** | **A31** autostrada della Val d'Astico | Badia Polesine-Piovene Rocchette | 16,57 km^[1] dal centro

In treno:

Per arrivare a Sarego in treno la soluzione migliore è utilizzare un treno con destinazione o fermata a:

Stazioni con classe almeno Silver:

Stazione di **s.bonifacio** ** | San Bonifacio | è gestita da rfi (600s) e dista 10,26 km^[1] da Sarego
San Bonifacio, 8, Piazza della Stazione, 7, 37047 San Bonifacio VR, Italia

Stazione di **altavilla-tavernelle** ** | Altavilla vicentina | è gestita da rfi (600s) e dista 12,18 km^[1] da Sarego
Altavilla Tavernelle, Viale Stazione, 49, 36077 Altavilla Vicentina VI, Italia

In stazione è possibile usufruire di bus e di servizi navetta per arrivare alla propria destinazione, per cui con il treno, Sarego è collegata con tutte le principali città italiane.



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

☒ Scuole
 ☒ Luoghi di ristoro

☒ Banche
 ☒ Salute

☒ Svago e cultura
 ☒ Centri commerciali

☒ Trasporti
 ☒ All'aperto

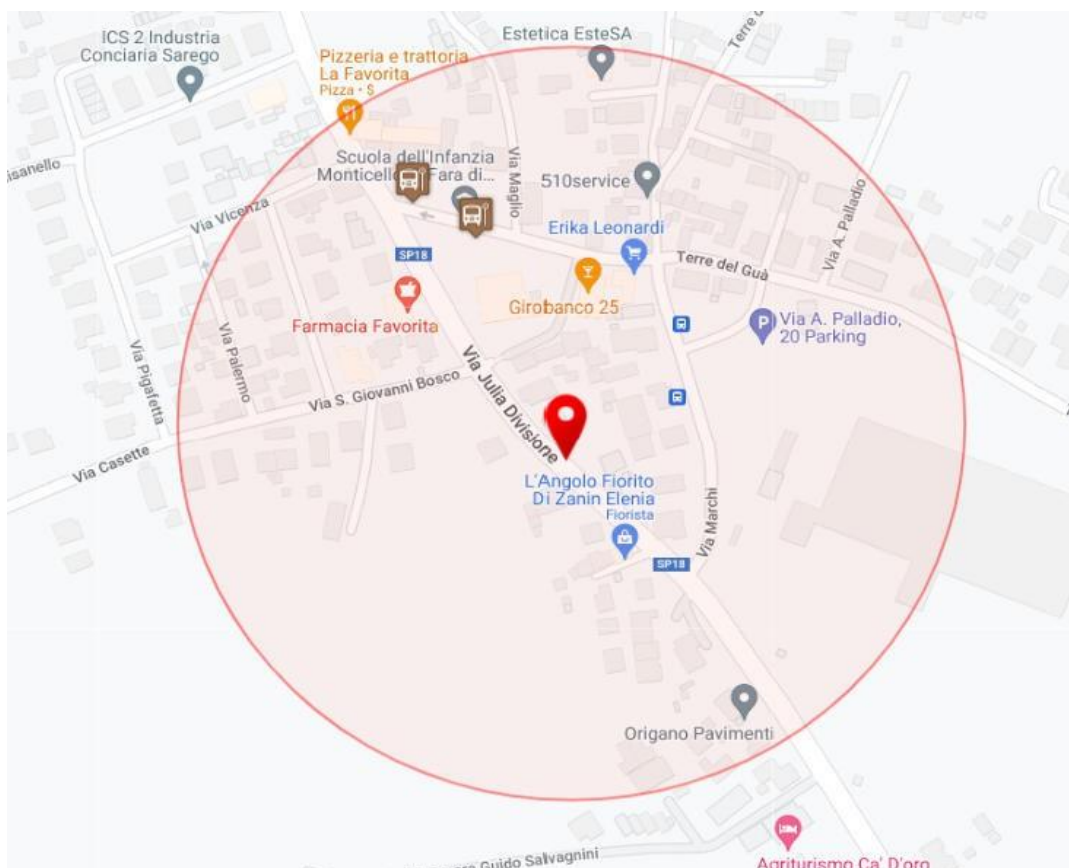
Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

Cerca Resetta la ricerca

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	2
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	1
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	12
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0

Figura 5 - POI- PUNTI DI INTERESSE



Collegamenti autobus per MONTICELLO DI FARA

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

I terreni risultavano al momento del sopralluogo SGOMBRI.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Pertinenze (art. 817 CC): -

3.1.1 Parti comuni (art.1117 CC):

3.1.2 Usufrutto, uso, abitazione: nessuno

3.1.3 Servitù:-

3.1.4 Convenzione edilizie: nessuna

3.1.5 Vincoli storico-artistici: nessuno

3.1.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

3.1.7 Prelazione agraria: nessuna

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

4.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.2.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.3.1 Iscrizioni:

ISCRIZIONE NN. 19717/4241 del 12/08/2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/07/2002 Numero di repertorio 53512 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro ***** capitale € 181.000,00 Totale € 362.000,00 Durata 10 anni

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 28, Sarego sezione Urbana D Foglio 4 Particella 25, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 144 Particella 16 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 319 Particella 50

N.B. A margine risultano:

* **IPOTECA VOLONTARIA N. 2835 DEL 31/12/2012** derivante da proroga di durata di mutuo fondiario

* **IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 16507/2828 DEL 15/07/2022** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/07/2002 Notaio PULEJO DOMENICO Numero di repertorio 53512

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



-ISCRIZIONE NN. 14185/3288 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 10/05/2005 Numero di repertorio 56124/6333 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro ***** capitale € 130.000,00 Totale € 170.000,00 Durata 15 anni

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16, Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 319

N.B. A margine risultano:

* **IPOTECA VOLONTARIA N. 2836 DEL 31/12/2012** derivante da proroga di durata di mutuo fondiario

-ISCRIZIONE NN. 23126/3278 del 24/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 13/12/2012 Numero di repertorio 186627/19520 Notaio CARRARO GIULIO Sede SCHIO (VI)

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Domicilio ipotecario eletto XXX,

contro *****; quale debitore non datore di ipoteca capitale € 125.000,00 Totale € 213.000,00 Durata 15 anni

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16, Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25 Particella 28, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 144 Particella 319

ISCRIZIONE NN. 3429/527 del 18/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/09/2020 Numero di repertorio 2092/2020 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA

A favore di XXX Codice fiscale XXX contro ***** capitale € 277.735,31 Totale € 345.000,00

Grava su Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073

ISCRIZIONE NN. 6453/933 del 25/03/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/03/2021 Numero di repertorio 645/2021 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA

A favore di XXX

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro *****

capitale € 90.313,77 Totale € 100.000,00

Grava su Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073 Sub. 5, Lonigo Foglio 4 Particella 1073, Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25 Particella 28, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 144 Particella 319, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16

ISCRIZIONE NN. 9029/1327 del 23/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/03/2021 Numero di repertorio 664/2021 emesso da TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di XXXXX Nato il XXXX Codice fiscale XXXX contro ***** capitale € 51.484,00 Totale € 80.000,00

Grava su Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 16507/2828 del 15/07/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/07/2002 Numero di repertorio 53512 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX, XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro ***** capitale € 181.000,00 Totale € 362.000,00

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25 Particella 28, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 144 Particella 16 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 319 Particella 50

TRASCRIZIONE NN. 20624/14539 del 12/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/08/2022 Numero di repertorio 4425 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Richiedente: XXX, contro *****

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25 Particella 28, Sarego sezione Urbana D Foglio 4 Particella 25, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 144 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 50, Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073 Sub. 5 Particella 1073, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



4.4.1 Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: *Nessuna*

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni **non sono** formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., in quanto:

PUNTO 1) SUSSISTENZA RECINZIONE ABUSIVA- l'area dei terreni risulta delimitata nel suo perimetro da una struttura costituita da ferri infissi su un cordolo di cemento e rete metallica elettrosaldata (**priva di autorizzazione edilizia in Comune di Sarego**).

IN PARTICOLARE:

Lungo i confini dell'area formata dai due campi è stato realizzato uno zoccolo di cemento per delimitare la proprietà.

La chiusura dei fondi tramite recinzioni è permessa dall'art.841 del codice civile, fatto salvo le autorizzazioni comunali, che in questo caso durante l'accesso agli atti non sono state consegnate all'esperto dall'Ufficio tecnico.

Sarà quindi necessario presentare una pratica di sanatoria per le opere rilevate in loco, previo parere di enti terzi, o il ripristino dello stato dei luoghi.

Costo preventivato per pratica di sanatoria: 3.500,00 €= 1.250,00 per terreno (escluso oneri e more)

PUNTO 2) IRREGOLARITÀ PER PRESENZA DI UN POZZO ARTESIANO USO DOMESTICO NON AUTORIZZATO.

L'esperto non ha rinvenuto la scheda del pozzo depositata prova che l'opera non è considerabile abuso. **Fattore importante anche in ordine agli aspetti di sicurezza verso abitanti e terzi frequentanti l'immobile.** La sua assenza, è prova di abuso ed in questo caso la cessione va gestita secondo i criteri della vendita immobile con difformità urbanistiche. Tale irregolarità potrebbe essere stata ricevuta dal passato, essendo i terreni stati oggetto di successione e **sui quali non abbiamo uno storico delle notizie e delle attività svolte**. Il pozzo non risulta censito, sarà da valutare attentamente la possibilità di sanatoria e deposito di una nuova scheda. **Attività sempre da svolgersi tramite azienda specializzata PER ANALISI DELL'ACQUA. L'aggiudicatario dovrà far pervenire all'Amministrazione Provinciale "denuncia di esistenza di pozzo ad uso domestico", redatta secondo lo schema dell'ufficio corredata della documentazione richiesta.**

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE

€ 3.000,00

More eventuali (non comprovate-non essendo stata verificato lo stato del pozzo con la Regione)

€ 2.500,00



NELLO SPECIFICO:

L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale:

4.5.2 Conformità catastale

Dalla verifica sulla regolarità catastale dei terreni presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni è risultato:

- Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la raffigurazione nell'estratto di mappa WEGIS.**

4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Debitori: 1) *****;

Locazione:

Durante la verifica congiunta in loco con il custode l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Comodato: nessuno

Assegnazione al coniuge: nessuna

Altro:

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

Oneri: Non sono VERIFICABILI

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

4.1 Attuale proprietario

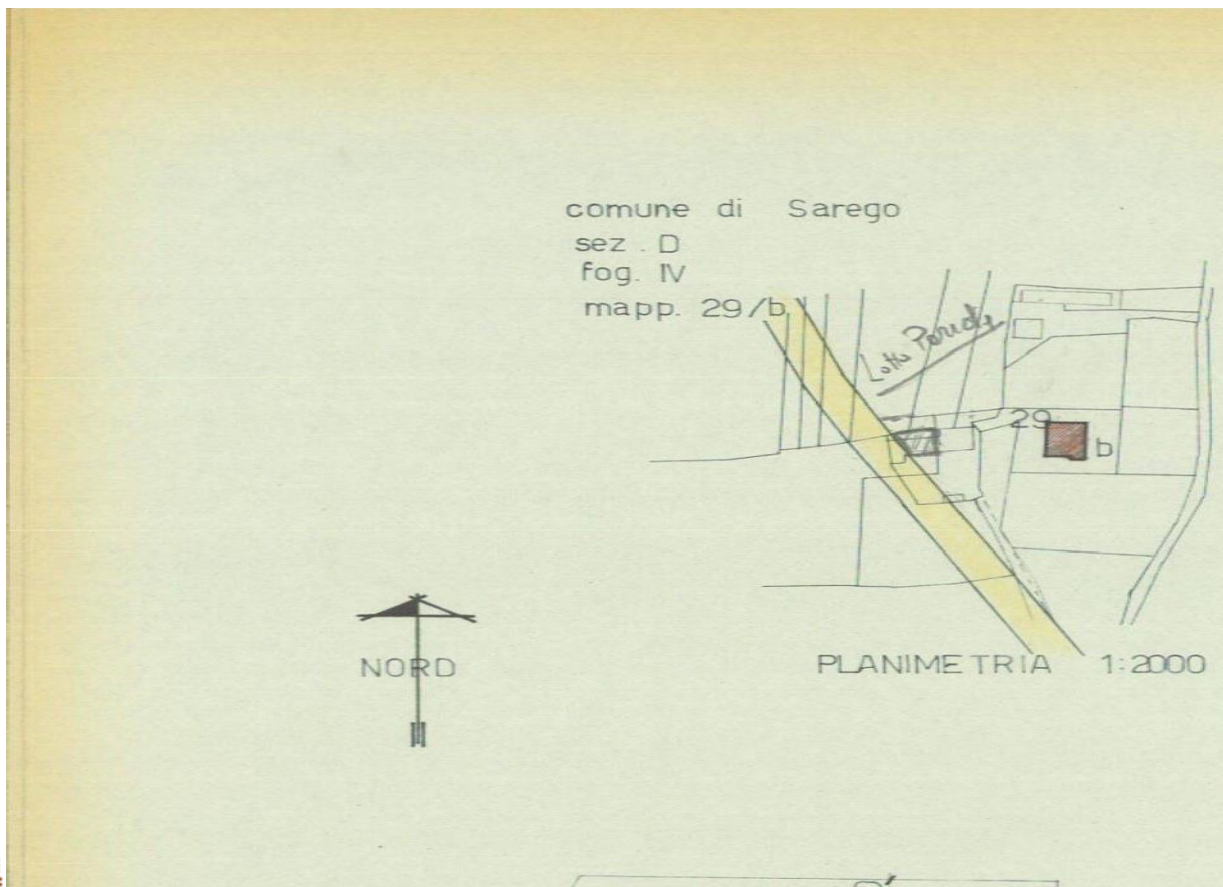
- Per atto pubblico notarile di compravendita stipulato in data 4/12/1972 dal Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE ONORATO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 9672 , ivi trascritto in data 7.12.1972 ai nn.11227/8962 da potere di XXX; .(**interessa il bene catastalmente identificato in SAREGO, alla sezione D, foglio quarto, col mappale numero 135/a, area di fabbricato rurale, di are 0,66, senza reddito-corrispondente oggi al foglio 19, mapp.135 area stradale di passaggio per raggiungere i beni pignorati-con problema del capitello realizzato abusivamente)**
- Per atto pubblico notarile di compravendita stipulato in data 2/10/1970 dal Pubblico ufficiale notaio ITALO DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 17967/8191, ivi trascritto in data 10.10.1970 ai nn.9277/7559 da potere di XXX.



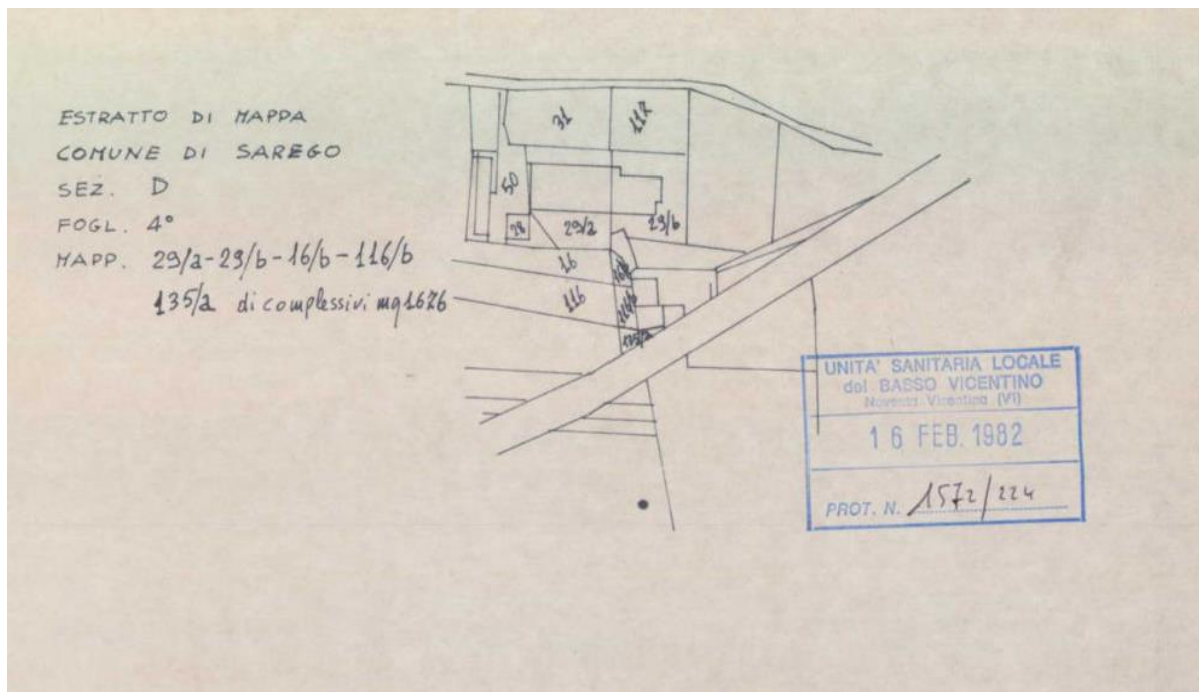
I venditori [redacted] riservano
il diritto di passaggio-senza limitazione-a carico
dei mappali venduti numeri 116/B e 16/B ed a favore
del loro terreno mappali 116/a e 16/a per accesso
alla via pubblica corrente ad Ovest. Su detti mappa-
li 116/b e 16/b il compratore costruirà a proprie spe-
sa una strada carreggiata larga metri 5 cinque.

-l'atto interessa anche il bene catastalmente identificato a seguito di frazionamento in
SAREGO, alla sezione D, foglio quarto, col mappale numero 144;



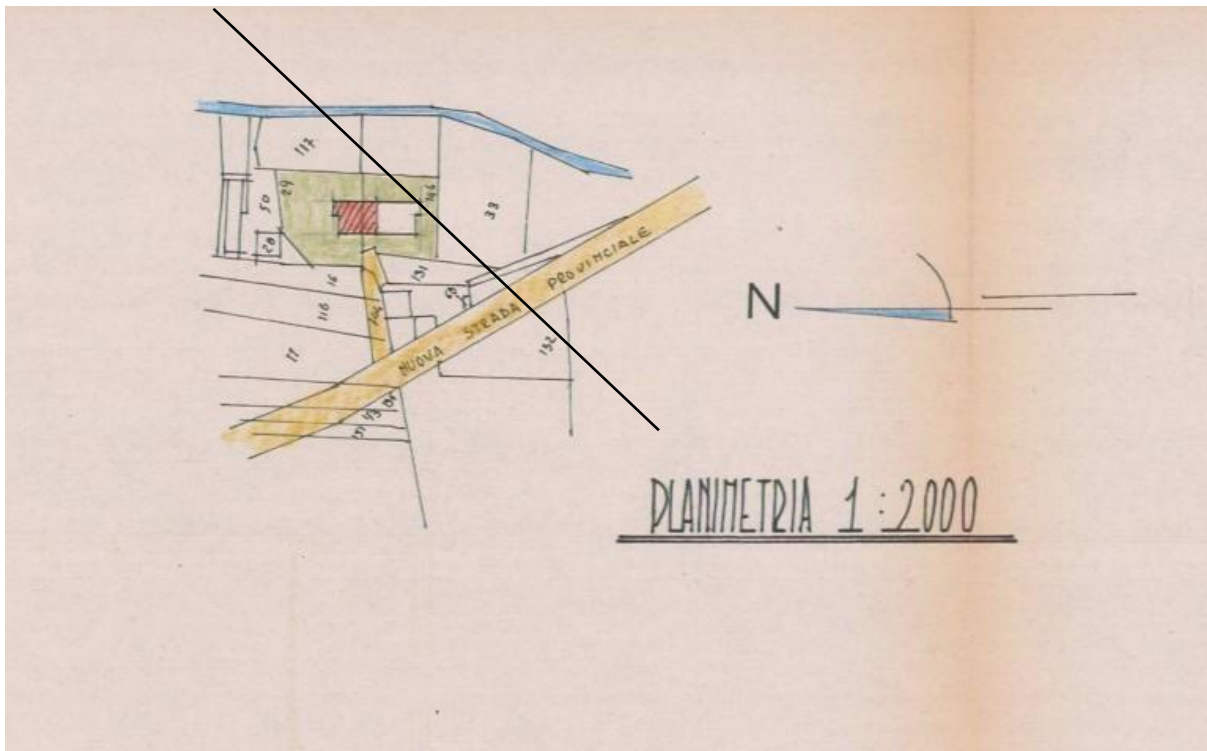


ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL 1970



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL 1982

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL 1976

I TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICATI CATASTALEMENTE AL FOGLIO 19- MAPP.116 E MAPP.16 sono pervenuti a ***** , la quota di 1/48 ciascuno di piena proprietà era pervenuta per successione, in morte di ***** registrata il 20/11/1987 al Numero di repertorio 74/917 UFFICIO DEL REGISTRO Vicenza, trascritta il 16/04/1992 ai NN. 6734/5028 devoluta per legge

* A ***** , la quota di 1/2 di piena proprietà' ciascuno è pervenuta per atto di compravendita del 17/05/1982 Numero di repertorio 65008 Notaio PAGANI MARIO trascritto il 08/06/1982 nn. 5950/5029 da potere di *****

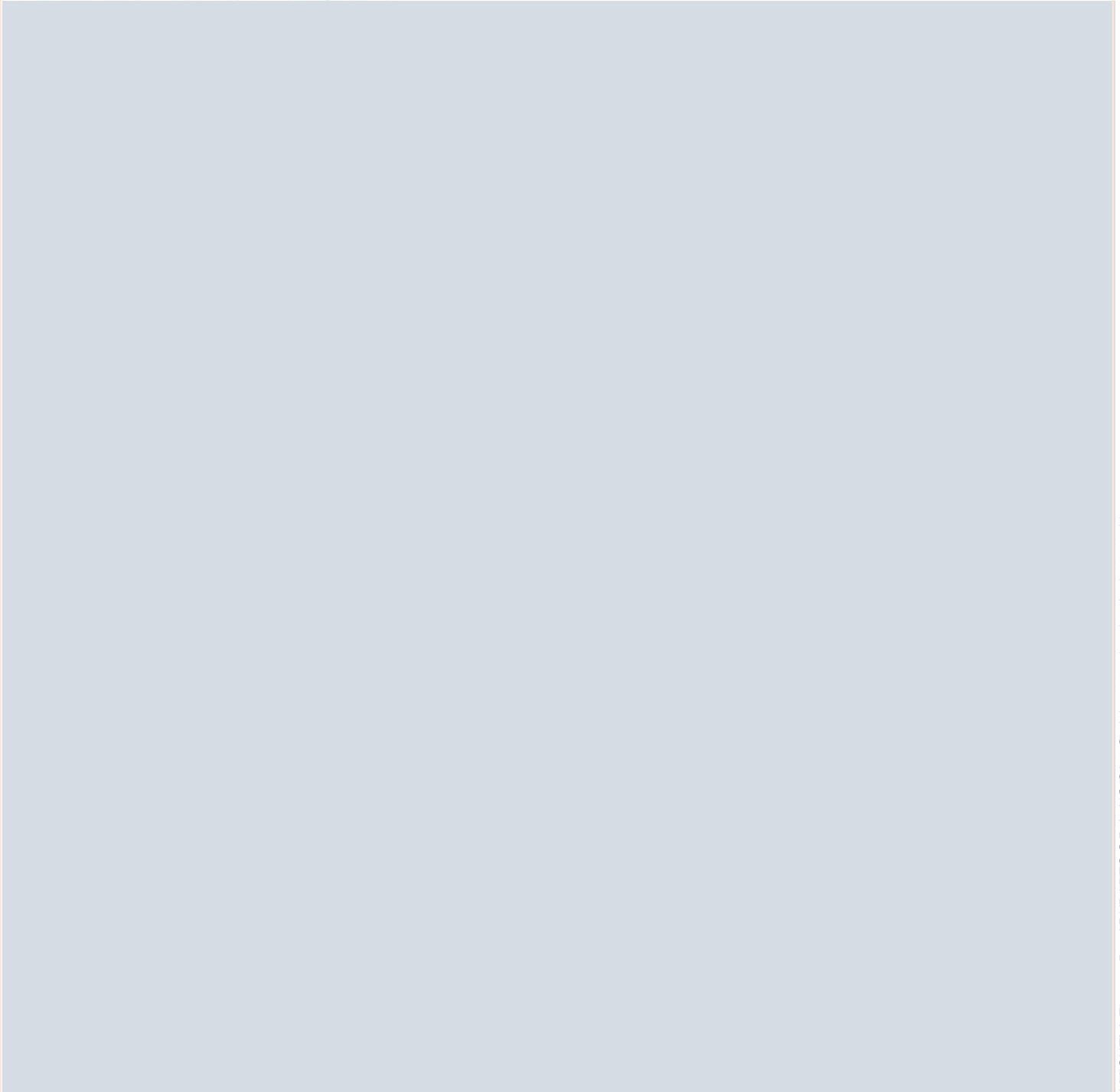


4.2 *Precedenti proprietari*

Si riporta di seguito cronologia dei passaggi di proprietà a carico dell'immobile in oggetto:

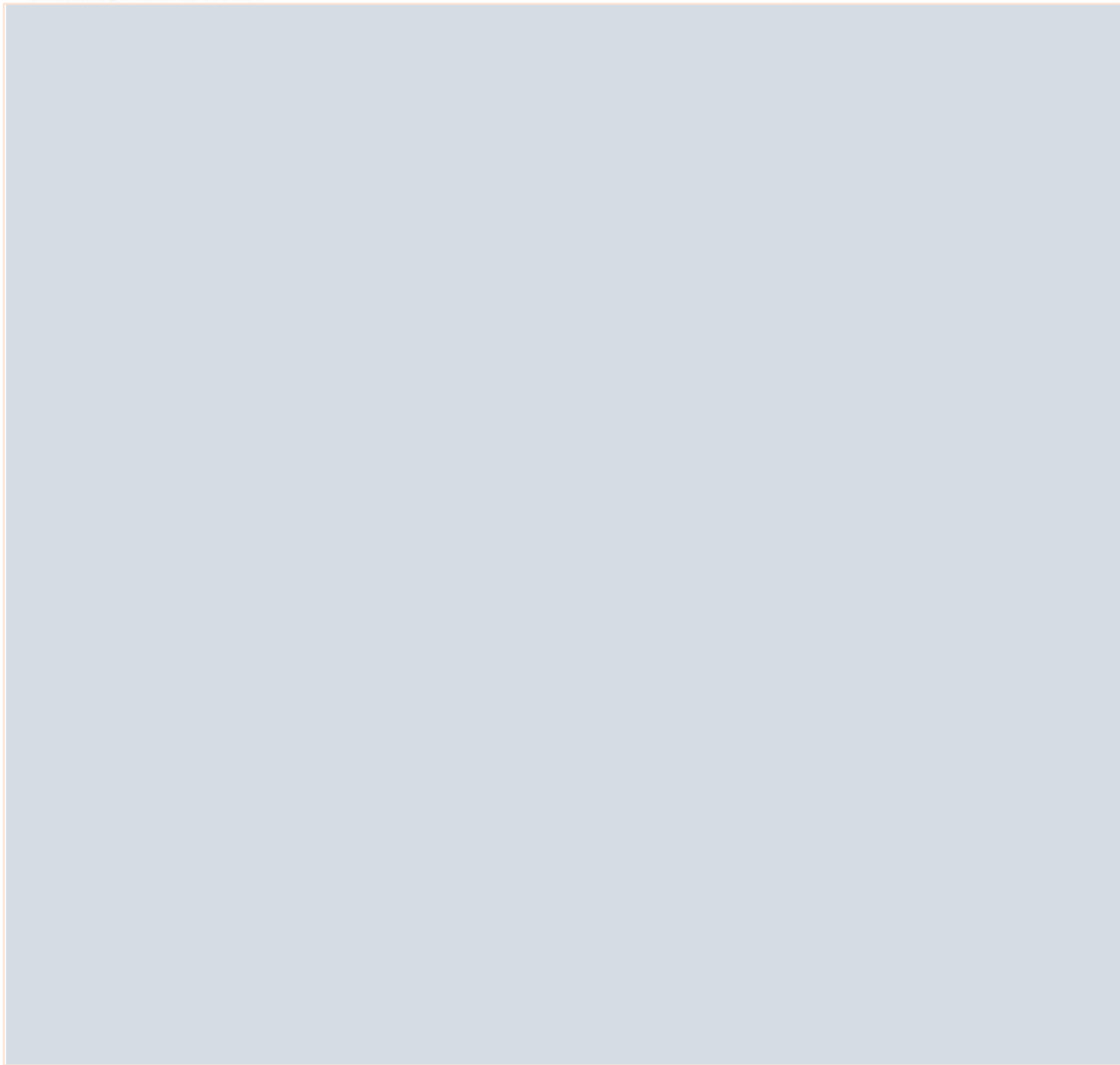
-CORPO A: TERRENO EDIFICABILE: Foglio 19, Particella 116, SEMINATIVO ARBORATO,
Consistenza 04 00 are ca;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



**CORPO B) Terreno Ente Urbano in SAREGO (VI), Foglio 19, Particella 16 SEMINATIVO
ARBORATO, Consistenza 03 00 are ca;**

Situazione degli intestati dal 06/03/2020



Per gli altri terreni che costituiscono la strada di accesso:

Si riporta di seguito cronologia dei passaggi di proprietà a carico dell'immobile in oggetto:

- **foglio 19, mapp.135 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.135/a**

Fino al 1972 in ditta *****.

- **foglio 19, mapp.146 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.29/b**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



Fino al 1970 in ditta *****.

- **foglio 19, mapp.146 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.29/a**

Fino al 1977 in ditta *****.

Beni in Comune di SAREGO (VI), TERRENI-Via JULIA DIVISIONE n.-

Lotto 2 di 2

5 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

Trattasi di un'area edificabile, intestata a diversi proprietari con quote diverse. Il lotto è ubicato in zona A1/11, secondo lo strumento attuativo vigente nel Comune di Sarego, ha una superficie catastale di 700 m², in cui è prevista la costruzione di una volumetria massima assegnata di 1.470 m³ ad uso residenziale. Per tale tipologia si può considerare la trasformazione di una quadrifamiliare su due livelli, per una superficie commerciale totale di 867,30 m². (art. 7 - 8 del P.I.)

-CORPO A: TERRENO EDIFICABILE: Foglio 19, Particella 116, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 04 00 are ca;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.246, A.U.I map.16, A.U.I map.144, A.U.I. map.322, A.U.I. map.321;

DIRITTO: 40/48 di Piena Proprietà del TERRENO *****

-CORPO B: TERRENO EDIFICABILE: Terreno Ente Urbano in SAREGO (VI), Foglio 19, Particella 16, SEMINATIVO ARBORATO, Consistenza 03 00 are ca.
N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.245, A.U.I map.50, A.U.I map.146, A.U.I map.144, A.U.I. map.116;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



DIRITTO: 40/48 di Piena Proprietà del TERRENO

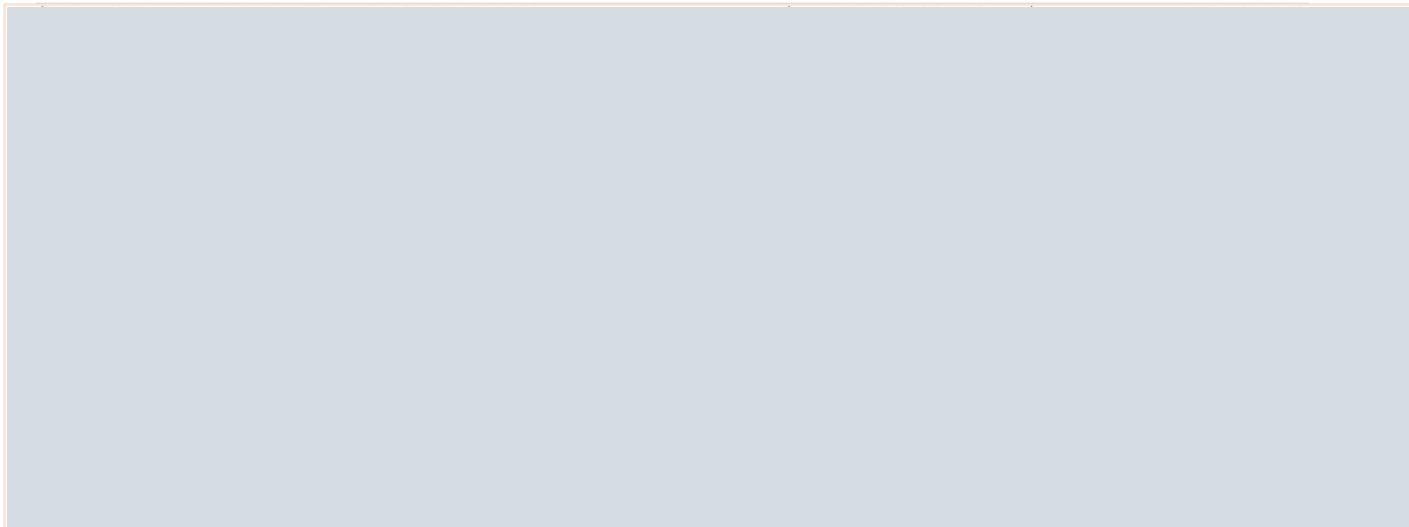


Figura 6-7-8- IDENTIFICAZIONE DEI BENI AREA EDIFICABILE-TERRENI Foglio 19, Particelle 116 e 16- DETTAGLIO RECINZIONE ABUSIVA





Figura 9-10- IDENTIFICAZIONE DEI BENI AREA EDIFICABILE-TERRENI Foglio 19, Particelle 116 e 16- DETTAGLIO FASCIA TAMPONE VEGETATE RIPARIE ARBUSTIVE-ARBOREE VERSO ABITAZIONI STESSA DITTA

La zona non è rumorosa, perché trattasi di un'area arretrata rispetto alla fascia fronte strada, dov'è presente una cortina di edifici che funge da barriera al suono. L'accesso ai terreni è garantito da una stradina di natura privata, carrabile, che si dirama dalla strada comunale di via Divisione Julia.

21.1 Morfologia: La zona è allo stato attuale lasciata a prato non irriguo ed è arborata solo sul confine con gli immobili collabenti, intestati alla stessa ditta e con le proprietà di terzi. Nel complesso il fondo ha una conformazione regolare, pianeggiante.

Il terreno risulta delimitato nel suo perimetro da una struttura costituita da ferri infissi su un cordolo di cemento e rete metallica elettrosaldata (**priva di autorizzazione edilizia presso ufficio preposto in Comune di Sarego**); Verso le abitazioni sempre in ditta a ***** è presente una fascia tampone vegetata ripariale, arbustiva-arborea.

Le due particelle dei terreni sono affiancate creando di fatto un unico appezzamento di terreno; sono dotati di sistema d'irrigazione che consente di usufruire di una media portata di acqua collegato ad un pozzo artesiano (**NON VISIBILE DA PARTE DELL'ESPERTO**). Il **pozzo artesiano ad uso domestico** è un impianto tecnologico come tutti gli altri domestici, è utilizzato anche dalla confinante abitazione dell'esecutato fornendo acqua alla fontana del lavatoio esterno, vicino al garage abusivo. Nel caso dei terreni oggetto di studio serve a prelevare acque pubbliche dalle falde sotterranee per attività quali l'irrigazione del suolo lasciato a prato. La sua realizzazione è regolata dalla relativa normativa Regionale e dai regolamenti Comunali. **NON È STATO POSSIBILE DALL'ESPERTO VERIFICARE IL FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO E NEMMENO LO STATO DEL POZZO.** Essendo da considerare un comodo, in base alla portata e prevalenza, stimata a vista dei terreni; che la perforazione di un pozzo costa intorno agli 8.500 euro per una profondità media di 45 metri, l'esperto considera un valore del pozzo artesiano pari a10.000,00 euro.



Figure 11-12- IDENTIFICAZIONE DEI PALI IN CEMENTO AL LIMITARE DEI 4 ANGOLI DI CONFINO DELL' AREA EDIFICABILE-TERRENI Foglio 19, Particelle 116 e 16;



Sono presenti al limitare dei quattro angoli del confine pali in cemento armato per linee elettriche aeree e telefoniche. Non è dato sapere all'esperto se sussistano servitù di passaggio di cavi interrati o condotte del gas. **Sarà necessario procedere con un'indagine geologica approfondita prima di attivarsi con** la progettazione di nuove edificazioni all'interno del lotto.

21.2 - Fungibilità

Complessivamente il fondo, allo stato odierno, risulta destinabile ad area edificabile.

Stato di manutenzione AREA- terreni fg.19 part.116-16: sufficiente;



8. CDU

Comune di Sarego
Area Tecnica
Sede in Piazza Umberto I – C.A.P. 36040
Telefono 0444/830744 – Fax 0444/835483 – C.F. 80005610243 - P.I.V.A. 00605690247
Email: protocollo@comune.sarego.vi.it - Web: www.comune.sarego.vi.it


Comune
di Sarego

Protocollo n. 1756

Sarego lì 01/02/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
n. 04/2023

Art. 30 comma 2 DPR 380/2001

Marca da bollo da € 16,00
ESENTE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, di cui all'istanza in atti ns. prot. 1354 del 26/01/2023, da parte dell'Arch. **MARCHI MICHELA** in qualità di CTU, residente a **VICENZA (VI)** in via **ANTONIO CHINOTTO n. 18**, inerente i terreni censiti in catasto del Comune di Sarego;

VISTO il vigente strumento urbanistico e relativi: Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione approvato dalla Giunta Regionale Veneta con delibera n. 4492 del 27.07.1990;

VISTA la 1° variante al Piano Regolatore Generale e Zonizzazione Agricola approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n.2948 del 23.05.1993;

VISTA la 4° variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.30 L.R. 61/85 approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 294 del 10 febbraio 1998;

VISTA la 5° variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.29 L.R. 61/85 approvata dalla Giunta Regionale con delibera n.447 del 21 febbraio 2003 e delibera n.2902 del 03 ottobre 2003;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con delibere di Consiglio Provinciale n. 77 del 19.12.2006 e n. 78 del 20.12.2006;

VISTO il Piano di Area dei Monti Berici approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con delibera n. 31 del 09.07.2008 (B.U.R. n. 66 del 12.08.2008);

VISTO il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento adottato dalla Provincia di Vicenza con delibera n. 40 in data 20.05.2010 e approvato con DGRV n. 708 del 02.05.2012;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26.04.2017 avente per oggetto: "Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e della D.G.R.V. n. 791/2009;

VISTA la variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.50 comma 4 lettera i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.62 del 19.12.2017;

VISTA la nota dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza prot. 52676 del 08/10/2019, acquisita in atti del Comune di Sarego con prot. n. 15605 del 09/10/2019, di trasmissione del decreto del Presidente della Provincia n. 104 del 04/10/2019 con il quale è stato ratificato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sarego e che il PAT medesimo è stato pubblicato sul BUR n. 119/2019;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Regionale approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/09/2020 di adozione della prima Variante al PAT del Comune di Sarego;

VISTO l'esito della conferenza di servizi prot. 47608 del 08/11/2021, di approvazione della Variante 1 al PAT del Comune di Sarego ai sensi dell'art.15 L.R. 23/04/2004, n.11;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

VISTO il decreto del Presidente della Provincia n. 88 del 19/11/2021 con il quale, ai sensi dell'art.15 comma 6 L.R. 11/2004 è stata ratificata la variante n. 1 al PAT del Comune di Sarego, e la pubblicazione nel BUR n.161 del 03/12/2021 del provvedimento di approvazione del PAT e del relativo atto di ratifica da parte della giunta provinciale;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 12/07/2021 di adozione del primo PI (Piano degli Interventi) classificazione ZTO B - istituzione del RECRED (registro elettronico dei crediti edilizi) del Comune di Sarego;

PRESO ATTO del parere motivato n. 85 del 13 aprile 2022 della Commissione Regionale per la VAS;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2022 di approvazione del primo PI (Piano degli Interventi) del Comune di Sarego;

PRESO ATTO che:

- con PEC prot. 7888 del 12/05/2022 è stata trasmesso alla Giunta Regionale del Veneto l'aggiornamento del quadro conoscitivo ai fini del solo monitoraggio, secondo quanto disposto dall'art. 11 bis e ai sensi del comma 5bis dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- con PEC prot. 7891 del 12/05/2022 è stata trasmesso il Primo Piano Interventi approvato all'Amministrazione Provinciale di Vicenza;
- con nota PEC prot. 7933 del 13/05/2022 è stata trasmessa all'Autorità regionale competente per la VAS la relazione di sintesi che attesta il rispetto delle prescrizioni contenute nel verbale parere motivato n. 85 del 13 aprile 2022;

VISTO che:

- in data 16/05/2022 nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Sarego, ai sensi di quanto previsto dall'art. 39 "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio", del D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, come modificato dal D.lgs. n. 97 del 2016, si è provveduto alla pubblicazione per 15 (quindici) giorni della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2022 di approvazione del primo PI e relativo Piano Degli Interventi, e che lo stesso è divenuto efficace con decorrenza dal 01/06/2022;

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n°18 del 07.09.2022 con il quale è stato conferito l'incarico di Responsabile dell'Area Tecnica e di tutti i servizi in essa rientranti, all'Arch. Paola Zuffellato per il periodo dal 09.09.2022 fino alla scadenza del 31/12/2024;

VISTO l'art. 30 comma 3° del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380;

CERTIFICA

che l'area censita nel Catasto Terreni, del **Comune di Sarego**, ricade in tutto o in parte nei successivi ATO, con le relative Azioni Strategiche, come definite nel PAT vigente e come definite dal P.I. approvato, così come catastalmente descritta:

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	16	1. Carta dei Vincoli	
		✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 – Art. 9;	• Zone A1: centri storici – 11 – Art. 6-7;
		✓ Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 12;	• Lotto con volumetria assegnata – 7 – 1470 mc – Art. 7-8;
		✓ Centri storici – Art. 15;	• Perimetro dei centri storici – Monticello di Fara – Art. 6-7;
		2. Carta delle Invarianti	• Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25;
		✓ III	• Limite elaborati 3 "Zonizzazione - Zone significative" in scala 1:2000 con numero identificativo delle tavole – 2;
		3. Carta delle Fragilità	• Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23;
		✓ Area idonea a condizione - zona di pianura - A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico – Art. 22;	
		✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22;	
		✓ Zone di tutela di 100 m dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 – Art. 10;	
		4. Carta delle Trasformabilità	
		✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza – Art. 26;	
		✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali	

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

		Omogenei - A.T.O. - 2B - Residenza - Art. 23; ✓ Centri storici - Art. 15;
--	--	--

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	50	1. Carta dei Vincoli ✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 - Art. 9; ✓ Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 12; ✓ Centri storici - Art. 15; ✓ Fasce di rispetto di 10 m - art. 96 lett. f) r.d. 25 luglio 1904 n. 523 - Art. 10; 2. Carta delle Invarianti ✓ III 3. Carta delle Fragilità ✓ Area idonea a condizione - zona di pianura - A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico - Art. 22; ✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico - Art. 22; ✓ Zone di tutela di 100 m dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 - Art. 10; 4. Carta delle Trasformabilità ✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata - Residenza e servizi per la residenza - Art. 26; ✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. - 2B - Residenza - Art. 23; ✓ Centri storici - Art. 15;	• Zone A1: centri storici - 11 - Art. 6-7; • Perimetro dei centri storici - Monticello di Fara - Art. 6-7; • Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) - Art. 25; • Limite elaborati 3 "Zonizzazione - Zone significative" in scala 1:2000 con numero identificativo delle tavole - 2; • Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 23; • Idrografia - Fasce di rispetto di 10 m ex R.D. 25.07.1904 n. 524 - Art. 23;

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	116	1. Carta dei Vincoli ✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 - Art. 9; ✓ Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 12; ✓ Centri storici - Art. 15; 2. Carta delle Invarianti ✓ III 3. Carta delle Fragilità ✓ Area idonea a condizione - zona di pianura - A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico - Art. 22; ✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico - Art. 22; ✓ Zone di tutela di 100 m dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 - Art. 10; 4. Carta delle Trasformabilità ✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata - Residenza e servizi per la residenza - Art. 26; ✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. - 2B - Residenza - Art. 23; ✓ Centri storici - Art. 15;	• Zone A1: centri storici - 11 - Art. 6-7; • Lotto con volumetria assegnata - 7 - 1470 mc - Art. 7-8; • Perimetro dei centri storici - Monticello di Fara - Art. 6-7; • Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) - Art. 25; • Limite elaborati 3 "Zonizzazione - Zone significative" in scala 1:2000 con numero identificativo delle tavole - 2; • Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 23;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	135	1. Carta dei Vincoli ✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 – Art. 9; ✓ Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 12; ✓ Centri storici – Art. 15; 2. Carta delle Invarianti ✓ /// 3. Carta delle Fragilità ✓ Area idonea a condizione - zona di pianura - A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico – Art. 22; ✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22; ✓ Zone di tutela di 100 m dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 – Art. 10; 4. Carta delle Trasformabilità ✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza – Art. 26; ✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. - 2B - Residenza - Art. 23; ✓ Centri storici – Art. 15;	• Zone A1: centri storici – 11 – Art. 6-7; • Perimetro dei centri storici - Monticello di Fara – Art. 6-7; • Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25; • Limite elaborati 3 “Zonizzazione - Zone significative” in scala 1:2000 con numero identificativo delle tavole – 2; • Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23;

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	144	1. Carta dei Vincoli ✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 – Art. 9; ✓ Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 12; ✓ Centri storici – Art. 15; 2. Carta delle Invarianti ✓ /// 3. Carta delle Fragilità ✓ Area idonea a condizione - zona di pianura - A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico – Art. 22; ✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22; ✓ Zone di tutela di 100 m dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 della L.R. 11/2004 – Art. 10; 4. Carta delle Trasformabilità ✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata – Residenza e servizi per la residenza – Art. 26; ✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. - 2B - Residenza - Art. 23; ✓ Centri storici – Art. 15;	• Zone A1: centri storici – 11 – Art. 6-7; • Perimetro dei centri storici - Monticello di Fara – Art. 6-7; • Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25; • Limite elaborati 3 “Zonizzazione - Zone significative” in scala 1:2000 con numero identificativo delle tavole – 2; • Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23;

Il presente certificato viene rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di PAT e PI, la presenza di eventuali sottoservizi con relativi vincoli non è evidenziata in quanto esulante dalla previsione urbanistica ed esenta l'Amministrazione dichiarante da eventuali responsabilità.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

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).

L'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 3.

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche del PAT e Norme Tecniche Operative del PL.

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.

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001 il presente certificato **conserva validità per un anno dalla data di rilascio** se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica è costituito da n. 5 pagine senza allegati.



Il Responsabile del Servizio
(Arch. Paola Zuffellato)
Firma apposta digitalmente

Il richiedente:

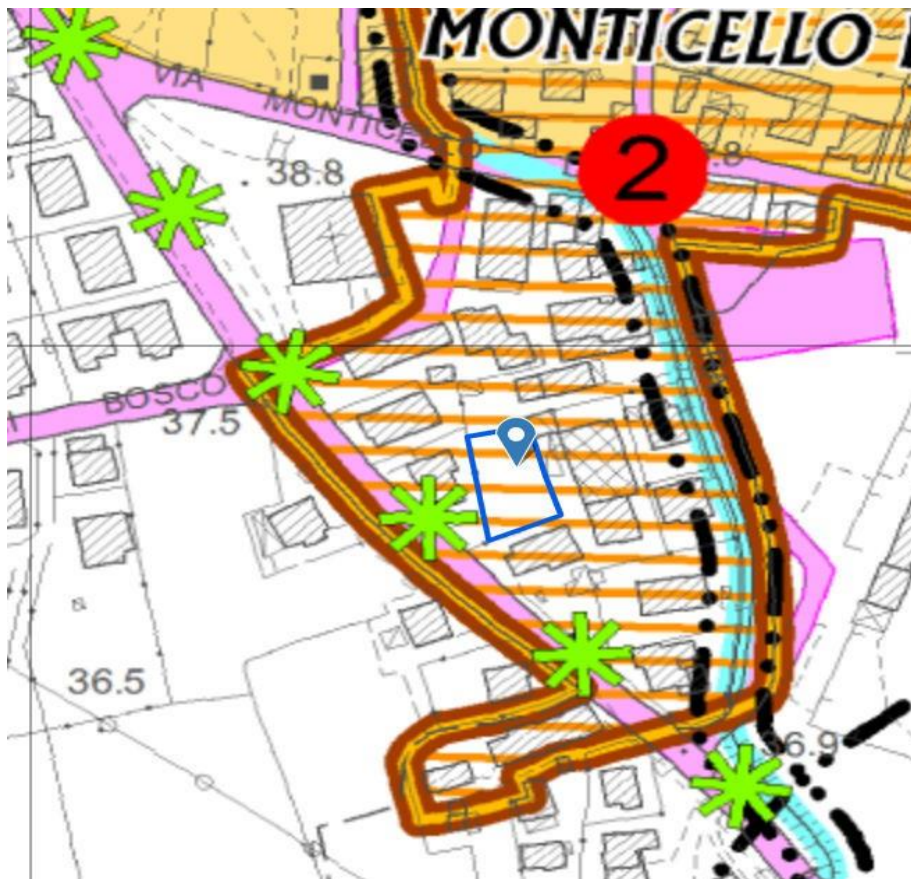
✓ Arch. **MARCHI MICHELA**, residente a **VICENZA (VI)** in via **ANTONIO CHINOTTO n. 18**;

Inerente i terreni censiti in catasto del Comune di Sarego da atto che con l'inoltro tramite **PEC** ha ricevuto copia del presente CDU e che la **ricezione costituisce notifica**.

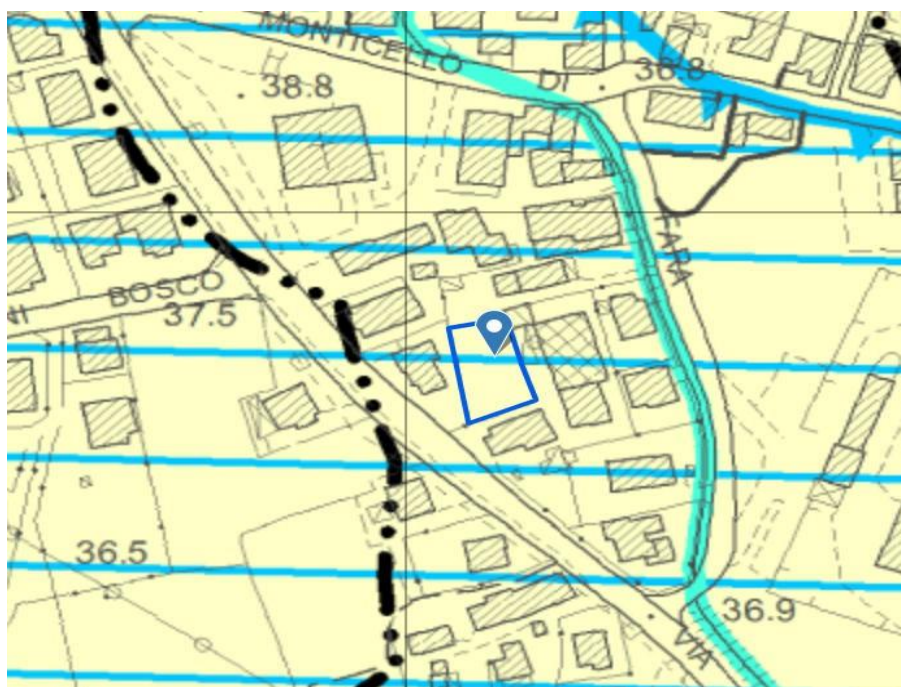
Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



ESTRATTO PAT- VINCOLI- foglio 19 mapp.16-116



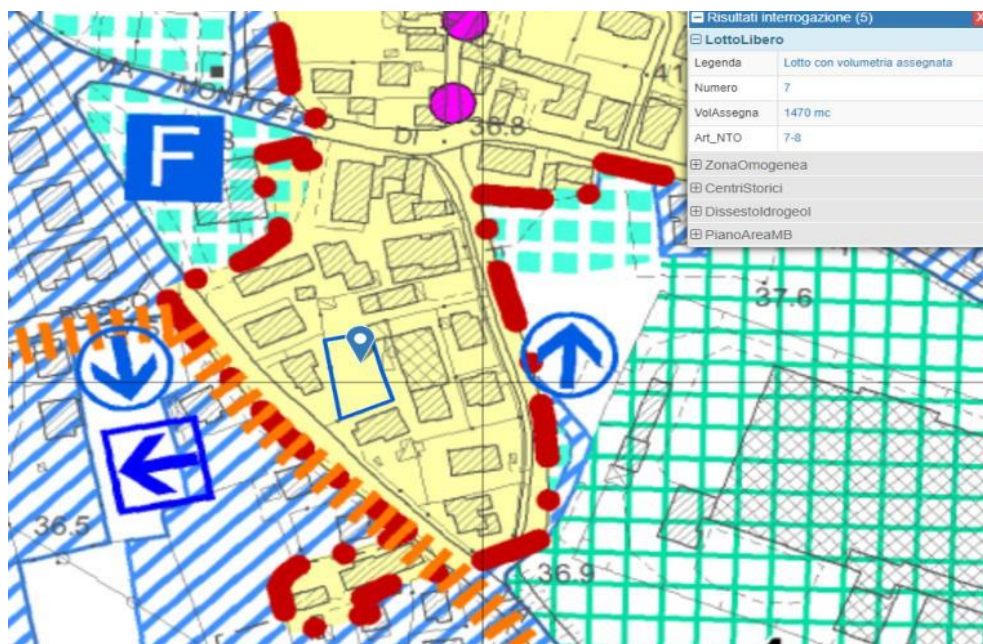
ESTRATTO PAT- FRAGILITA' - foglio 19 mapp.16-116



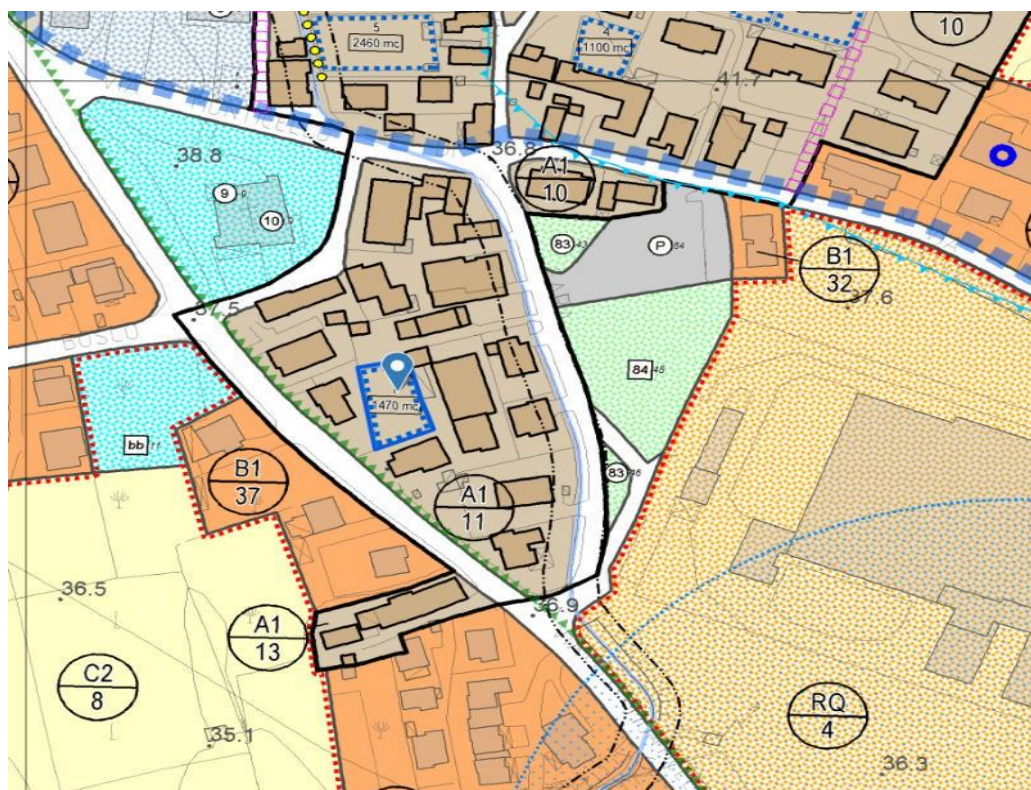
Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



ESTRATTO PAT- TRASFORMABILITA' - foglio 19 mapp.16-116



ZONIZZAZIONE P.I. - foglio 19 mapp.16-116



**art. 7 ZONA "A" - CENTRI STORICI, PERTINENZE TUTELATE DI EDIFICI
SIGNIFICATIVI**

E NUCLEI STORICI RURALI

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e/o culturali.

Riprendendo la consolidata zonizzazione di PRG si distinguono:

Zone "A1" i centri storici di cui all'Atlante Regionale dei Centri Storici presenti nel territorio comunale di Sarego, distinti dal PTCP come:

- di grande interesse: Sarego, Meledo, Meledo Alto, Monticello di Fara;
- di medio interesse: Casoni, S. Antonio.

La disciplina operativa è omogenea per tutti i tessuti urbanistici storici, considera gli esiti progettuali delle analisi precedenti reperite e si raccorda con il mandato del PAT di assegnazione di un grado di tutela, come dettagliato all'art. 39 delle NT di PAT.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, che presentasse caratteristiche meritevoli di conservazione è stato assegnato un grado di tutela, previa verifica degli interventi già previsti e sopralluogo speditivo, uniformando le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti.

Il PI individua come "corte da mantenere/ valorizzare" lo spazio centrale ancora riconoscibile nei nuclei rurali di antica origine, riconducibile alle originarie funzioni produttive; questo dovrà essere in ogni caso rispettato come spazio aperto, anche nei casi di possibile redistribuzione di volumetrie e ne dovrà essere conservata la pavimentazione, qualora ancora presente.

L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

Anche per gli edifici privi di grado di protezione interni alle zone A oggetto di interventi edilizi dovrà essere preventivamente verificata la sussistenza di caratteri o elementi architettonici testimoniali da mantenere o riproporre.

art. 8 ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di zone occupate densamente da edilizia esistente, esterne ai centri storici, comprese nelle aree di urbanizzazione consolidata del PAT.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'impegno di realizzarle. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata da una relazione tecnica del Responsabile U.T.C.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza, in conformità a quanto dispone il Codice Civile in materia.

È ammesso derogare alle norme sulle distanze dalle strade qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione con ampliamento di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati esistenti posti nei lotti precedente e successivo. In questi casi è ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente.



Le distanze tra i fabbricati previste dalle tabelle degli indici stereometrici possono essere ridotte in presenza di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche.

Anche in zona "B" sono presenti "lotti con volumetria assegnata", originati da accordi pubblico-privato con capacità edificatoria correlata alla valutazione del contributo straordinario perequativo. Il PI conferma l'individuazione di PRG di una attività produttiva da trasferire e di un'attività produttiva da confermare

Riprendendo ed estendendo la consolidata zonizzazione di PRG si distinguono le sottozone seguenti. Zone "B1" ammesse al completamento edilizio anche con nuova edificazione.

Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	--
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	2.00
Superficie minima del lotto	mq	--
Superficie massima del lotto	mq	--
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	--
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml	5,00
Distanza minima dai confini	ml	5,00 o in allineamento
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml	10,00

Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml	10,00
Superficie minima aree scoperte a colture o giardini	mq/mq	60%
Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%
Cavedi		Ammessi
Cortili chiusi		Ammessi

Il PI conferma l'individuazione di PRG di una attività produttiva da trasferire e di un'attività produttiva da confermare in zona B1.

Per entrambe è auspicato il recupero di funzioni compatibili con il contesto e per la prima potranno essere riconosciuti crediti edilizi incentivanti fino al 50% del volume eccedente gli indici di zona.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i



differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODO FLUSSI DI CASSA SCONTATI

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni NON è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), ma il metodo dei flussi di cassa scontati.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

L'analisi del flusso di cassa scontato: • La discounted cash flow analysis (DCFA) si conduce mediante l'analisi completa di un investimento immobiliare. Viene analizzata la serie completa dei costi e dei ricavi, compresa la vendita finale (reversion) che dà origine al valore immobiliare presente ricercato.

L'esperto ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi **terreni -area edificabile**, sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.



Mercato Immobiliare a Sarego

6 Primo trimestre 2023 positivo per il mercato dei terreni

8 Giugno 2023

7 Il tasso di crescita tuttavia è più che dimezzato rispetto a quello registrato a fine 2022, fanno eccezione le aree né agricole né edificabili che raddoppiano la performance



Da oggi, 8 giugno 2023, è consultabile sul sito dell'Agenzia delle entrate il nuovo aggiornamento delle "Statistiche trimestrali" relative alle compravendite dei terreni. La pubblicazione, inaugurata lo scorso anno, ha come obiettivo di fornire una panoramica sul mercato fondiario analizzandone consistenza fisica, composizione interna e articolazione territoriale oltre a monitorarne le dinamiche. La base di questa informazione è costituita dai dati catastali e fiscali, secondo specifiche tecniche in gran parte diverse da quelle che caratterizzano il mercato delle abitazioni e che sono illustrate in dettaglio nella Nota metodologica.

Gli ultimi dati pubblicati si riferiscono al primo trimestre dell'anno in corso e mostrano come il 2023 sia cominciato con segno positivo ma con un tasso di crescita complessivo più che dimezzato rispetto a quello registrato a fine 2022. A livello nazionale la variazione tendenziale delle superfici scambiate è scesa infatti a +2,5%, rispetto al +5,6% del trimestre precedente, con differenze significative tra le singole macroaree. Nel Nord Est e nelle regioni centrali si è registrata una diminuzione degli scambi con le superfici compravendute che calano di oltre il 5 per cento. Al Sud, che con più di 10mila ettari scambiati rappresenta il mercato di maggior peso tra le macroaree, si è rilevato un incremento delle transazioni intorno all'11 per cento. Più



vicino alla media nazionale il dato relativo a Nord Ovest e Isole che nel trimestre precedente avevano mostrato i maggiori segni di dinamismo.

Area	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	I 2023	Var % STN IV 22/IV 21	Var % STN I 23/I 22
Nord Ovest	6.154	6.563	4.245	7.706	6.489	17,0%	5,4%
Nord Est	6.000	6.956	4.836	7.425	5.667	-1,9%	-5,3%
Centro	5.386	6.414	6.451	7.270	5.134	3,7%	-5,0%
Sud	9.218	9.674	7.826	10.466	10.220	0,8%	10,9%
Isole	6.683	9.019	6.272	7.839	6.772	11,9%	1,3%
Italia	33.441	38.625	29.631	40.706	34.282	5,6%	2,5%

In linea con i trimestri precedenti, dai dati risulta che gli atti relativi ad acquisti di terreni da parte di persone non fisiche presentano superfici compravendute significativamente superiori a quelle di atti relativi ad acquisti da parte di persone fisiche in tutte le aree territoriali, in particolare nelle Isole e al Centro.

COMPRAVENDITA TERRENI	STN I 2022	STN II 2022	STN III 2022	STN IV 2022	STN I 2023	Var % STN IV22/IV21	Var % STN I23/I22
TERRENI AGRICOLI	31.576	36.403	27.875	38.048	31.998	5,4%	1,3%
TERRENI EDIFICABILI	1.145	1.424	1.228	1.824	1.180	10,6%	3,1%
TERRENI NE' AGR. NE' EDIFIC.	522	612	398	726	1033	18,9%	98,0%
ALTRO	199	186	130	108	72	-44,0%	-64,0%
TOTALE	33.441	38.625	29.631	40.706	34.282	5,6%	2,5%

Nel *report*, grazie alle informazioni desunte dal registro beni immobiliari, viene effettuata una disaggregazione in base alla destinazione che porta ad analizzare separatamente i due principali aggregati quelli dei terreni agricoli e dei terreni edificabili, oltre ad alcune categorie residuali.

Va rilevato come l'andamento del settore dipenda soprattutto dall'andamento del segmento dei terreni agricoli, che rappresentano oltre il 90% della superficie compravenduta. Con riferimento all'ultimo trimestre i due segmenti hanno rallentato entrambi la loro crescita mantenendo il differenziale a favore degli edificabili. In particolare il mercato agricolo ha registrato una variazione pari al +1,3% a fronte del +5,4% che aveva caratterizzato il trimestre precedente. Analogo fenomeno si è verificato nel segmento edificabile sceso dal +10,6% di fine 2022 a un incremento di



poco più del 3% nei primi tre mesi del 2023. Particolarmente brillante (+98%) risulta invece la performance per i terreni non classificabili come agricoli né come edificabili, la cui superficie scambiata è quasi raddoppiata a confronto col primo trimestre 2022 al punto da avvicinarsi al dato relativo ai terreni edificabili.

<https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/primo-trimestre-2023-positivo-mercato-dei-terreni>



Valore di trasformazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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**.

Metodo del confronto di mercato (MCA).

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Metodo dell'analisi dei flussi di cassa (DCFA).

Nel caso in esame il mercato di terreni simili e di piccole dimensioni è praticamente raro nell'intero comune, infatti non si sono trovati dei comparabili neppure nei comuni limitrofi e per questo motivo non si è potuto applicare l'MCA. Non è stato possibile applicare l'Income Approach, in quanto attualmente non fornisce alcun reddito da poter capitalizzare. Il valore del terreno, con potenzialità edificatoria, viene pertanto determinato con il metodo dei flussi di cassa scontati, secondo l'aspetto economico del *valore di trasformazione* (V_t) in misura pari al valore di mercato del fabbricato edificabile (V_m) meno il costo di costruzione del fabbricato (K_t), scontati all'attualità in base alla seguente formula:

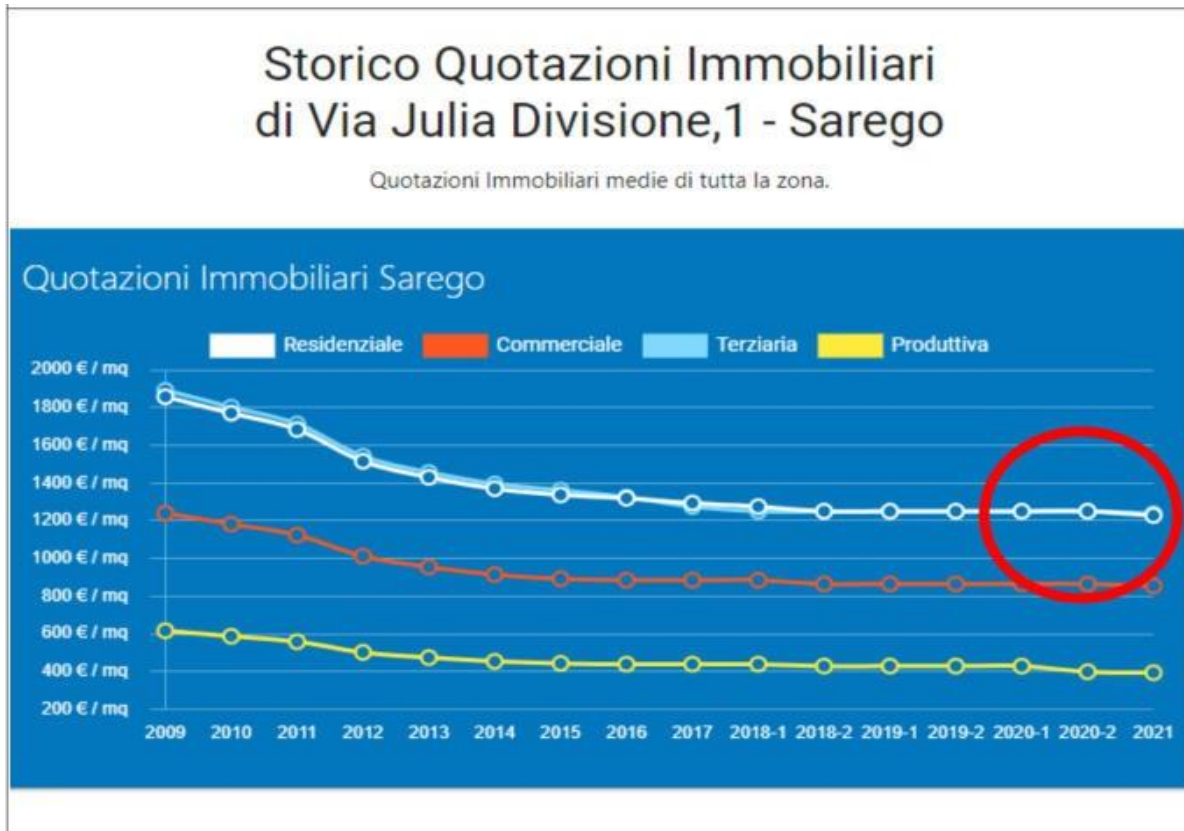
$$V_{ae} = V_m \frac{1}{q^n} - K_t \frac{1}{q^t}$$



Mercato Immobiliare



Andamento Mercato Immobiliare



RL

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **SAREGO (VI)** frazione di **MONTICELLO DI FARA**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

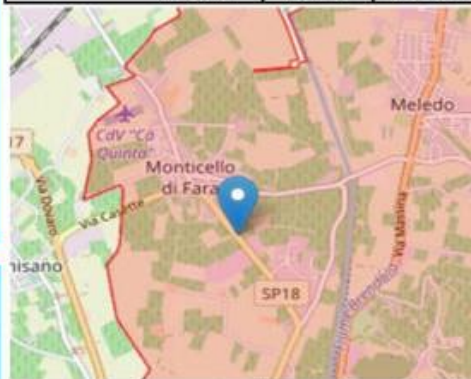
	Abitazioni in stabili di 1° fascia	
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3,70	Euro 4,01	Euro 4,31

	Abitazioni in stabili di fascia media	
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3,18	Euro 3,44	Euro 3,70

	Abitazioni in stabili di 2° fascia	
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,21	Euro 2,66	Euro 3,12

	Ville & Villini	
	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3,59	Euro 3,90	Euro 4,21

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 4,01	€ 48,12
Abitazioni fascia media	€ 3,44	€ 41,28
Abitazioni 2° fascia	€ 2,66	€ 31,92
Ville e villini	€ 3,90	€ 46,80
MEDIA	€ 3,50	€ 42,03



	Abitazioni in stabili di 1° fascia	
☆☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.171	Euro 1.253	Euro 1.335

	Abitazioni in stabili di fascia media	
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 996	Euro 1.068	Euro 1.140

	Abitazioni in stabili di 2° fascia	
☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 744	Euro 865	Euro 985

	Ville & Villini	
	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.058	Euro 1.150	Euro 1.243

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.253,00
Abitazioni fascia media	€ 1.068,00
Abitazioni 2° fascia	€ 865,00
Ville e villini	€ 1.150,00
MEDIA	€ 1.084,00



Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 42,03	3,877%
		Media Valore Mercato		€ 1.084,00	



Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

Subject attuale

AREA EDIFICABILE (SUBJECT)							
Comune di :		SAREGO		Ubicazione		via Divisione Julia	snc
							
Descrizione		Unità Residenziale		piano	T		
Tipologia	Trattasi di un'area edificabile, intestata a diversi proprietari con quote diverse. Il lotto è ubicato in zona A1/11 ha una superficie catastale di 700 m ² in cui è prevista la costruzione di una volumetria massima assegnata di 1.470 m ³ ad uso residenziale. Per tale tipologia si può considerare la trasformazione di una quadrifamiliare su due livelli, per una superficie commerciale totale di 867,30 m ² . (art. 7 - 8 del P.I.)						
	Comune		foglio	mapp	mapp	mapp	mapp
	SAREGO		19	16 sem arbor	116 sem arbor		
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					6
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali		Tipo caratteristica
	Mapp 16 sem arbor SUP		300,00	100%	300,00		Quantitativa
	Mapp 116 sem arbor SUP		400,00	100%	400,00		Quantitativa
		Superficie commerciale				700,00	Mq.
Attuali intestati							
Data formazione prezzo		31/05/2023					

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare dall'acquisto alla rivendita, attraverso il saggio di capitalizzazione finanziaria (if).

Il principale metodo per la stima del Valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una ordinaria trasformazione e valorizzazione, consiste nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis DCFA) è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari, dove mira a determinare:

- Il saggio di rendimento atteso (profit oriented) SRI;

- Oppure se il saggio di rendimento immobiliare è noto, allora la DCFA può essere usata per stimare il valore dell'immobile oggetto di stima: se il saggio di rendimento è il saggio di capitalizzazione allora la stima riguarda il valore di mercato (VAN); se il saggio di rendimento è il saggio di profitto allora la stima riguarda il più probabile valore atteso.

La DCFA si applica allo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono riconducibili alle altre forme di capitalizzazione dei redditi, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative ordinarie e di lungo periodo.

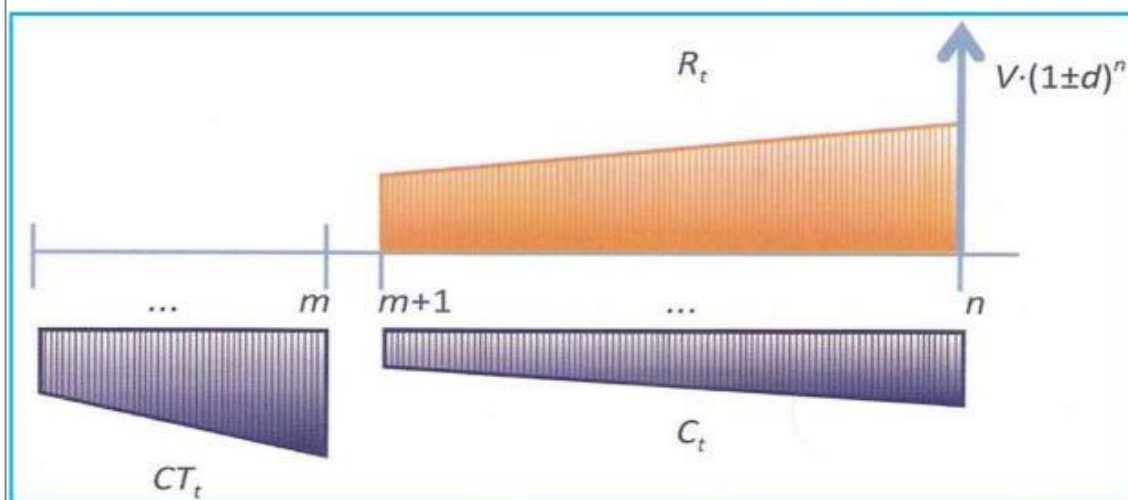
La DCFA usa estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, arrivando a considerare le poste frazionate del flusso di cassa, i costi di intervento per gli immobili sottoposti a un processo di valorizzazione e i loro ricavi nelle fasi intermedie e successive alla produzione edilizia.

La ricerca del valore di mercato tramite la DCFA è legata alla natura dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti ed ordinari con le aspettative del mercato attuale.

L'applicazione della DCFA è praticamente obbligata quando per l'immobile da valutare (come nel caso oggetto di perizia) sono previsti interventi edilizi, spese straordinarie, opere di urbanizzazione e ogni altro costo di costruzione. Il flusso di cassa si complica per la presenza della maggior parte dei costi collocati solitamente nella fasi iniziali.

La costruzione del flusso di cassa riguarda i costi di trasformazione, che solitamente sono collocati nelle fasi iniziali e i ricavi dalla vendita che solitamente sono collocati nelle fasi finali o anche successive alla durata dei lavori; costi e ricavi che devono sempre fare riferimento ad un imprenditore ed a un sistema organizzativo di tipo ordinario.

Nel vasto campo degli investimenti immobiliari, si può tracciare un grafico delle poste passive e delle poste attive distribuite in un determinato arco temporale. (vedi grafico sottostante, tratto dal libro di Marco Simonotti "Valutazione Immobiliare Standard")



Costi DEI

A2

Edificio plurifamiliare



DESCRIZIONE

TAB. RIASS. COSTI D'INCIDENZA
(N. 6.22.00)

TEMPI

QISEONI

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	26.720,00	3,02%
2	Opere in c.a.	180.585,00	20,44%
3	Vespai sottofondo	67.108,00	7,59%
4	Isolamento e impermeabilizzazioni	16.155,00	1,83%
5	Murature e tavolati	201.789,00	22,84%
6	Intonaci	85.593,00	9,69%
7	Canne e fognature	16.233,00	1,84%
8	Rivestimenti e zoccolini	36.428,00	4,12%
9	Serramenti in legno	66.332,00	7,51%
10	Opere in ferro	13.282,00	1,50%
11	Copertura e lattonerie	48.078,00	5,44%
12	Impianto di riscaldamento	36.582,00	4,14%
13	Impianto idrosanitario	48.078,00	5,44%
14	Impianto elettrico	36.428,00	4,12%
15	Impianti gas e antincendio	4.272,00	0,48%
Costo totale		883.663,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

883.663,00	798	1.107,35	Costo dell'opera al m²
883.663,00	2.633	335,61	Costo dell'opera al m³



CRESME



CRESME:



PER UNA CULTURA DEL RISCHIO

SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Localizzazione Sarego (Vicenza)
Indirizzo via Divisione Julia
Note

Coefficienti applicati

0,9156 Discriminante
1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
1,1131 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Casa a schiera	0,8907
Tecnologia costruttiva	Muratura portante	0,8500
Piani fuori terra	Due piani	0,8815
Terrazze logge e balconi		1,0400
Finiture, impianti, efficienza	Medio	1,1131
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0355
Carat. seminterrato/interrato	Non presente	1,0422
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Volume complessivo	1.470,0 mc
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	340,90 €/mc
Costo di costruzione al netto degli oneri	521.169,35 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	57.328,63 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	31.270,16 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	52.116,93 €

Costo parametrico di costruzione	432,94 €/mc
Costo totale di costruzione a nuovo	661.885,07 €

Volume corretto	Costo c. €/m ³	Costo Totale
1.528,81	432,94	= 661.885,07 €

COSTO

PROSPETTO DI VALUTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

DATI planovolumetrici			
piano	SEL	Hm	Volume
T	245,00	3,00	735,00
1°P.	245,00	3,00	735,00
TOTALE	490,0		1.470,0

DATI ECONOMICI	
Spese tecniche	8%
Utile promotore %	10%
incidenza area %	12%

Totale Costo di costruzione (fonte DEI)	542.600,09	100%
--	-------------------	------

Spese tecniche	Percentuale sul Cc	8,00%	da ripartire	
	Progetto	25%	10.852,00 €	
	Impianti	16%	6.945,28 €	
	Strutture	25%	10.852,00 €	
	Sicurezza	10%	4.340,80 €	
	Direzione lavori	20%	8.681,60 €	
	Accatastamento	2%	868,16 €	
	Conformità+agibilità	2%	868,16 €	
		100%		
	TOTALE Spese tecniche - St			43.408,01 €
Oneri di urb.		Indice	costo	
	Urbanizzazione Primaria e Secondaria	1.470,00	55,00 €	80.850,00 €
	Costo Costruzione	1.470,00	35,00 €	51.450,00 €
	Oneri ambientali			
	TOTALE Oneri comunali - Oc			132.300,00 €
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte DEI			718.308,09 €	
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte CRESME			661.885,07 €	
		Costo medio	690.096,58 €	

Costo acquisto area	VALORE AREA	
	STRUTTURA	
	Rapporto complementarietà - Rc	12%
	Costi totali costruzione -Ct	690.096,58 €
	Valore area - Va	94.104,08 €

Utile prom.re (% sui costi sostenuti)	UTILE PROMOTORE	10,00%	da ripartire
	Costo costruzione - Cc	58%	40.025,60 €
	Spese tecniche - St	4%	2.760,39 €
	Oneri concessori - Oc	18%	12.421,74 €
	Valore area - Va	20%	13.801,93 €
		100%	
TOTALE Utile promotore - Up			69.009,66 €

COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO 759.106,24 €



Comparabili 2022

ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ANNI 2021 - 2022					
<p>il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).</p>					
<p>Con tale finalità è stato individuato tramite una ricerca in Conservatoria, un preciso aggregato di CPV negli anni 2021 - 2022 e rappresentante un determinato segmento di mercato residenziale come segue:</p>					
A	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 166.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA FILZI 16, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 738 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 103,30 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/02/2022	Superficie commerciale	103,30	Prezzo	€ 166.000,00
B	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA BELLONI 11A, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 730 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 195,95 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/02/2022	Superficie commerciale	195,95	Prezzo	€ 260.000,00
C	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 02/2022 al prezzo di 246.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA GIOVANNI PAOLO 165, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 19 mapp. 529 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 213,15 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/02/2022	Superficie commerciale	213,15	Prezzo	€ 246.000,00
D	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 29/06/2022 al prezzo di 105.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA VENEZIA 23, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 303 sub. 4 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 101,50 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	29/06/2022	Superficie commerciale	101,50	Prezzo	€ 105.000,00
E	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA BERTOLDO 12, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 551 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 91,40 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/03/2022	Superficie commerciale	91,40	Prezzo	€ 120.000,00
F	Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel 05/2022 al prezzo di 260.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA FILZI, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 848 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 166,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/05/2022	Superficie commerciale	166,75	Prezzo	€ 260.000,00
G	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 04/2022 al prezzo di 182.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA BATTISTI, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 583 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 170,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/04/2022	Superficie commerciale	170,00	Prezzo	€ 182.000,00
H	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 55.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA G. SOLDA' 16, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 480 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 58,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/03/2022	Superficie commerciale	58,45	Prezzo	€ 55.000,00

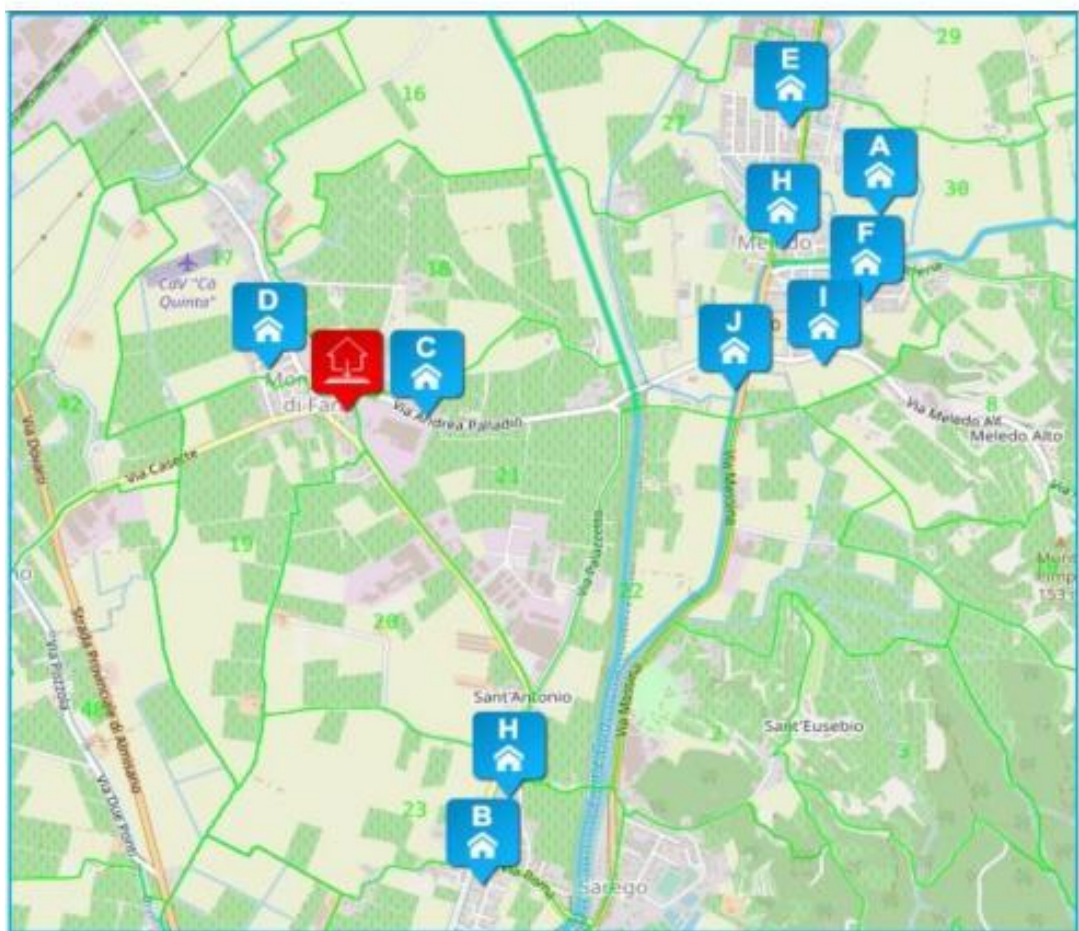


Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

Comparabili 2022

I	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA FILZI, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 730 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 56,35 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/05/2021	Superficie commerciale	56,35	Prezzo	€ 65.000,00
J	Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto nel 07/2021 al prezzo di 295.000,00 €, ubicato nel comune di SAREGO (VI), VIA DEGLI ARNALDI, ed identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. mapp. 979 sub. con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 244,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);				
	15/07/2021	Superficie commerciale	244,25	Prezzo	€ 295.000,00


	Data	Prezzo	Sup. Cat. Tot.	Prezzo medio €/mq	
A	15/02/2022	€ 166.000,00	103,30	= € 1.606,97	
B	15/02/2022	€ 260.000,00	195,95	= € 1.326,87	Prezzo minimo
C	15/02/2022	€ 246.000,00	213,15	= € 1.154,12	€ 940,98
D	29/06/2022	€ 105.000,00	101,50	= € 1.034,48	
E	15/03/2022	€ 120.000,00	91,40	= € 1.312,91	Prezzo medio
F	15/05/2022	€ 260.000,00	166,75	= € 1.559,22	€ 1.251,87
G	15/04/2022	€ 182.000,00	170,00	= € 1.070,59	
H	15/03/2022	€ 55.000,00	58,45	= € 940,98	Prezzo massimo
I	15/05/2021	€ 65.000,00	56,35	= € 1.153,50	€ 1.606,97
J	15/07/2021	€ 295.000,00	244,25	= € 1.207,78	



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

Subject

IMMOBILE A TRASFORMAZIONE							
Comune di :		SAREGO		Ubicazione		via Divisione Julia	snc
							
Descrizione		Unità residenziale		piano	T - 1		
Tipologia	Con la volumetria assegna si può ipotizzare l'edificazione di una quadrifamiliare sviluppata su due livelli per una superficie commerciale totale circa 560 m² . Ogni unità sarà formata da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, locali di servizio, autorimessa e posto auto al piano terra, con piccola giardino. Al primo piano tre camere, due bagni e terrazze. Esterni con intonaco colorato a calce, arricchito da mattoni a vista, il manto di copertura delle falde sarà costituito da coppi con eventuale impianto fotovoltaico da 3 Kwh. Per una superficie commerciale di circa 140,00 m².						
	Comune		foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Posto auto
	SAREGO		19	16 116	cat. A/2	cat. C/6	cat. C/6
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					6
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	105,00	100%	105,00	Quantitativa
	Poggioli		POG	15,00	30%	4,50	Quantitativa
	Cantina/lavanderia		CAN	16,00	50%	8,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	24,00	50%	12,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	12,50	20%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto 10%		GIA	80,00	10%	8,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto 2%		GIA	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE		APE			A/1	Qualitativa
	Affacci		AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					140,00	Mq.	
Valutazione	La valutazione viene effettuata sul più probabile valore di trasformazione; tale valore è ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo medio massimo, ottenuto per confroto di immobili simili, oggetto di recenti compravendite anni 2022-2021. (Prezzo Medio Massimo €/m² Comparabili).						
	COMPARABILI	Prezzo minimo		Prezzo medio	Prezzo massimo		
		€ 940,98		€ 1.251,87	€ 1.606,97		
				€/mq	sup. comm.	Valore	
	Valore di trasformazione			€ 1.606,97	140,00	€ 224.975,80	
Data formazione prezzo		31/05/2023	Valore di mercato di una unità			€ 225.000,00	

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

VAN

ANALISI TRAMITE DCFA

Costi per realizzazione accesso carrabile al cantiere	€	3.000,00
Tipo particellare per riconfinamento particelle	€	2.000,00

Si stima la costruzione di villette per n. **4** di m² comm. **140,00** ciascuna, con al piano terra zona giorno e un bagno; al piano 1° tre camere, un bagno, ripostiglio, terrazza con autorimessa, C.T. e posto auto con verde esclusivo. I tempi di costruzione sono stimati in **3 anni** mentre la vendita e la commercializzazione in **4 anni** complessivi. Il tasso di attualizzazione applicato per l'analisi dei flussi di cassa è pari al **tasso di rendimento lordo (TRL)**, dato dal rapporto medio = $\frac{\sum \text{Redditi Lordi}}{\sum \text{Prezzi per il segmento di mercato residenziale}}$

TASSO TRL	3,88%	Valore di una unità immobiliare	€ 225.000,00
periodicità = t	4	T.I.R	4,13%
tasso equivalente	0,956%		

anno	Quadr	%	ricavi	%	costi	flusso netto	flusso netto att	VAN
1	0				€ 2.500,00	-€ 2.500,00	-€ 2.500,00	-€ 2.500,00
	1				€ 2.500,00	-€ 2.500,00	-€ 2.476,34	-€ 4.976,34
	2			5%	€ 37.955,31	-€ 37.955,31	-€ 37.240,22	-€ 42.216,56
	3		€ -	5%	€ 37.955,31	-€ 37.955,31	-€ 36.887,74	-€ 79.104,30
	4		€ -	5%	€ 37.955,31	-€ 37.955,31	-€ 36.538,60	-€ 115.642,90
2	5		€ -	10%	€ 75.910,62	-€ 75.910,62	-€ 72.385,52	-€ 188.028,42
	6	5%	€ 45.000,00	15%	€ 113.865,94	-€ 68.865,94	-€ 65.046,43	-€ 253.074,84
	7	5%	€ 45.000,00	15%	€ 113.865,94	-€ 68.865,94	-€ 64.430,76	-€ 317.505,61
	8	5%	€ 45.000,00	15%	€ 113.865,94	-€ 68.865,94	-€ 63.820,93	-€ 381.326,53
3	9	10%	€ 90.000,00	10%	€ 75.910,62	€ 14.089,38	€ 12.933,62	-€ 368.392,91
	10	15%	€ 135.000,00	10%	€ 75.910,62	€ 59.089,38	€ 53.728,87	-€ 314.664,04
	11	15%	€ 135.000,00	5%	€ 37.955,31	€ 97.044,69	€ 87.405,73	-€ 227.258,31
	12	15%	€ 135.000,00	5%	€ 37.955,31	€ 97.044,69	€ 86.578,43	-€ 140.679,87
4	13	10%	€ 90.000,00		€ -	€ 90.000,00	€ 79.533,54	-€ 61.146,34
	14	10%	€ 90.000,00		€ -	€ 90.000,00	€ 78.780,75	€ 17.634,42
	15	5%	€ 45.000,00		€ -	€ 45.000,00	€ 39.017,55	€ 56.651,97
	16	5%	€ 45.000,00		€ -	€ 45.000,00	€ 38.648,25	€ 95.300,21
		100%	€ 900.000,00	100%	€ 764.106,24	€ 135.893,76	€ 95.300,21	Valore attuale di mercato



Conclusioni

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile.

$$Vm = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Foglio	Valore Ordinario =
19	mappali 16 - 116 € 95.300,21

Quota TREVISAN ANTONIO	40/48	€ 79.416,84
------------------------	-------	-------------

AGGIUNTE	
	€ -
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
	€ -
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 79.416,84
---------------------	-------------

arrotondato a	€ 79.400,00
---------------	-------------

...../00

LOTTO 2 di 2

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



CORPO A) E B) VALORE DI MERCATO DELL'AREA EDIFICABILE- TERRENI IDENTIFICATI CATASTALMENTE EG.19 MAPP.16 E MAPP.116 -DI CUI AI PUNTI A-B ALLA DATA DI LUGLIO 2023

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, morfologiche e di fungibilità, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

CORPO A) VALORE DI MERCATO TERRENO MAPP.16 SEM. ARB.
€ 40.842,00 arrotondato a 40.800,00 (per 300,00 mq commerciali x 136,14 €/mq)

CORPO B) VALORE DI MERCATO DEL TERRENO MAPP.116 SEM. ARB.
€ 54.458,21 arrotondato a 54.400,00 (per 400,00 mq commerciali x 136,14 €/mq)

TOTALE VALORE DI MERCATO AREA EDIFICABILE € 95.300,21

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà 40/48, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

CORPO A) VALORE DI MERCATO TERRENO MAPP.16 SEM. ARB.
€ 34.035,00 arrotondato a 34.000,00

CORPO B) VALORE DI MERCATO DEL TERRENO MAPP.116 SEM. ARB.
€ 45.381,84 arrotondato a 45.300,00

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento POST COVID sono molteplici:

- dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
- la propensione di investimento di famiglie e imprese;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.



12. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate-Catasto Terreni-Comune di Sarego fg.19, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Sarego (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

13. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto 40/48
A. TERRENO MAPP.16-SEM. ARB.	300,00	300,00	€ 40.842,00	€ 34.035,00
B. TERRENO MAPP.116-SEM. ARB.	400,00	400,00	€ 54.458,21	€ 45.381,84
B1 POZZO ARTESIANO			€ 10.000,00	€ 8.333,33
TOTALE			<u>€ 105.300,21</u>	<u>€ 87.750,17</u>

13.1 Adeguamenti e correzioni alla stima

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 insolute nel biennio anteriore alla vendita: Riduzione del 15% sul valore dell'intero:	€ 74.587,64
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale Sanatoria per recinzione abusiva dell'area	-3.500,00 € (= 1.250,00x2 per terreno)
Pozzo artesiano	- € 3.000,00
More eventuali	-€ 2.500,00
Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio	-

13.2 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale e messa a norma parapetti a carico della procedura: Valore dell'intero:	€ 65.587,64
--	--------------------

Valore di stima FORZATA in quota 40/48: € 65.587,64, arrotondato a € 65.600,00;

13.3 Giudizio di vendibilità

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche dell'immobile, la buona ubicazione.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



13.4 Forme di pubblicità

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari.

14. COMODA DIVISIBILITA'


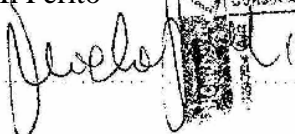
14.1 Giudizio

La divisibilità dei terreni non viene considerata in quanto non attuabile logicamente, per le caratteristiche intrinseche legate alla potenzialità edificatoria dell'area oggetto di stima.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 06/08/2023

Il Perito



Ordine degli Architetti
Planificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MICHELA
MARCHI**
n° 148



ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

ALL.1-372-2022-atti di compravendita nr 65008-3018-part.116
ALL.2-372-2022-dichiarazione di successione fg.19 part116-16
ALL.3-372-2022-ESTRATTO DI MAPPA SAREGO
ALL.4-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 16
ALL.5-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 116
ALL.9-372-2022- Rilascio CDU_mapp.146-24-25-28
ALL.10-372-2022-POSTA CERTIFICATA_ Prot. N.1756 del 01-02-2023 - RILASCIO CDU 04_2023 MARCHI ...
ALL.11-372-2022-Webmail -RICH. CDU 116-16-50-135-144
ALL.12-372-2022-Messaggi - Webmail PEC-CONSEGNA CDU
ALL.13-372-2022-PI_06_NormeTecnicheOperative
ALL.14-372-2022-DCFA SAREGO Area Edificabile
ALL.15-372-2022-RELAZIONE FOTOGRAFICA

