



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 62/2022 RGE (proc. Riunita RGE 366/2022)

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 5



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/11/2024**

Identificazione beni: Beni in San Vito di Leguzzano (VI), Via C. Battisti

Dati Catastali: C.T., foglio 6, p.la 804, 1355, 594 (terreni)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)

Mail: geomannaparise@gmail.com – tel: 338 6531684

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **62/2022 (proc. riunita RG 366/2022)**, promossa da:

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2024

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

Diritto pignorato (pag. 8):

– per la quota di 1/1 di piena proprietà

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 13): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 10): Terreni classificati in area di perequazione urbanistica

Ubicazione (pag. 10): Comune di San Vito di Leguzzano, via C. Battisti

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13):

C.T. – Comune di San Vito di Leguzzano, foglio 6, particella 594 – AA cat. seminativo di cl. 2 – mq. 300 – r.d. 2,71 euro, particella 594 – AB cat. Bosco ceduo di cl. 3 – mq. 98 – r.d. 0,06 euro

C.T. – Comune di San Vito di Leguzzano, foglio 6, particella 804 – cat. seminativo arbor di cl. 1 – mq. 5.488 – r.d. 55,27 euro

C.T. – Comune di San Vito di Leguzzano, foglio 6, particella 1355 – cat. seminativo di cl. 2 – mq. 995 – r.d. 8,99 euro

Metri quadri (pag. 10): superficie catastale totale mq. 6.881

Stato di manutenzione (pag. 10): attualmente non coltivato

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): in data è deceduta la signora

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): terreni con confini non materializzati sul posto, necessità di nuovo piano particolareggiato.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 28): 720.304,44 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): comparabile A: 22/01/2018, 320.000,00 €; comparabile B: 29/10/2020, 270.000,00 €; comparabile C: 04/10/2024, 115.000,00 €; D: 04/10/2024, 65.000,00 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 28): 394.000,00 €

Valore debito: € 71.587,71 oltre IVA, spese generali 15% e CPA, spese di notifica e successivi interessi maturati e maturandi dal 02/08/2016, come da atto di pignoramento. Inoltre, per il creditore intervenuto, € 1.058.075,33 + € 909.670,98 + € 916.703,83 comprensivi di interessi a tasso legale dal 21/12/2000 al 20/05/2022 oltre a spese per €

76.495,94 che andranno maggiorate di ulteriori interessi dal 21/05/2022 sino al saldo, spese di notifica e oneri successivi di procedura.

Occupazione (pag. 13): Al momento del sopralluogo – nella disponibilità degli esecutati

Titolo di occupazione (pag. 13): proprietà

Oneri (pag. 22): rimangono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e vincoli gravanti sull'immobile oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

APE (pag. 13): non previsto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): Terreni oggetto di Perequazione Urbanistica con confini non materializzati sul posto, necessario nuovo Piano Particolareggiato.

Lotti (pag. 29): LOTTO 5

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore (pag. 21): vedi capitolo 7.4

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	8
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.2 Formazione dei lotti	9
3.3 Confini N-E-S-O	10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5 Certificazione energetica	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1 Possesso.....	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	13
5. ASPETTI CATASTALI	13
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2 Intestatari catastali storici	14
5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negoziato di acquisto	15
5.4 Giudizio di conformità catastale	15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	17
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	18
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	18
7.2 Abusi/difformità riscontrati	20
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	20
7.4 Perimetro del "mandato"	21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	22
8.1 Oneri e vincoli.....	22
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/10/2024).....	22
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	24
9. SUOLO DEMANIALE	24

10.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	24
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24
11.2	Eventuali procedimenti in corso.....	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	25
12.1	Metodo di valutazione	25
12.2	Stima del valore di mercato.....	25
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	28
12.4	Giudizio di vendibilità'	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	29
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	29
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	29
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	29
15.	LOTTI.....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 26/04/2022, prestando giuramento in data 02/05/2022.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 06/05/2022 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in data 22/06/2022 in PCT, la relativa check list;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo; in data 13/06/06/2022 – 15/06/2022 – 12/08/2022 l'UTC del Comune di Malo ha inviato all'esperto la documentazione conservata all'interno degli archivi e reperita dall'Ufficio;
- richiesto il CDU attraverso puntuale richiesta al Comune di Malo e al Comune di San Vito di Leguzzano in data 04/07/2022;
- in data 08/06/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo (parziale) e San Vito di Leguzzano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 13/07/2022 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati;
- in data 20/07/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo, a completamento del precedente;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 12/09/2022 fissato colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;

- in data 21/01/2023 eseguite ispezioni ipotecarie di verifica sui beni oggetto di pignoramento;
- in data 05/06/2024 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo e in San Vito di Leguzzano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico delle autorimesse site in Malo così come un rilievo fotografico;

- in data 22/06-21/07/2024 eseguite visure catastali di verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali) per gli immobili oggetto di pignoramento;

- in data 15/07/2024 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati;

- in data 26/07/2024 colloquio presso UTC San Vito di Leguzzano al fine di discutere delle possibili criticità in merito ai terreni pignorati;

- in data 10/07/2024 colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;

- in data 10/10/2024 colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;
- In data 17/07/2024 – 29/07/2024 – 20/08/2024 – 10/09/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 20/10/2024 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- in data 23/10/2024 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'atto di pignoramento, risultano identificati con:

A) NCEU Comune di Malo (VI) Via Vicenza n. 120 – foglio 29 – particella 328

- Sub. 2, categoria A/3, vani 16, piano S1-T-1
- Sub. 3, categoria C/6, mq. 40, piano S1
- Sub. 5, cat. A/10, vani 1,5, piano T
- Sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 2-3-5

Ivi inclusi i 4 garage sotterranei di circa mq. 12 ciascuno posti nel sottosuolo nel lato ovest in corpo adiacente al fabbricato sito in via Vicenza n. 120, non censiti né denunciati al NCEU

NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 52, cat. T, are 22 centiare 85
- Particella 145, cat. T, are 3 centiare 28
- Particella 401, cat. T, are 9 centiare 27

Contro:

– per la quota di 2/4 di nuda proprietà

– per
la quota di 1/4 di nuda proprietà

– per la quota di 1/1 di usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

NOTA: si precisa che per l'immobile censito in Malo, fg. 29, part. 328 sub. 5, in data 02/03/2024 è stata disposta la sospensione della procedura esecutiva; per tale motivo, nel proseguo dell'attività peritale e nella formazione dei lotti non se ne terrà conto.

B) NCEU Comune di Malo (VI) Via Fondo Muri n. 25 – foglio 30

- Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

Contro:

– per la quota di 1/3 di piena proprietà

– per
la quota di 1/3 di piena proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

C) NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 804, cat. T, are 54 centiare 88
- Particella 812, cat. T, centiare 31
- Particella 1355, cat. T, are 9 centiare 95
- Particella 594 – porzione AA seminativo, AB bosco ceduo – cat. T, are 3 centiare 98

Contro:

– per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- esaminata l'eventuale esistenza di rapporti di pertinenzialità tra i beni pignorati;

il sottoscritto esperto ritiene che- i beni pignorati debbano essere venduti separatamente con la formazione di **CINQUE LOTTI** così composti:

LOTTO 1: NCEU Comune di Malo (VI) Via Vicenza n. 120 – foglio 29 – particella 328

- Sub. 2, categoria A/3, vani 16, piano S1-T-1
- Sub. 3, categoria C/6, mq. 40, piano S1
- Sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 2-3-5

Ivi inclusi i 4 garage sotterranei di circa mq. 12 ciascuno posti nel sottosuolo nel lato ovest in corpo adiacente al fabbricato sito in via Vicenza n. 120, non censiti né denunciati al NCEU

NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 401, cat. T, are 9 centiare 27

LOTTO 2: NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 52, cat. T, are 22 centiare 85
- Particella 145, cat. T, are 3 centiare 28

LOTTO 3: NCEU Comune di Malo (VI) Via Fondo Muri n. 25 – foglio 30

- Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

LOTTO 4: NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 812, cat. T, centiare 31

LOTTO 5: NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 804, cat. T, are 54 centiare 88
- Particella 1355, cat. T, are 9 centiare 95
- Particella 594 – porzione AA seminativo, AB bosco ceduo – cat. T, are 3 centiare 98

Ai fini della presente relazione - che prosegue di seguito per il solo **LOTTO 5** - si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del **LOTTO 5** - Particella 594: **N** strada comunale via Chiesa, **E** particelle 586, 589, 804, **S** particelle 804-1355, **O** torrente Ghiara, salvi i più precisi.

Particella 804: **N** particelle 589, 594, **E** strada comunale via C. Battisti, **S** particella 1354, **O** particella 1355, salvi i più precisi.

Particella 1355: **N** particella 594, **E** particella 804, **S** particella 814, **O** torrente Giara, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I terreni si trovano a San Vito di Leguzzano, in via C. Battisti; la zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata in pieno centro del paese, a fianco degli impianti sportivi, dove a pochi minuti si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, municipio, negozi, bar, ecc.

La posizione è quindi da considerarsi buona.

Trattasi di terreni oggetto di Perequazione (PER4) già inserita nel P.I. e, per tali motivi, caratterizzati da una potenzialità edificatoria.

Per i dettagli relativi la perequazione urbanistica, si rimanda alla lettura del capitolo 7).

Al momento dell'ultimo sopralluogo, effettuato nell'ottobre del 2024, sui terreni non risultano coltivazioni in atto.

Si precisa che la particella 594 è area esterna al P.P.E. soggetta a Convenzionamento e, pur non essendo stato possibile accertarne esattamente la localizzazione e i confini, sembra corrispondere alla scarpata del letto del torrente Giara.

L'accessibilità ai terreni avviene direttamente dalla pubblica via C. Battisti a partire dalla particella 804.

Per quanto riguarda le caratteristiche superficiarie dei terreni in oggetto:

- Superficie catastale particella 804 – mq. 5.488
- Superficie catastale particella 1355 – mq. 995
- Superficie catastale particella 594 – mq. 398

Superficie complessiva – mq. 6.881

Si precisa che le superfici riportate non sono state rilevate sul posto ma desunte dalle visure catastali.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



TERRENI LATO NORD (2022)



TERRENI LATO SUD (2022)



FASCIA PARTICELLA 594 (2022)
(INDICATIVA E PARZIALE)



TERRENI (06-2024)



TERRENI (10-2024)

3.5 Certificazione energetica

Non prevista.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano nella disponibilità della parte debitrice. Si precisa che in data è deceduta la signora proprietaria degli immobili oggetto della presente perizia.

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata.

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

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo/indennità di occupazione.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

A) COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO:

Catasto Terreni, foglio 6

- Particella 594,
AA categoria seminativo, cl. 2, mq. 300, r.d. 2,71 €, r.a. 1,32 €
AB categoria bosco ceduo, cl. 3, mq. 98, r.d. 0,06 €, r.a. 0,02 €
- Particella 804, categoria seminativo arbor, cl. 1, mq. 5.488, r.d. 55,27 €, r.a. 26,93 €
- Particella 1355, categoria seminativo, cl. 2, mq. 995, r.d. 8,99 €, r.a. 4,37 €

il tutto intestato catastalmente a:

- per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, con la quale si dichiara la simulazione assoluta degli atti di compravendita nei confronti della pignorante, i beni devono considerarsi in ditta alla signora:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si precisa che in data è deceduta la signora per cui la banca dati catastale non risulta allineata, mancando la presentazione e la voltura della dichiarazione di successione.

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 594 del fg. 6 Comune di San Vito di Leguzzano deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 risulta essere particella 594, Comune di San Vito di Leguzzano – bosco ceduo di cl. 3 – di mq. 398.
- B) A seguito di tabella di variazione del 09/03/2007 pratica n. VI0123523 (n. 38156.1/2007) la stessa risulta essere censita in Comune di San Vito di Leguzzano, particella 594 – AA seminativo di cl. 2 – di mq. 300, BB bosco ceduo di cl. 3 – di mq. 98.

La particella attuale n. 804 del fg. 6 Comune di San Vito di Leguzzano deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 risulta essere particella 804, Comune di San Vito di Leguzzano – seminativo arbor. di cl. 1 – di mq. 11.650.
- B) A seguito di tabella di frazionamento in atti dal 28/02/1986 (n. 379) la stessa risulta essere censita in Comune di San Vito di Leguzzano, particella 804 – seminativo arbor. di cl. 1 – di mq. 5.488. (risulta variata la particella 1354).

La particella attuale n. 1355 del fg. 6 Comune di San Vito di Leguzzano deriva dai seguenti:

- A) fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1973 risulta essere particella 814, Comune di San Vito di Leguzzano – prato irriguo di cl. 1 – di mq. 2.329.
- B) A seguito di tabella di frazionamento in atti dal 28/02/1986 (n. 379) la stessa risulta essere censita in Comune di San Vito di Leguzzano, particella 1355 – prato irriguo di cl. 1 – di mq. 995. (risulta variata la particella 814).
- C) A seguito di tabella di variazione del 09/03/2007 pratica n. VI0123529 (n. 38162.1/2007) la stessa risulta essere censita in Comune di San Vito di Leguzzano, particella 1355 – AA seminativo di cl. 2 – di mq. 900, BB prato irriguo di cl. 1 – di mq. 95.
- D) A seguito di tabella di variazione del 10/05/2019 pratica n. VI0140961 (n. 6604.1/2019) la stessa risulta essere censita in Comune di San Vito di Leguzzano, particella 1355 – seminativo di cl. 2 – di mq. 995.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che le U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risultano essere identificate con le particelle omonime 594, 804, 1355.

5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI**

Per i terreni siti in San Vito di Leguzzano – foglio 6 particelle 594

A) DAL 21/05/1980 (ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE)

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si precisa che in data è deceduta la signora , per cui la banca dati
catastale non risulta allineata, mancando la presentazione e la relativa voltura della
dichiarazione di successione.

B) DAL 01/09/2000 (COMPRAVENDITA)

per la quota di 1/1

piena proprietà.

C) DAL 15/11/2000 (COMPRAVENDITA)

per

la quota di 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- presso la Sezione CATASTO TERRENI

Per i terreni siti in San Vito di Leguzzano – foglio 6 particelle 804-1355

A) DAL 12/03/1980 (ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE)

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si precisa che in data è deceduta la signora per cui la banca dati
catastale non risulta allineata, mancando la presentazione e la relativa voltura della
dichiarazione di successione.

B) DAL 01/09/2000 (COMPRAVENDITA)

per la quota di 1/1

piena proprietà.

C) DAL 15/11/2000 (COMPRAVENDITA)

per

la quota di 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Trattandosi di terreni, come previsto dal quesito e dalle **precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore** “*Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene*”.

L'esperto, quindi non ha proceduto alla verifica dei confini dei terreni; si evidenzia che tali confini non sono materializzati sul posto e andranno verificati/materializzati a cura dell'aggiudicatario.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto mappa catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: (1/1 piena proprietà)

Titolo: DONAZIONE E DIVISIONE del 21/05/1980 n. 69304 di Rep. Notaio Armando Bonato, trascritto a Schio il 23/05/1980 ai nn. 3659/3116 RG/RP;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliari identificate presso il al C.T. in Comune di San Vito di Leguzzano – fg. 6 part. 812, 594.

B) Soggetto: (1/1 piena proprietà)

Titolo: DONAZIONE E DIVISIONE del 12/03/1980 n. 67949 di Rep. Notaio Armando Bonato, trascritto a Schio il 17/03/1980 ai nn. 1918/1651 RG/RP;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliari identificate presso il al C.T. in Comune di San Vito di Leguzzano – fg. 6 part. 1355, 804.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A) Soggetto: (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 15/11/2000 n. 22473 di Rep. Notaio Agostini Roberto, trascritto a Schio il 22/11/2000 ai nn. 10735/7793 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di Malo, fg. 29 particella 145, 52, C.T. in comune di San Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, oltre ad altre non oggetto di perizia.

N.B. Annotazione a trascrizione n. 380 del 23/04/2001 – trascrizione di domanda giudiziale

Annotazione a trascrizione n. 10421/950 del 30/12/2014 – nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012

In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, è stata dichiarata la simulazione assoluta dell'atto di compravendita nei confronti della pignorante.

B) Soggetto: (1/1 piena proprietà)

Titolo: COMPRAVENDITA del 01/09/2000 n. 21274 di Rep. Notaio Agostini Roberto, trascritto a Schio il 15/09/2000 ai nn. 8437/6077 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di San Vito di Leguzzano, fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

N.B. Annotazione a trascrizione n. 380 del 23/04/2001 – trascrizione di domanda giudiziale

Annotazione a trascrizione n. 10421/950 del 30/12/2014 – nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012

In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e

munita di formula esecutiva il 11/12/2012, è stata dichiarata la simulazione assoluta dell'atto di compravendita nei confronti della pignorante.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

Trattandosi di terreni agricoli compresi all'interno di un'area di perequazione urbanistica, non si è proseguito con la verifica della conformità edilizia, in quanto non pertinente.

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di San Vito di Leguzzano (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha fornito all'esperto i seguenti documenti relativi la perequazione urbanistica PER4 (tutti visionabili e scaricabili direttamente dal sito del Comune di San Vito di Leguzzano), interessante i terreni pignorati, con riferimento all'unità minima di intervento **U.M.I. n. 1**:

- Atto unilaterale – n. 161 di rep. Segretario Comunale stipulato in data 27/01/2005
- All. A Relazione tecnica
- relazione geologica
- All. B NTA
- Delibera consiliare – 30/04/2013 n. reg. 46
- Tavole 1-2-3-4-5-6-7
- All. D documentazione catastale
- All. C documentazione fotografica
- Preventivo di spesa
- Schema Convenzione

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di San Vito di Leguzzano, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

- le particelle oggetto di pignoramento part. 594-804-1355 ricadono in **area "PER4"** – area di perequazione urbanistica

- i mappali 594-804-1355 ricadono (parzialmente) all'interno dell'area per servizi ed attrezzature
- i mappali 594-804-1355 sono interessati dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. c del D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua e ricadono all'interno della fascia di tutela dei corsi d'acqua (100 metri).

- i mappali 594-1355 ricadono all'interno della fascia di rispetto idraulico (10 metri)
- l'area in oggetto (m.n. 594 - 804 - 1355) è soggetta agli obblighi ed impegni contenuti nell'atto unilaterale d'obbligo n. 161 di repertorio del Segretario Comunale in data 27/01/2005, registrato a Schio l' 8/02/2005 al n. 250 serie II e trascritto a Schio il 9/02/2005 al n. 1894 R.G. e al n. 1327 R.P.

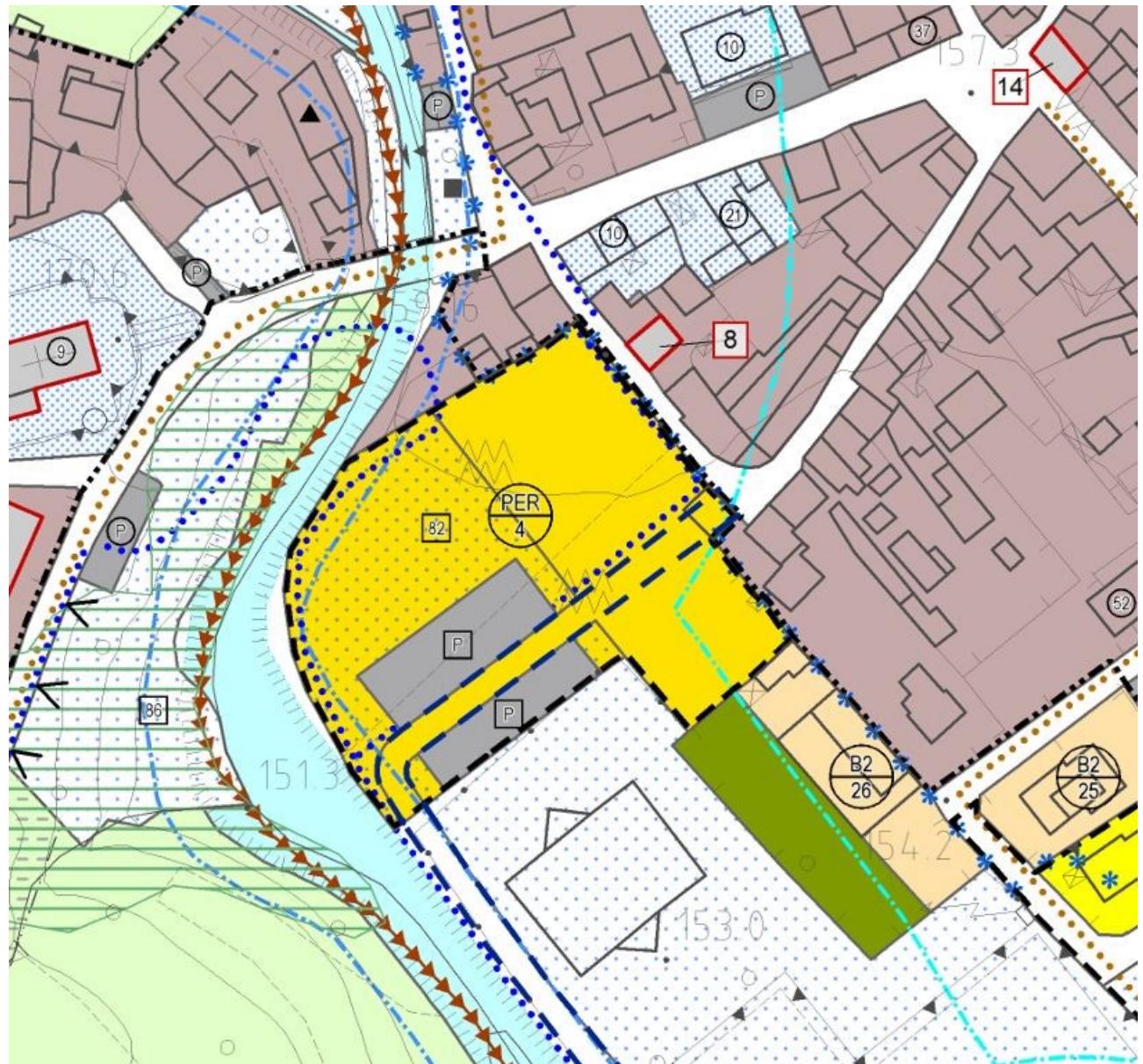
6.3 Prescrizioni particolari per l'edificazione nell'area di perequazione PER n. 4

L'intervento è soggetto a Piano Particolareggiato. Le indicazioni di viabilità e parcheggio nell'allegato 4.4.(schemi organizzativi) sono vincolanti; le opere di urbanizzazione indicate dovranno essere realizzate dai proprietari con possibilità di scomputo dal conteggio degli oneri a norma dell'art. 86 L. 61/85.

Si ammette la profondità della fascia inedificata in fregio al Torrente Giara con dimensione 30 m; il verde deve essere realizzato in area unitaria per consentirne la fruibilità.

E' consentita l'attuazione per stralci funzionali con obbligo di realizzazione e cessione strada contestualmente al primo stralcio. Il volume ammesso corrisponderà alle quote di proprietà.

Estratto del P.I.



Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si precisa che la destinazione del terreno è compatibile con quanto previsto dalla classificazione urbanistica.

Ai fini dell'inserimento nel P.I. dell'area di perequazione PER4, è stato sottoscritto in data 27/01/2005 un atto unilaterale d'obbligo per cessione di aree, n. 161 di rep. Segretario Comunale, tra il Comune di San Vito di Leguzzano e la signora quale proprietaria dei terreni.

Il Piano Particolareggiato è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 30/04/2013, successivamente alla dichiarazione di nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012 tribunale di Vicenza.

In merito a tale aspetto, l'Amministrazione Comunale evidenzia che in ogni caso l'inserimento nel P.I. dell'area di Perequazione rimane una previsione urbanistica con validità, su cui si potranno eventualmente rivedere alcuni parametri, il tutto evidenziando la necessità di un confronto con l'Amministrazione Comunale, rimanendo ferma l'esigenza di redigere un nuovo Piano Particolareggiato, come meglio descritto al capitolo successivo.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

I terreni sono oggetto di Piano di Perequazione Urbanistica. Sentita l'Amministrazione Comunale, la stessa precisa che il Piano Particolareggiato dovrà essere nuovamente redatto e potranno esserne ridefiniti i parametri previo accordo con il Comune di San Vito di Leguzzano, quali (elenco a titolo di esempio, non esaustivo):

- tipologia edilizia
- volume edificabile
- aree da cedere al Comune
- ecc.

Come confermato dal Comune di San Vito di Leguzzano, dovranno essere redatti nuovamente anche tutti gli elaborati concernenti il Piano Particolareggiato, quali (elenco non esaustivo):

- relazione
- norme tecniche di attuazione
- schema di convenzione
- preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione
- tavole di progetto (varie)
- ecc.

I riferimenti normativi legati al Piano di Perequazione Urbanistica n. 4 – per/4 – sono indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia, di cui l'esperto raccomanda una attenta lettura; rimane fondante la necessità di un confronto con l'Amministrazione Comunale su termini e modi per rivedere le modalità di esecuzione del Piano.

Si ricorda che ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competrà all'aggiudicatario, così come compete

all'aggiudicatario la redazione del nuovo Piano Particolareggiato, per cui si dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Gli eventuali rischi per l'aggiudicatario collegati all'acquisto dei beni sono ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato medio ordinario, ai fini della definizione del valore base d'asta.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i

casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Risultano i seguenti Vincoli e Obblighi:

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER CESSIONE DI AREE** del 27/01/2005 n. 161 di rep.

Segretario Comunale di San Vito di Leguzzano, n. 728 di prot. registrato a Schio il 08/02/2005 al n. 250 serie II, trascritto a Schio il 09/02/2005 ai nn. 1894/1327 RG/RP

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI**: rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/10/2024)

TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 29/12/2020 ai n.ri 12286/9160 di RG/RP, a favore di "

a seguito di Atto Giudiziario in data 01/12/2020, n. Rep. 4560 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, Malo fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, Malo fg. 29 part. 145, 52, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804

B) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 24/11/2021 ai n.ri 13326/9912 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario in data 02/08/2021, n.

Rep. 3372 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804

C) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 25/02/2022 ai n.ri 1880/1386 di RG/RP, a favore di

, a seguito di Atto Giudiziario in data 28/01/2022, n.

Rep. 488 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594/AA, 594/AB, 804

D) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 16/09/2022 ai n.ri 10409/7780 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario

in data 19/08/2022, n. Rep. 4573/2022 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812

DOMANDE GIUDIZIALI NEL VENTENNIO

A) Domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 02/11/2005 ai n.ri 12338/8310 di RG/RP, a favore di

a seguito di Revoca atti soggetti a trascrizione in data 07/10/2005, n. Rep. 9083/2005 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 400, 145, 52, Malo fg. 29 part. 401, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

B) Domanda giudiziale, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 23/12/2014 ai n.ri 10247/7983 di RG/RP, a favore di

a seguito di Dichiarazione di annullamento di atti in data 19/12/2000, n. Rep. 8683/2000 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, Malo fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 401, 145, 52, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

A) Ipoteca giudiziale iscritta in data 12/05/2005 ai n.ri 5432/1116 di RG/RP, a favore della

, a seguito di decreto ingiuntivo in data 09/02/2001, n. 164/2001 di repertorio Tribunale di Vicenza (sez. staccata di Schio); **capitale euro 78.307,51 iscrizione ipotecaria per euro 120.000,00**:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 137, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 29 part. 397, 157, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812, San Vito di Leguzzano fg. 4 part. 374.

B) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 23/09/2020 ai n.ri 8454/1116 di RG/RP, a favore della

a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in

data 24/11/2000, n. 4368/2000 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 99.573,35 iscrizione ipotecaria per euro 121.367,38:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401 (ex 137), 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

C) Ipoteca in rinnovazione iscritta in data 29/01/2021 ai n.ri 1012/126 di RG/RP, a favore della

a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 12/01/2001, n. 146/2001 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 779.001,05 iscrizione ipotecaria per euro 1.032.913,80:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 328, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30, part. 256, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Non vengono cancellate le domande giudiziali.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi o oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di procedura non è inserito in contesto condominiale, non risultano spese di gestione pendenti.

11.2 Eventuali procedimenti in corso

Non sono noti procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto 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 valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

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

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia ("RESIDENZIALE") in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

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.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SAN VITO di LEGUZZANO		via Cesare Battisti		snc
		Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	
		via Magrè snc	via Magrè snc	via Magrè snc	via Schio snc	via Cesare Battisti snc
Prezzo totale (euro)		€ 320.000,00	€ 270.000,00	€ 115.000,00	€ 65.000,00	
Data (mesi)		22/01/2018	29/10/2020	04/10/2024	04/10/2024	22/10/2024
Superficie catastale (m ²) SEL		1485,00	1535,00	582,00	645,00	6881,00
Altezza massima (mt.)		6,50	0,00	0,00	0,00	8,60
Superficie max di ingombro(m ²)		512,05	0,00	0,00	0,00	810,00
Volume massimo (m ³)		2132,00	2187,00	650,00	700,00	5557,20
Indice Territoriale m ³ /m ²		1,17	1,17	0,00	0,00	1,65
Abitazione (m ²)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Negozi (m ²)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Area scoperta (m ²) 10%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Area scoperta 2%		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano (n)		T	T	T	T	T
Stato di manutenzione (n)*		5	5	5	5	5
Qualitativa 1 FRONTE STRADA**		SI	SI	SI	SI	SI
Qualitativa 2 VIABILITA***		4	4	4	4	3
Volume Edificabile		2132,00	1535,47	650,00	700,00	5557,20
* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6						
** SI - NO						
*** 1 = insufficiente 2 = sufficiente 3 = buona 4 = ottima						
Rapporti mercantili		Importo				
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo 20-24		-0,10%				
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo 18-24		0,05%				

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 320.000,00		€ 270.000,00	€ 115.000,00	€ 65.000,00
Data (mesi)	82,17	€ 1.007,41	48,47	-€ 1.120,38	0,60	€ 0,00
Superficie catastale (m ²)	1485,00	€ 0,00	1535,00	€ 0,00	582,00	€ 0,00
Altezza massima (mt.)	6,50	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Superficie max di ingombro(m ²)	512,05	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Volume massimo (m ³)	2132,00	€ 422.864,20	2187,00	€ 416.074,07	650,00	€ 605.827,16
Indice Territoriale m ³ /m ²	1,17	€ 0,00	1,17	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Abitazione (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Negozi (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Area scoperta (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Area scoperta (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Stato di manutenzione (n)	5	€ 0,00	5	€ 0,00	5	€ 0,00
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00
Fronte strada	SI		SI		SI	SI
Viabilità	4		4		4	3
PESO PONDERATO		€ 743.871,60		€ 684.953,70		€ 664.654,32
		60%		40%		
VALORE MEDIO con MCA con A - B - C - D		DIVERGENZA	11,9%	Poiché la divergenza fra i comparabili A - B è inferiore al 10%, si è fatta la media ponderata, dando un peso maggiore (60% al comparabile B più vicino alla data del Subject)		
		FALSO				
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con A - B	€ 720.304,44	DIVERGENZA	8,60%	VERO		

Quindi, il più probabile valore di mercato medio ordinario dell'area oggetto di pignoramento (come da comparabili, già urbanizzata) alla data del 22/10/2024 risulta essere pari a:

€ 720.304,44 (settecentoventimilatrecentoquattro/44 €), pari a 104,68 €/m².

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

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo valutativo scelto, cioè di alcune specifiche caratteristiche non ordinarie dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: a carico dell'aggiudicatario
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: a carico dell'aggiudicatario
- altri costi/oneri: opere di urbanizzazione rivalutate (competenza per le particelle oggetto di pignoramento) € 218.613,91

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra, e a seguito di quanto riportato in relazione in particolare al capitolo 5) e 7), l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del **15%** sul valore dei beni.

- riduzione proposta del 15%: € 108.045,66

Quindi il valore a base d'asta dell'intero bene corrisponde a € 393.644,87 arrotondati a **€ 394.000,00 (diconsi euro trecentonovantaquattromila/00).**

12.4 Giudizio di vendibilità'

Considerate le problematiche rilevate l'esperto, per il bene oggetto della presente perizia, ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura, identificata al Comune di San Vito di Leguzzano al Fg. 6 particella 594, 804, 1355, la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO 5**.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Terreni oggetto di Perequazione Urbanistica con confini non materializzati sul posto, necessario nuovo Piano Particolareggiato.

Montecchio Precalcino, li 27/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti esecutati e altri LOTTO 5
2. Documentazione fotografica LOTTO 5
3. Titoli edili con allegati LOTTO 5
4. Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTO 5
5. Documentazione catastale LOTTO 5
6. Visure ipotecarie LOTTO 5
7. Tabelle di stima dei beni LOTTO 5
8. Certificati anagrafici
9. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
10. Ricevuta invio perizie agli esecutati ed ai creditori

