



# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

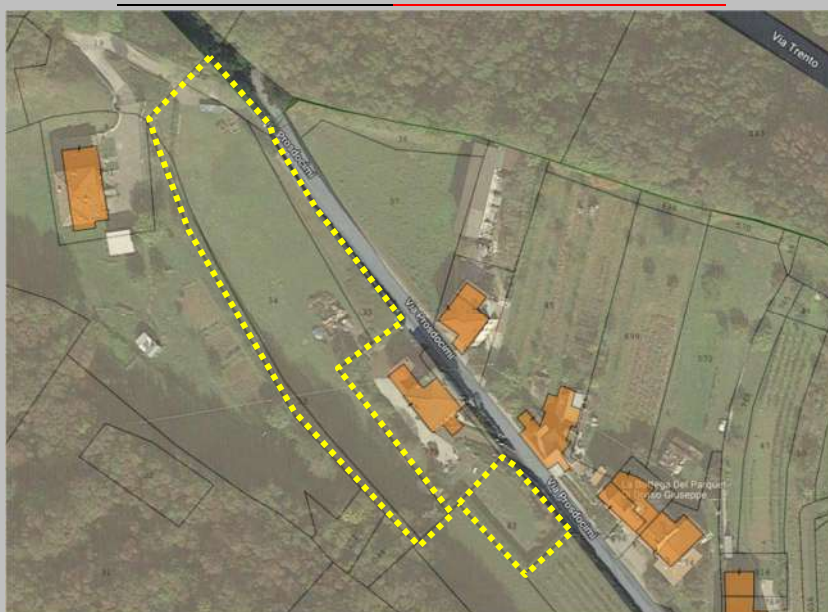
## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDURA N. 236/2022

#### ELABORATO PERITALE

AI SENSI DELL'ART. 173 BIS D.A. C.P.C., COME MODIFICATO PER EFFETTO DEL D.L. 83/2015

**LOTTO N.01 - AGG.AGO 2024**



GIUDICE	DR. MARIA LUISA NITTI
CREDITORE PROCEDENTE	
ESECUTATO:	
DATA UDIENZA:	
IDENTIFICAZIONE DEI BENI:	<b>TERRENI EDIFICABILI, A VERDE PRIVATO A SERVIZI VIA PROSDOCIMI COMUNE DI VELO D'ASTICO (VI)</b>
DATI CATASTALI	<b>NCT: FOGLIO 19; PARTICELLA N. 20; 33; 34;35;42</b>
DIRITTO	<b>PIENA PROPRIETA' QUOTA 1/1</b>
ESPERTO STIMATORE:	<b>ARCH. MARCO DELLAI - VIA NOVENTA VICENTINA N. 02 - 36100 VICENZA TEL: 3387156566 MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT</b>
CUSTODE GIUDIZIARIO.	<b>IVG VICENZA - UFFICIOLEGALE@IVGVICENZA.IT</b>



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES.IMM.

N. 236/2024

PROMOSSA DA:

CONTRO

GIUDICE:

DOTT. MARIA LUISA NITTI

UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:

10/09/2024 ORE 13,00

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. MARCO DELLAI

DIRITTO PIGNORATO (PAG.6):

PROPRIETÀ 1/1

EVENTUALI COMPROPRIETARI NON ESECUSTATI (PAG. 6):

NESSUNO

TIPOLOGIA BENE PIGNORATO (PAG. 6):

TERRENI EDIFICABILI, A VERDE PRIVATO E A SERVIZI

UBICAZIONE (PAG. 6):

COMUNE DI VELO D'ASTICO (VI) - Via PROSDOCIMI

DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI (PAG.10):

COMUNE DI VELO D'ASTICO (VI)

**GRUPPO 01:**

PROPRIETÀ 1/1

**CATASTO TERRENI**

- FG. 19; MAPP. N.20; QUALITÀ BOSCO CEDUO; CL. 2; SUP. 01.55; R.D. €0,20 L.388, R.A. €0,04 L.78;
- FG. 19; MAPP. N. 33; QUALITÀ PRATO; CL. 4; SUP. 03.69; R.D. €1,50 L.2.030, R.A. €0,76 L.1.476;
- FG. 19; MAPP. N. 34; QUALITÀ SEMIN ARBOR; CL. 3; SUP. 28.40; R. D. €14,67 L.28.400, R.A. €8,07 L.15.620;
- FG. 19; MAPP. N. 35; QUALITÀ PRATO; CL. 4; SUP. 05.80; R. D. €1,65 L.3.190, R.A. €1,20 L.2.320;

**GRUPPO 02:**

PROPRIETÀ 1/2

PROPRIETÀ 1/2

**CATASTO TERRENI**

- FG. 19; MAPP. N. 42; QUALITÀ SEMIN ARBOR; CL. 3; SUP. 05.27; R.D. €2,72 L.5.270, R.A. €1,50 L.2.899;

METRI QUADRI:

STATO DI MANUTENZIONE (PAG. 6):

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (PAG. 10): NESSUNO

SITUAZIONE URBANIST./EDILIZIA/CATASTALE - IRREGOLARITÀ/ABUSI (PAG. 11):

CONFORME

**VALORE LORDO DI MERCATO (PAG. 20):**

CORPO 01 € 167.300,00 (VALORE DI MERCATO DEI BENI, AL LORDO DELLE EVENTUALI DECURTAZIONI PER ONERI, VIZI O ALTRO)

CORPO 02 € 10.800 (VALORE DI MERCATO DEI BENI, AL LORDO DELLE EVENTUALI DECURTAZIONI PER ONERI, VIZI O ALTRO)

VALORE TOTALE (CORPO 01+02) € 178,100,00

DATE/VALORI COMPARABILI REPERITI (PAG.17):

**VALORE DI VENDITA FORZATA (PAG. 20):**

CORPO 01 € 142.000,00 (VALORE BASE D'ASTA DEI BENI)

CORPO 02 € 9.200,00 (VALORE A BASE D'ASTA DEI TERRENI)

VALORE TOTALE (CORPO 01+02) € 151.200,00



VALORE DEBITO: CAPITALE € 250.000; TOTALE € 500.000

OCCUPAZIONE (PAG. 9): LIBERI

TITOLO DI OCCUPAZIONE (PAG. 9):

ONERI (PAG.):

APE (PAG.):

PROBLEMI PARTICOLARI - INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ (PAG.):

LOTTE (PAG.): LOTTO01 (CORPO 01 E CORPO 02)

**PRECISAZIONI:** SUL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATA ALL'ESPERTO STIMATORE. L'INCARICO NON RIGUARDA RILIEVI TOPOGRAFICI, STRUTTURALI, PROSPETTICI, DELL'IMPIANTISTICA, AMBIENTALI, ANALISI E/O VERIFICHE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO, PARTI CONDOMINIALI E/O ALTRI ACCERTAMENTI ESTRANEI AL BENE PIGNORATO, IN QUANTO LE VERIFICHE SONO DOCUMENTALI, FOTOGRAFICHE E A VISTA, SALVO IL RILIEVO PLANIMETRICO PER LA VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEI 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 E LE AREE SCOPERTE I PERIMETRI EDIFICI E LE CONSISTENZE DERIVANO DAI DOCUMENTI CATASTALI OD EDILIZIE ED OGNI PUNTUALE VERIFICA DEI CONFINI CATASTALI/REALI ANCHE CON AUSILIO DI STRUMENTI TOPOGRAFICI NON È PREVISTO NELL'INCARICO E COMPETERÀ ALL'AGGIUDICATARIO, CHE DOVRÀ CONSIDERARE PREVENTIVAMENTE TALE STATO DEL BENE.

SI RIBADISCE CHE LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA VERRÀ ESEGUITA SULLA BASE DEI DOCUMENTI DISPONIBILI E REPERITI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E NON COMPRENDE, IN QUANTO COMPORTANO RILIEVI ALTIMETRICI E TOPOGRAFICI, LA VERIFICA DEI CONFINI, LA POSIZIONE DEL FABBRICATO RISPETTO AL LOTTO DI PERTINENZA, LE DISTANZE TRA I FABBRICATI, L'ALTEZZA E IL VOLUME DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA, IL RILIEVO PUNTUALE DELLO STATO DI FATTO E I RILIEVI TOPOGRAFICI DELLE AREE; SARÀ ESEGUITO SOLAMENTE UN RILIEVO SOMMARIO DELLA CONSISTENZA FISICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE AL FINE DI EVIDENZIARE/RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE.

NEL CASO DI UNITÀ INSERITE IN CONTESTI IMMOBILIARI CONDOMINIALI LE VERIFICHE NON SARANNO ESTESE ALLE PARTI COMUNI E ALLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

GLI SCHEMI GRAFICI PREDISPOSTI PER EVIDENZIARE LE DIFFERENZE INDICHERANNO SOLO LE PRINCIPALI DIFFORMITÀ RISCONTRATE ALLO SCOPO DI RAPPRESENTARLE VISIVAMENTE.

NON SONO RICHIESTE VERIFICHE DELLA PARTE STRUTTURALE ED IMPIANTISTICA, NÉ DEL RISPETTO ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI TECNICHE COSTRUTTIVE, DI ANTISISMICA, DI ACUSTICA, DI CONTENIMENTO ENERGETICO, DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E RELATIVA ALL'ACCESSIBILITÀ E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

L'ACQUISTO ALL'ASTA AVVIENE A CORPO E NON A MISURA (EVENTUALI DIFFERENZE DI CONSISTENZA NON DARANNO LUOGO A VARIAZIONI DI PREZZO), COME VISTO E PIACIUTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA IL BENE, SENZA GARANZIA PER VIZI E DIFETTI (ART. 2922 DEL C.C.), SIA VISIBILI CHE OCCULTI, CON LE RELATIVE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, DI FATTO E DI DIRITTO ESISTENTI, IL TUTTO RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA RIDUZIONE PERCENTUALE FORFETTARIA OPERATA IN SEDE DI VALUTAZIONE.

IN TALE RIDUZIONE DEVONO INTENDERSI RICOMPRESI ANCHE GLI ONERI E LE SPESE RELATIVI AD EVENTUALI ALTRI ABUSI/DIFFORMITÀ NON PRETTAMENTE RELATIVI ALLE UNITÀ IMM.RI PIGNORATE, E RELATIVI ALLE PARTI COMUNI, DATO CHE NON SI È AVUTO MANDATO DI ESAMINARE TALI ASPETTI.

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI LE STIME E LE VENDITE NON COMPRENDONO MOBILI ED ARREDI DI QUALSIASI GENERE PRESENTI NELL'IMMOBILE E/O FOTOGRAFATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.



## SOMMARIO

<b>1.</b>	<b>SCHEDA SINTETICA E INDICE</b>	2
<b>2.</b>	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI</b>	6
<b>3.</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE</b>	6
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI	6
3.2	DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI	6
3.3	CONFINI N-E-S-O	6
3.4	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI	7
3.5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	9
<b>4.</b>	<b>STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b>	9
4.1	POSSESSO	9
4.2	TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	9
<b>5.</b>	<b>ASPETTI CATASTALI</b>	10
5.1	VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI	10
5.2	INTESTATARI CATASTALI STORICI	10
5.3	OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	11
5.4	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE	11
<b>6.</b>	<b>RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</b>	11
6.1	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI	11
<b>7.</b>	<b>ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI</b>	12
7.1	TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ	12
7.2	ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI	12
7.3	VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI	12
7.4	DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 04 CDU):	12
7.5	PERIMETRO DEL "MANDATO"	13
<b>8.</b>	<b>ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE</b>	13
8.1	ONERI E VINCOLI	13
8.2	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 11.06.2024)	15
8.3	ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	16
<b>9.</b>	<b>SUOLO DEMANIALE</b>	16



<b>10. USO CIVICO O LIVELLO</b>	16
<b>11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO</b>	17
11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	17
<b>12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI</b>	17
12.1 METODO DI VALUTAZIONE	17
12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO	19
12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA	20
12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	20
12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'	20
<b>13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'</b>	20
<b>14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO</b>	21
14.1 DATI RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO	21
14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	21
<b>15. LOTTI</b>	21
<b>16. OSSERVAZIONI FINALI</b>	21
16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:	21
<b>17. ALLEGATI</b>	22



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

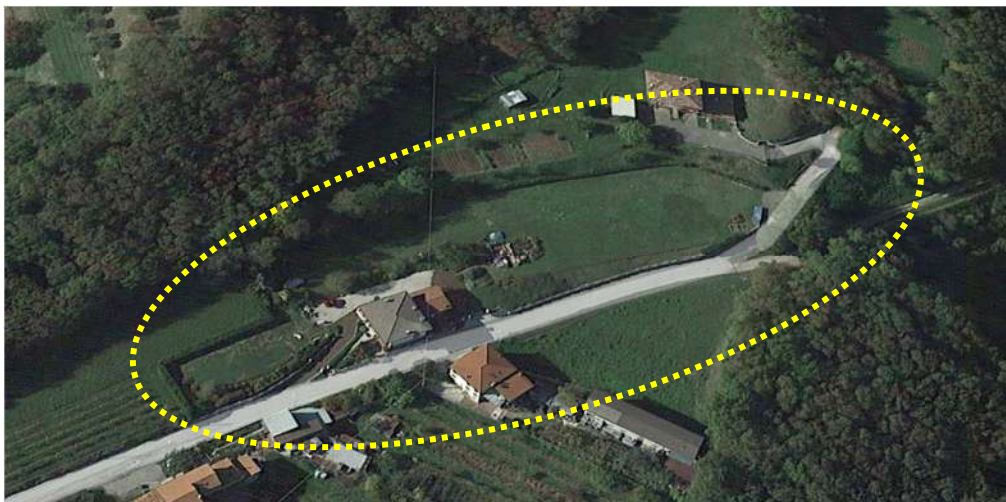
-DATA DEL SOPRALLUOGO: 15.11.2022;  
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 15.11.2022 - 31.01.2023  
-DATA UFFICI COMUNALI: 13.12.2022.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

I beni si trovano in comune di Velo d'Astico, lungo Via Prosdocimi, a circa 4 km dal Municipio, inseriti urbanisticamente nel vigente Piano degli Interventi Comunale, parte in zona Residenziale, parte in zona a Verde Privato e parte in zona a Servizi pubblici (parco ed attrezzature sportive).

FOTO AEREA



VISTA TERRENI MAPP. LI



20; 33; 34; 35



VISTA TERRENO MAPP. 42



### 3.2 DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

PROPRIETA' 1/1 Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato.

### 3.3 CONFINI N-E-S-O

#### MAPPALE 20

NORD: MAPP. 19 - STRADA;  
EST: STRADA VIA PROSDOCIMI;  
SUD: MAPP. 34- 35;





OVEST: MAPP19-34;

### MAPPALE 33

NORD: MAPP. 19-34;

EST: MAPP34;

SUD: MAPP. 41;

OVEST: MAPP568-172-849;

### MAPPALE 34

NORD: MAPP. 19-20;

EST: MAPP 335-739;

SUD: MAPP. 41;

OVEST: MAPP 33;

### MAPPALE 35

A NORD: MAPP. 20;

A EST: STRADA VIA PROSPDOCIMI;

A SUD: MAPP. 739;

A OVEST: MAPP 34;

### MAPPALE 42

NORD: MAPP. 739-780;

EST: STRADA VIA PROSPDOCIMI;

SUD: MAPP. 43;

OVEST: MAPP 41.

## 3.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

I terreni oggetto di stima vengono suddivisi in due **GRUPPI**, in funzione della loro destinazione urbanistica e in funzione della loro possibile fruibilità separata.

**GRUPPO 01:** Trattasi di n. 4 lotti di terreno situati nel Comune di Velo d'Astico tutti adiacenti tra loro, leggermente in pendenza, con destinazione urbanistica in parte edificabile ad uso Residenziale e in parte a destinazione Verde Privato. Essi sono censiti catastalmente al fg 19 mapp.li **20-33-34-35**, con una superficie catastale totale pari a mq 3.944 mq. Nelle visure catastali essi sono classificati con le seguenti qualità: BOSCO CEDUO, SEMIN. ARBOR. E PRATO, ma di fatto risultano ad uso giardino di pertinenza dell'abitazione degli esecutati, situata nell'adiacente mapp. 739, non oggetto di pignoramento.

I terreni sono delimitati da siepi e lungo via Prosdocimi da un muro di contenimento in cemento.

Dalle immagini sotto riportate si può constatare che:

1. il mappale n. 20 risulta essere porzione di strada di accesso ai mappali 19 e 651 di altra proprietà
2. tra il mappale n. 20 e il 34 vi è un accesso carrabile ai terreni di proprietà.
3. sul mapp. n. 34 vi è un manufatto in cemento per la raccolta delle ramaglie e materiale di scarto.



mapp 20

-1-



accesso

-2-

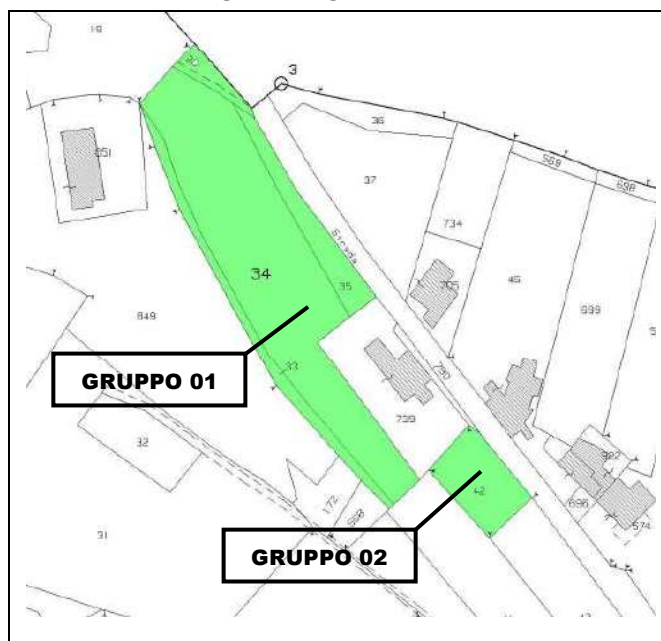


-3-



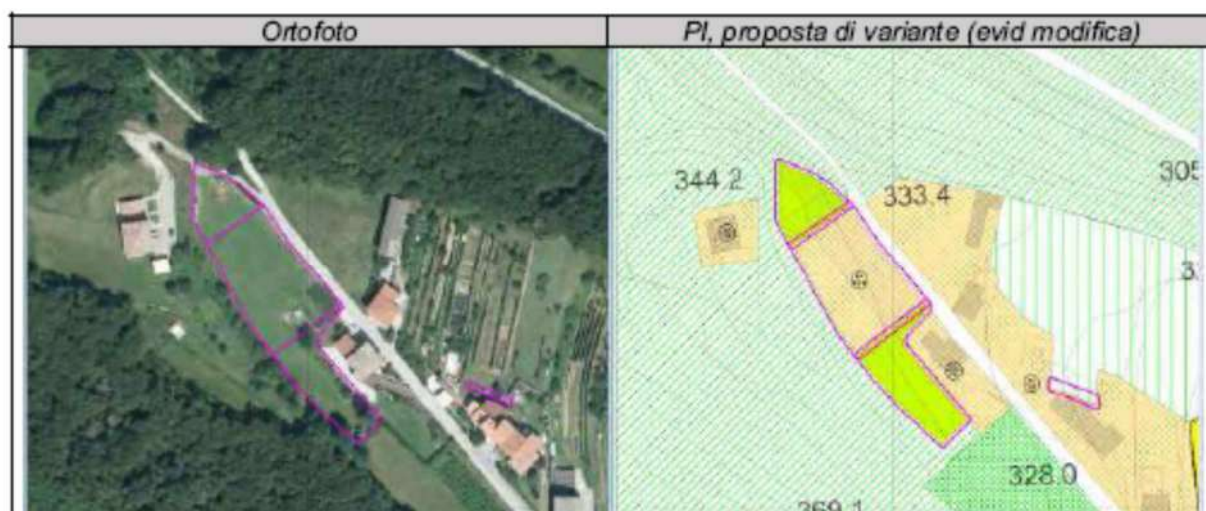
**GRUPPO 02:** Trattasi di un lotto di terreno situato nel Comune di Velo d'Astico censito catastalmente al fg. 19 mapp. 42 di superficie 527 mq, posto poco distante dai terreni di cui al GRUPPO 1 ma separato da essi e confinante con la residenza degli esecutati. Nelle visure catastali esso risulta di qualità SEMIN. ARBOR., ma di fatto è utilizzato come giardino pertinenziale. Il terreno è pressoché pianeggiante, con scarpata verso la strada pubblica via Prosdocimi, delimitato da siepi e da muri in cemento di contenimento. Urbanisticamente è classificato: in parte come zona residenziale e in parte come zona ad uso pubblico per attività sportive.

#### ESTRATTO DI MAPPA



#### NOTA:

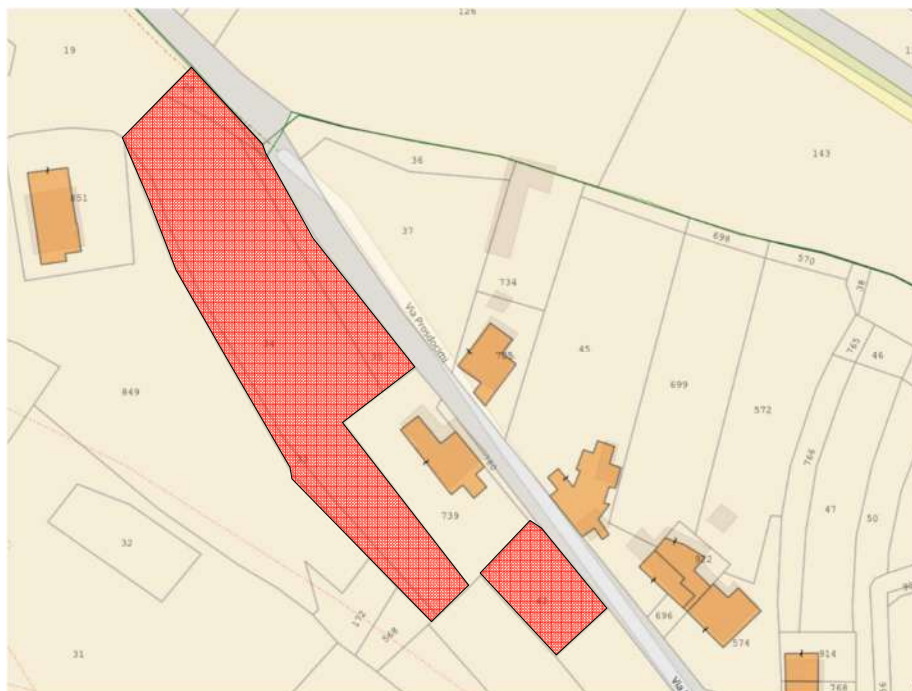
In data 26.03.2024 con Delibera del Consiglio Comunale n. 02 è stata approvata l'OTTAVA VARIANTE DEL TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI, con la quale i terreni del GRUPPO 1, sono stati trasformati urbanisticamente da AGRICOLI a porzione EDIFICABILI-AD USO RESIDENZIALE e porzione a VERDE PRIVATO. Secondo quanto riportato nella SCHEDA DELLA RELAZIONE PROGRAMMATICA (**VEDI ALL. 05**) di cui alla Variante del Piano degli Interventi citato, essa prevede un'area Edificabile di mq 1943 e due porzioni a Verde Privato rispettivamente di mq 647 e mq 1014.



**ESTRATTO DALLA RELAZIONE PROGRAMMATICA DEL 3° P.I. VARIANTE N.8 (VEDI ALL.00000)**





**SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO MAPPA CATASTALE****NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

Trattasi di terreni

**3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Trattasi di terreni

**4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE****4.1 POSSESSO****GRUPPO1:**

COMUNE DI VELO D'ASTICO (VI)

CATASTO TERRENI

- FG. 19; MAPP. N. 20; QUALITÀ BOSCO CEDUO; CL. 2; SUP. 01.55; R.D. €0,20 L.388, R.A. €0,04 L.78;
- FG. 19; MAPP. N. 33; QUALITÀ PRATO; CL. 4; SUP. 03.69; R.D. €1,50 L.2.030, R.A. €0,76 L.1.476;
- FG. 19; MAPP. N. 34; QUALITÀ SEMIN ARBOR; CL. 3; SUP. 28.40; R.D. €14,67 L.28.400, R.A. €8,07 L.15.620;
- FG. 19; MAPP. N. 35; QUALITÀ PRATO; CL. 4; SUP. 05.80; R.D. €1,65 L.3.190, R.A. €1,20 L.2.320;

**PROPRIETÀ 1/1**

**GRUPPO2:**

COMUNE DI VELO D'ASTICO (VI)

CATASTO TERRENI

- FG. 19; MAPP. N. 42; QUALITÀ SEMIN ARBOR; CL. 3; SUP. 05.27; R.D. €2,72 L.5.270, R.A. €1,50 L.2.899;

**PROPRIETÀ 1/2**

**PROPRIETÀ 1/2**

**4.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili sono liberi.



## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

COMUNE DI VELO D'ASTICO (VI)

CATASTO TERRENI

#### GRUPPO 01:

CATASTO TERRENI

- FG. 19; MAPP. N. 20; QUALITÀ BOSCO CEDUO; CL. 2; SUP. 01.55; R.D. €0,20 L.388, R.A. €0,04 L.78;
- FG. 19; MAPP. N. 33; QUALITÀ PRATO; CL. 4; SUP. 03.69; R.D. €1,50 L.2.030, R.A. €0,76 L.1.476;
- FG. 19; MAPP. N. 34; QUALITÀ SEMIN ARBOR; CL. 3; SUP. 28.40; R.D. €14,67 L.28.400, R.A. €8,07 L.15.620;
- FG. 19; MAPP. N. 35; QUALITÀ PRATO; CL. 4; SUP. 05.80; R.D. €1,65 L.3.190, R.A. €1,20 L.2.320;

PROPRIETÀ 1/1

#### GRUPPO 02:

- PROPRIETÀ 1/2

- PROPRIETÀ 1/2

CATASTO TERRENI

- FG. 19; MAPP. N. 42; QUALITÀ SEMIN ARBOR; CL. 3; SUP. 05.27; R.D. €2,72 L.5.270, R.A. €1,50 L.2.899;

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

#### FG19 MAPPALE 20 BOSCO CEDUO DI AREA 01.55

- dall'Impianto meccanografico del 31.03.1974 il bene èfg19mapp20, qualità BOSCO CEDUO, cl. 2, di superficie 01.55, R.D. €0,20 L.388, R.A. €0,04 L.78;

#### FG 19 MAPPALE 33 PRATO DI AREA 03.69

- dall'Impianto meccanografico del 31.03.1974 il bene èfg19mapp33, qualità PRATO, cl. 4, di superficie 03.69, R.D. €1,50 L.2.030, R.A. €0,76 L.1.476;

#### FG 19 MAPPALE 34 SEMIN ARBOR DI AREA 28.40

- Impianto meccanografico del 31.03.1974 il bene erafg19mapp34, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, di superficie 33.80, R.D. L.33.800, R.A. L.18.590;  
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1984 in atti dal 27/02/1986 (n. 311284) il bene èfg19mapp34, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, di superficie 28.40, R.D. €14,67 L.28.400, R.A. €8,07 L.15.620; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:19 Particella:35 ;

#### FG 19 MAPPALE 35 PRATO DI AREA 07.60

- Impianto meccanografico del 31.03.1974 il bene erafg19mapp35, qualità PRATO, cl. 4, di superficie 07.60, R.D. L.4.180, R.A. L.3.040;  
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1984 in atti dal 27/02/1986 (n. 311284) il bene èfg19mapp35, qualità PRATO, cl. 4, di superficie 05.80, R.D. €1,65 L.3.190, R.A. €1,20 L.2.320; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:19 Particella 34 ;

#### FG 19 MAPPALE 42 SEMIN ARBOR DI AREA 05.27

- Impianto meccanografico del 31.03.1974 il bene erafg19mapp42, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3, di superficie 05.27, R.D. €2,72 L.5.270, R.A. €1,50 L.2.899;

### 5.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

- PROPRIETÀ 1/2

- PROPRIETÀ 1/2



### 5.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Tra i dati dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione, dell'atto di acquisto e delle risultanze catastali, vi è corrispondenza.

### 5.4 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

**MAPPA:** CORRETTA.

**ELABORATO PLANIMETRICO:** NON PRESENTE

**SCHEDA CATASTALE:** NON PRESENTE

**VISURE:** CORRETTE

Si precisa che nella visura del mappale n. 42 la quota di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ viene riportata come: "*da verificare proprietà*" mentre è stato accertato dall'atto di provenienza che la proprietà è pari a 1/2 ciascuno tra

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### GRUPPO 1 - fg 19 mapp.li 20-33-34-35

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili sono pervenuti per **atto di certificato di denunciata successione** testamentaria dell'Ufficio Del Registro di Schio del 8 agosto 1995 repertorio n.1/645 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 11 febbraio 1997 al numero di registro generale 1313 e numero di registro particolare 1056 da \_\_\_\_\_ per i diritti di piena proprietà 1/1 e deceduto in data

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto di **Verbale di pubblicazione Testamento** del notaio Gianluca Rosa del 17 gennaio 1996 repertorio n. 9767 e trascritto presso l'ufficio provinciale di pubblicità immobiliare di Schio in data 31 gennaio 1996 al numero di registro genera le 969 e numero di registro particolare 811 a favore di

### GRUPPO 2 - fg 19 mapp.le 42

l'immobile è pervenuto per **atto di compravendita** del Notaio Bonato Armando del 13 giugno 1985 repertorio n. 105395 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 2 luglio 1985 al numero di registro generale 3344 e numero di registro particolare 2671 da \_\_\_\_\_ ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

### 6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

- **Successione** di \_\_\_\_\_ dichiarazione reg. a Schio il 14.7.1943 al n. 99 vol. 370, trascritta l'11.8.1943 ai nn. 1843/1566 rg/rp eredita' devoluta per legge ai figli usufrutto parziale al coniuge

Comune di Velo d'Astico – c.t. – sez. c – fg. 3  
m.n. 20, 34, 35 e 33  
+ altri beni per totali hz 2.25.14.

- **Atto di permuta e divisione** del 2.3.1956 n. 9434 rep. notaio Giovanni Carraro di Piovene Rocchette, reg. a Schio il 21.3.1956 al n. 1126, trascritto il 30.3.1956 ai nn. 1141/1087 rg/rp  
cede a titolo di permuta \_\_\_\_\_ la quota

di 5/36 di:  
Comune di Velo d'Astico ico – c.t. – sez. c – fg. 3  
m.n. 20, 34, 35 e 33



+ altri beni per totali ha 2.25.11.

**- Divisione tra**

assegno in piena ed esclusiva proprietà a

Comune di Velo d'Astico – c.t. – sez. c – fg. 3

m.n. 20, 34, 35 e 33

+ altri beni per totali are 91.71.

## 7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI

### 7.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

#### TITOLI URBANISTICI:

Gli immobili in oggetto sono costituiti da terreni e rientrano: in parte in ZONA EDIFICABILE RESIDENZIALE, in parte in ZONA VERDE PRIVATO e in parte in ZONA OPERE PUBBLICHE GIARDINI PUBBLICI DI QUARTIERE (**VEDI ALL. 04 CDU**)

I terreni edificabili sono classificati in Zona C1\_12.1 RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO CON I SEGUENTI PARAMETRI URBANISTICI (**VEDI ALL. 05 ESTRATTO P.I.**):

Località: Meda di Sotto

Modo d'intervento: Concessione diretta

Tipo d'intervento: completamento

i.f.: 1 [mc/mq]

altezza max [m]: 7,50 m

numero piano max: 2

r.c.f. [%]: 50%

tipologia: consequenziale all'esistente

Opere di urbanizzazione: monetizzazione

Distanze [m]: strade 5 m

Confini 5 m

Fabbricati 10 m

#### ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

### 7.2 ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI

### 7.3 VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

#### 7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 04 CDU):

**Fg 19 mapp 20:** Ricadente in Zona Territoriale Omogenea E, sottozona E1. L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**Fg 19 mapp 33:** Ricadente in Zona Territoriale Omogenea E, sotto zona E1. L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 11 /2004 e successive modifiche ed integrazioni:

**Fg 19 mapp 34:** Con porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea E, sotto zona E1. L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 11 /2004 e successive modifiche ed integrazioni

Con porzione ricadente in fascia di rispetto stradale.

Con Porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea C1 sottozona C1\_12.1;

Con porzione in Zona Territoriale Verde Privato

**Fg 19 mapp 35:** Con porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea E, sotto zona E1. L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 11 /2004 e successive modifiche ed integrazioni



Con porzione ricadente in fascia di rispetto stradale.

Con Porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea C1 sottozona C1\_12.1;

Con porzione in Zona Territoriale Verde Privato.

**Fg 19 mapp 42:** Con porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea C1, sottozona C1/12. Con porzione ricadente in Zona Territoriale Omogenea F. n. 83 Aree a parco ed attrezzature sportive.

## 7.5 PERIMETRO DEL “MANDATO”

*L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei 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 % 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

**PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI RELATIVI AI MEDESIMI BENI PIGNORATI;**

**PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ;**

**PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE DELLA CASA CONIUGALE;**

**PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI;**





L'ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LA EVENTUALE TRASCRIZIONE DELLO STESSO;

ATTI IMPOSITIVI DI SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO;

PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE;

DOMANDE GIUDIZIALI;

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;

CONVENZIONI URBANISTICHE;

CONVENZIONI MATRIMONIALI;

PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;

I DIRITTI D'USO, ABITAZIONE, SERVITÙ ED USUFRUTTO TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DEL CREDITORE PROCEDENTE;

IL FONDO PATRIMONIALE E DI NEGOZI DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TERCOD. CIV.;

I CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALI CON CANONE GIUDICATO VILE;

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;

PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI DI ALTRO TIPO;

**Fg 19 mapp 20:**

Carta dei Vincoli del P.I.:

Ricadente in area con vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 - Aree Boscate (art. 142, comma 1 lettera g). Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78 art. 15.

Carta della Zonizzazione del P.I.:

Ricadente in fascia di rispetto stradale.

Carta della Trasformabilità del P.A.T.:

< non rilevante >

Carta della Fragilità del P.A.T.:

Ricadente in area idonea a condizione.

Ricadente in area di interesse archeologico, (Art. 25 bis NTA).

**Fg 19 mapp 33:**

Carta dei Vincoli del P.I.:

<no vincoli>

Carta della Zonizzazione del P.I.:

/

Carta della Trasformabilità del P.A.T.:

Con porzione ricadente in area di edificazione consolidata, (Art. 30 NTA).

Carta della Fragilità del P.A.T.:

Ricadente in area idonea a condizione.

Con porzione ricadente in area di interesse archeologico, (Ali. 25 bis NTA).

**Fg 19 mapp 34:**



Carta dei Vincoli del P.I.:

&lt;no vincoli&gt;

Carta della Zonizzazione del P.I.:

Con porzione ricadente in fascia di rispetto stradale.

Carta della Trasformabilità del P.A.T.:

Con porzione ricadente in area di edificazione consolidata, (Art. 30 NTA).

Carta della Fragilità del P.A.T.:

Ricadente in area idonea a condizione.

Con porzione ricadente in area di interesse archeologico, (Ali. 25 bis NTA).

**Fg 19 mapp 35:**Carta dei Vincoli del P.I.:

&lt;no vincoli&gt;

Carta della Zonizzazione del P.I.:

Ricadente in fascia di rispetto stradale.

Carta della Trasformabilità del P.A.T.:

Con porzione ricadente in area di edificazione consolidata, (Art. 30 NTA).

Carta della Fragilità del P.A.T.:

Ricadente in area idonea a condizione.

Ricadente in area di interesse archeologico, (Ali. 25 bis NTA).

**Fg 19 mapp 42:**Carta dei Vincoli del P.I.:

&lt;no vincoli&gt;

Carta della Zonizzazione del P.I.:

/

Carta della Trasformabilità del P.A.T.:

Con porzione ricadente in area di edificazione consolidata, (Art. 30 NTA).

Carta della Fragilità del P.A.T.:

Ricadente in area idonea a condizione.

Ricadente in area di interesse archeologico, (Ali. 25 bis NTA).

**ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI;****EVENTUALI COSTI PER OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO, O DEMOLIZIONE, O BONIFICA DA AMIANTO O DA SITI INQUINATI;****VIZI DI CARATTERE "EDILIZIO" PER STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ DI ELEMENTI STRUTTURALI, FINITURE ED IMPIANTI;****ONERI CONSEGUENTI AL FATTO CHE LE UNITÀ IN ESAME FANNO PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE***Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.***8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 11.06.2024)****TRASCRIZIONI A FAVORE:****- atto di compravendita** del 02/07/1985 - Registro Particolare 2671 Registro Generale 3344 Pubblico ufficiale BONATO ARMANDO Repertorio 105395 del 13/06/1985

Comune di Velo d'Astico fg. 19

m.n. 42.



- **atto per causa di morte - certificato di denunciata successione** del 11/02/1997 - Registro Particolare 1056 Registro Generale 1313 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1/645 del 08/08/1995  
Comune di Velo d'Astico fg. 19  
m.n. 20, 34, 35 e 33

- **accettazione tacita di eredità** del 21/12/2022 - Registro Particolare 10773 Registro Generale 14489Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 15069/6285 del 23/08/2006atto per causa di morte di  
Comune di Velo d'Astico fg. 19  
m.n. 20, 33, 34 e 35

#### TRASCRIZIONI A CARICO:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Vicenza del 19 aprile 2022 repertorio n. 2203 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 30 maggio 2022 al numero generale 5936 e al numero particolare 4458 a favore di  
a carico di per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCT a Foglio 19 Particella 20, 33, 34, 35 siti nel comune di Velo d'Astico (VI) di cui alla procedura; a carico  
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà  
dell'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 42 sito nel comune di Velo d'Astico (VI) di cui alla procedura.

#### ISCRIZIONE A CARICO:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di finanziamento atto notaio Bonvicini francesca del 23 agosto 2006 repertorio n. 15069/6285 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 30 agosto 2006 al numero generale 11221 e al numero particolare 2486 a favore di  
per capitale di €250.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €500.000,00 a carico di per gli immobili riportato in NCT a Foglio 19 Particella 20, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 33, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 34, riportato in NCT a Foglio 19 Particella 35 siti nel comune di Velo d'Astico (VI) di cui alla procedura; a carico di  
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,  
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile riportato in NCT a Foglio 19 Particella 42 sito nel comune di Velo d'Astico (VI) di cui alla procedura. Debitore non datore di ipoteca

### 8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Pignoramento e Iscrizioni Ipotecarie

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON ricadano** su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Non gravati da censo, livello o uso civico



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

### 11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

NESSUNO

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 METODO DI VALUTAZIONE

Come detto in precedenza i terreni in oggetto sono stati separati in due Gruppi, in funzione cioè della loro destinazione urbanistica e in funzione della loro possibile fruibilità separata. La valutazione pertanto sarà duplice

-per i terreni di cui al GRUPPO 01 il valore di stima sarà determinato considerando la destinazione urbanistica: EDIFICABILE RESIDENZIALE E VERDE PRIVATO;

- per il terreno di cui al GRUPPO 02, il suo valore sarà determinato tenendo in considerazione che: porzione dell'area è in ZONA URBANISTICA EDIFICABILE RESIDENZIALE e la rimanente porzione in ZONA URBANISTICA AD USO PUBBLICO, che potrebbe essere utilizzata dal comune.

Dalla somma delle valutazioni dei rispettivi GRUPPI 01 e 02 sarà determinato il valore totale di stima.

#### GRUPPO 01

Per la valutazione di cui al presente gruppo, costituito da terreni edificabili e terreni a verde privato, il criterio di stima si è basato sul valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore del prodotto finito ed i costi che si devono sostenere per realizzarlo e valutando in percentuale il terreno a verde privato come terreno pertinenziale della futura costruzione edilizia. Tale metodo di valutazione è stato adottato in quanto sul mercato immobiliare locale non sono stati trovati degli atti di compravendita di terreni edificabili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, tali da poter essere presi come comparabili.

Il valore dell'area edificabile (**Va**) è ottenuto dalla differenza tra il valore dell'edificio costruibile (**Vf**) e la somma di tutti i costi da sostenere (**K**): costi relativi alla costruzione (costo di costruzione, oneri professionali, oneri, imprevisti, (**Ip**) interessi passivi per anticipazione dei capitali, (**PI**) profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario, secondo la seguente formula **Va = Vf - (K + Ip + PI)**

dove:

Va = valore dell'area;

Vf = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

K = costi relativi alla costruzione;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

PI = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

Il valore medio di mercato di fabbricati realizzati è stato desunto come media tra i valori unitari espressi dai maggiori Enti Statistici di rilevazione del Mercato Immobiliare: OMI, NOMISMA, BORSINO IMMOBILIARE, ANNUNCI IMMOBILIARI ricavati in rete. (VEDI ALL. 09)

PREZZO DI VENDITA RESIDENZA			
ENTE RIF.	MIN €/M <sup>2</sup>	MAX €/M <sup>2</sup>	MED €/M <sup>2</sup>
OMI	1.100,00	1.300,00	€ 1.200,00
NOMISMA	€ 1.097,79	€ 1.286,17	€ 1.191,98
BORSINO IMM.RE	€ 1.099,00	€ 1.312,00	€ 1.205,50
ANNUNCIO	PREZZO VENDITA €	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	VALORE UNITARIO €/M <sup>2</sup>
1	€ 170.000,00	237,00	€ 717,30
2	€ 255.000,00	128,00	€ 1.992,19
3	€ 185.000,00	100,00	€ 1.850,00
4	€ 130.000,00	65,00	€ 2.000,00
MEDIA VALORI			€ 1.451,00
MEDIA VALORI ARR.			€ 1.500,00



Il Terreno a Verde privato è stato valutato inserendolo come percentuale sulla superficie commerciale del futuro edificio residenziale, applicando una percentuale del 10%, secondo quanto stabilito dall'Agenzia del Territorio nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare che fa riferimento al D.P.R. 138/98 allegato C.

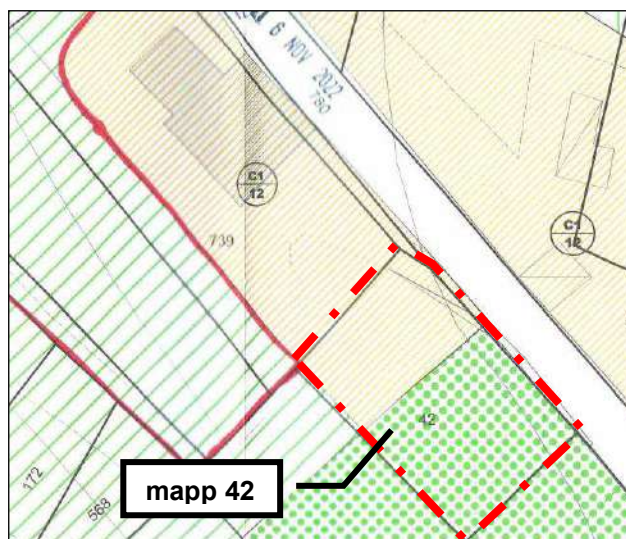
I costi relativi alla costruzione (K) sono costituiti da:

- costo tecnico di costruzione determinato con l'applicazione del valore del CRESME del CNAPPC per edifici analoghi pari ad un valore di **€ 1.078,10 €/mq arr. € 1.080,00;**
- oneri professionali; Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc.;
- oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione;
- imprevisti, imposte e spese in percentuale al costo di costruzione;
- Interessi passivi (**Ip**) sulle anticipazioni di capitale: Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso trattato, si è previsto un tempo medio di realizzazione pari a due anni e il tasso di interesse applicato è stato quello desunto dalle tabelle ABI CREDITO AGEVOLATO TASSI DI RIFERIMENTO OPERAZIONI OLTRE I 18 MESI AGOSTO 2024 – FONDIARIO EDILIZIO, che viene indicato nel **4,63%;**
- profitto lordo (**PI**) di un ordinario imprenditore calcolato in percentuale sul costo di costruzione.

## GRUPPO 02

### VALORE TERRENO (MAPPALE N. 42):

Per la valutazione del terreno, di cui al MAPP. N. 42 con destinazione mista: RESIDENZIALE E AREA A PARCO ED ATTREZZATURE SPORTIVE, considerando le modeste dimensioni del terreno, si è proceduto:



-per la porzione a DESTINAZIONE RESIDENZIALE applicando il valore unitario ricavato da quello della valutazione dell'area edificabile del Gruppo 1 pari ad **€/mq 45,17;**

-per la porzione a DESTINAZIONE USO PUBBLICO che potrebbe essere utilizzata dal comune per destinazione pubblica, applicando un valore unitario pari a **€ 2,880/mq**, equiparandolo a quello dei terreni con destinazione agricola facendo riferimento ai VALORI AGRICOLI RICAVATI DAI LISTINI DELLA **OVA** OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI PUBBLICATI DALLA **EXEO**, (azienda accreditata in ambito professionale per le P.A. e i professionisti), aggiornati all'anno 2022 per il Comune di Velo d'Astico (**VEDI ALL.09**). In particolare da tali LISTINI, per i terreni in oggetto, analizzando i seguenti parametri quali: fertilità, giacitura, accesso, ubicazione, forma e l'ampiezza, si è determinato il seguente valore unitario riferito alla qualità **SEMINATIVO** (equiparabile anche per la qualità a **PRATO**):





<div> <div>EXEO bookstore</div> <div>pubblicazioni digitali professionali</div> </div>		
<div> </div>		
<b>VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI VELO D'ASTICO (VI)</b>		
Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	19000	40000

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

Dove:

$V_{\text{max}}$  = valore massimo rilevato per una specifica coltura;

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE	
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:	
<b>Seminativo</b>	
Fertilità	DISCRETA
Giacitura	ACCLIVE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP
<b>€ 28.880/ha</b>	

Tali valori unitari sono stati successivamente moltiplicati per le rispettive superfici, determinando così il VALORE TOTALE DI STIMA del bene.

## 12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 01.09.2024 risulta essere pari a:

#### **VALORE DI MERCATO:**

**CORPO 01 € 167.300,00 (DICONSI € CENTOSESANTASETTEMILATRECENTO/00) PARI AD €/MQ 45,17**

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia, che nel caso specifico non esistono. In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (VEDI ALL.06).

**CORPO 02 € 10.800,00 (DICONSI € DIECIMILAOTTOCENTO/00) PARI AD €/MQ 20,49**

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia che nel caso specifico non esistono. In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (VEDI ALL.06)

**TOTALE (CORPO 01+ CORPO 2) € 178.000,00 (DICONSI € CENTOSETTANTAOTTOMILA/00)**

### **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 IVS, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione del 15% per:

- mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- per eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- per eventuali spese di monetizzazione relative a opere di urbanizzazione;**
- per 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 per la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Quindi il

#### **VALORE A BASE D'ASTA:**

**CORPO 01: € 142.000,00 (DICONSI € CENTOQUARANTADUEMILA/00); PARI AD €/MQ 38,34**

In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (VEDI ALL.06)

**CORPO 02: € 9.200,00 (DICONSI € NOVMILADUECENTO); PARI AD €/MQ 17,46**

In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (VEDI ALL.06)

**TOTALE (CORPO 01+ CORPO 02): € 151.200,00 (DICONSI € CENTOCINQUANTAUNMILA/00);**

### **12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI**

Non esistono Trasferimenti Pregressi da confrontare.

### **12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'**

Il giudizio di vendibilità dell'immobile può risultare: **SCARSA** considerando la posizione geografica dei terreni.

## **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

#### **GIUDIZIO:**

Come sopra riportato i beni possono essere venduti separatamente secondo l'aggregazione dei terreni individuata al CORPO 01 e CORPO 02.



**SEPARAZIONE QUOTA**

**DIVISIONE TOTALE**

**VALORE QUOTA**

---

## **14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

### **14.1 DATI RESIDENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

### **14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

## **15. LOTTI**

Come sopra riportato i beni possono essere venduti separatamente secondo l'aggregazione dei terreni individuata al CORPO 01 e CORPO 02.

## **16. OSSERVAZIONI FINALI**

### **16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

VICENZA 20.09.2024

IL CTU  
ARCH. MARCO DELLAI



## 17. ALLEGATI

- |    |                                 |
|----|---------------------------------|
| 1. | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA      |
| 2. | MAPPA CATASTALE                 |
| 3. | VISURE CATASTALI                |
| 4. | CDU                             |
| 5. | ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI |
| 6. | CONTEGGI E VALUTAZIONE          |
| 7. | CERTIFICATI                     |
| 8. | ATTI DI PROVENIENZA             |
| 9. | COMPARABILI.                    |

