
TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. **0319/24**

Giudice Dr. MARIALUISA NITTI
Custode Giudiziario IVG

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO 4

*Tecnico incaricato: Arch. Claudio Conzato
iscritto all'albo della provincia di Vicenza N. 501
C.F. CNZCLD54E24I531H - P.Iva 01486890245*

*indirizzo: Schio Via Roncalti, 9 Vicenza
telefono: 0445226522*

email: claudio.conzato@libero.it

Beni in CORNEDO VICENTINO -VI- Lotto 004

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno per edificazione residenziale sito in comune di CORNEDO VICENTINO -VI.

Superficie complessiva di circa mq **9608** catastale

Identificato in catasto:

- intestata a foglio 25 mappale 831 categoria Seminativo, classe 1, della superficie catastale di mq 9586, - rendita: R.A. €76,74 R.A. €47,03.
Coerenze: Il mappale 831 confina con: strada vicinale, 261, 521, 520, 518, 519, 239, 845, 869, 844, 846, 846, 825, 826, 834, 812, 799.
- intestata foglio 25 mappale 846 categoria Seminativo, classe 1, della superficie catastale di mq 22, - rendita: R.D. €0,18 R.A. €0,11.
Coerenze: Il mappale 846 confina con i mappali 831, 844.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentro (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): Strada Statale (0,40).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (Km 0,40), municipio (Km 2,30), farmacie (Km 2,20).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di Asservimento a favore del mappale nel comune di Cornedo Vicentino a firma di Segretario Comunale in data 25/09/2013 ai nn. 1802 di rep. trascritto a Vicenza in data 10/10/2013 ai nn. 17144/12200 - Il Piano di Lottizzazione, al quale appartiene il presente Lotto, è convenzionato con il Comune di Cornedo Vicentino in virtù di atto ricevuto dal Segretario Comunale in data 18-07-2008 n. 1482 del repertorio, trascritto a Vicenza il 30-07-2008 al n. 16383/10356 e successivo atto modificativo ricevuto dal Segretario Comunale il 25-09-2013 n. 1802 del repertorio, trascritto a Vicenza il 10-10-2013 ai n. 17144/12200..

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Nel mappale n. 831, appartenente al Comparto 4 del Piano di Lottizzazione, ed in particolare nel suo angolo nord est, dove si trovano le aree destinate a verde attrezzato, è presente un deposito di materiale edile di scarto di vario genere (apparentemente sembra escluso la presenza di amianto), molti ponteggi in ferro accatastati, un cassone pieno di rifiuti in sacchetti in nylone. Il tutto recintato da rete metallica. Ci sono inoltre stazionate due gru.

Non è stata riscontrata alcuna indicazione che permetesse di rintracciare il proprietario del suddetto deposito e delle due gru.

All'Agenzia delle Entrate non risulta depositato e/o registrato alcun contratto di affitto o di comodato d'uso..

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

Giudice Dr. MARIALUISA NITTI
Curatore/Custode: IVG
Perito: Arch. Claudio Conzato

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di . - a firma di notaio Liuzzi Marcello in data 30/12/2009 ai nn. n. 96.733/18.614 trascritto a Vicenza in data 04/01/2010 ai nn. 73 R.G. e 12 R.P.

- Importo Capitale €1.800.000,00 - Importo Ipoteca €3.600.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore

- a firma di Tribunale di Vicenza in data 08/08/2024 ai nn. 4.748 trascritto a Vicenza in data 23/09/2024 ai nn. 20.230 R.G. e 14.836 R.P.

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Il Piano di Lottizzazione, al quale appartiene il presente Lotto, è convenzionato con il Comune di Cornedo Vicentino in virtù di atto ricevuto dal Segretario Comunale in data 18-07-2008 n. 1482 del repertorio, trascritto a Vicenza il 30-07-2008 al n. 16383/10356 e successivo atto modificativo ricevuto dal Segretario Comunale il 25-09-2013 n. 1802 del repertorio, trascritto a Vicenza il 10-10-2013 ai n. 17144/12200.

A parziale adempimento degli obblighi assunti con la predetta convenzione, così come modificata, sono state cedute al Comune di Cornedo Vicentino le aree e le opere concordate con atto ricevuto dal Segretario Comunale in data 19-03-2019 n. 1978 di repertorio, trascritto a Vicenza il 3-04-2019 ai n. 7650/5034.

Risultano da completare, in particolare nel Comparto 3 e 4, gli arredi delle aree a verde attrezzato, le opere di urbanizzazione stradale (binder e manto di usura), parte delle cordonate, profili tra strada e lotti, scivoli per accessi carrai, illuminazione pubblica, segnaletica stradale. Come indicato nella Convenzione urbanistica le aree sportive, insistenti prevalentemente sul mappale 831, da cedere al Comune di Cornedo Vicentino dovranno essere consegnate con il solo sottofondo stabilizzato, in parte già eseguito.

Il costo delle opere da completare e successivamente da cedere al Comune di Cornedo Vicentino saranno ripartite tra i Comparti, o gli stessi Lotti, in proporzione alla loro capacità edificatoria rapportata alla capacità edificatoria dell'intero Piano di Lottizzazione. A compenso della rinuncia da parte del Comune ad ottenere il 26% ,dell'intera area da lottizzare, la ditta lottizzante si è impegnata a versare €532.067,00. Sono già state versate le prime tre rate. Rimane pertanto ancora da versare al Comune €133.024,25, che potrà essere versato entro 30 giorni dal collaudo finale delle opere di urbanizzazione dei singoli Comparti, in proporzione al volume edificabile del Comparto stesso.

Regolarizzabili mediante esecuzione delle opere urbanistiche da completare in concomitanza con l'edificazione degli edifici all'interno dei Comparti del Piano di Lottizzazione,

Il costo complessivo presunto delle suddette opere da completare si dovrebbe aggirare tra i 150.000 e i 250.000 Euro.

Resta da versare ancora al Comune €133.024,25.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Difformità riscontrate: Nel Comparto 2 del Piano di Lottizzazione i lotti edificabili sono identificabili catastalmente con i loro numeri di mappa.

Nel Comparto 3 del Piano di Lottizzazione è individuabile catastalmente solo l'intero comparto e non i due lotti interni

Nel Comparto 4 del Piano di Lottizzazione è individuabile catastalmente solo l'intero comparto e non i cinque lotti edificabili e tantomeno la strada interna e l'area da destinare ad area giochi e verde attrezzato. regolarizzabili mediante Stesura di regolare frazionamento catastale, il cui costo è già compreso in quello delle opere di urbanizzazione da completare.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€0,00

Giudice Dr. MARIALUISA NITTI

Curatore/Custode: IVG

Perito: Arch. Claudio Conzato

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

proprietario dal 21/12/2009 ad oggi con atto a firma di notaio LIUZZI MARCELLO in data 21/12/2009 ai nn. 96.719/18.604 trascritto a Vicenza in data 28/12/2009 ai nn. 26.901 R.G. e 16.567 R.P. I m.n. 831e 846 derivano dal frazionamento dell'appezzamento di terreno edificabile, che costituiva un unico corpo fondiario di mq. 27.588, composto dagli ex m.n. 10, 89, 9.

6.2 Precedenti proprietari

ciascuno per i diritti di 1/4 di piena proprietà proprietario da data antecedente il ventennio al 21/12/2009 con atto a firma di notaio VELO MARIO in data 18/12/1976 ai nn. 41.934 di rep. 12.222 di rac. trascritto a Vicenza in data 14/01/1977 ai nn. 499 R.G. e 421 R.P. I m.n. 831e 846 derivano dal frazionamento dell'appezzamento di terreno edificabile, che costituiva un unico corpo fondiario di mq. 27.588, composto dagli ex m.n. 10, 89, 9

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 1 per lavori di VARIANTE 3 al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata
intestata a Delibera Comunale alla Variante 3 rilasciata in data
24/07/2024- n. prot. n. 59

Descrizione Terreno per edificazione residenziale di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in comune di CORNEDO VICENTINO -VI.

Superficie complessiva di circa mq **9608** catastale

Identificato in catasto:

- intestata foglio 25 mappale 831 categoria Seminativo, classe 1, della superficie catastale di mq 9586, - rendita: R.A. €76,74 R.A. €47,03.
Coerenze: Il mappale 831 confina con: strada vicinale, 261, 521, 520, 518, 519, 239, 845, 869, 844, 846, 825, 826, 834, 812, 799.
- intestata a foglio 25 mappale 846 categoria Seminativo, classe 1, della superficie catastale di mq 22, - rendita: R.D. €0,18 R.A. €0,11.
Coerenze: Il mappale 846 confina con i mappali 831, 844.

Destinazione	Superficie catastale	Sup. Edif.	Volumetria
Terreno edificabile ¹	9608	6162	10480

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

¹ Valore di mercato al netto del costo delle opere urbanistiche da completare che si presume possa essere tra 150.000/250.000 Euro. Al netto dei €133.024,25 da versare ancora al Comune.

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparasion Approach). Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS) 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 metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso un confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili (definiti COMPARABILI) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo.

Si allega il calcolo per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati con il metodo M.C.A.

Il Valore di mercato così determinato è al netto del costo delle opere urbanistiche da completare, che si presume possa essere tra 150.000/250.000 Euro e al netto di IVA.

Inoltre al netto dei € 133.024,25 ancora da versare al Comune. Tutti esporsi da ripartire in proporzione alla possibilità edificatoria dei singoli Comparti/Lotti a edificazione conclusa.

Lotto 4 Fg. 25 m.n. 831, 846

Superficie fondiario lotto edificabile	mq.	6.162,00
Volume edificabile massimo	mc.	10.480,00
Incidenza del volume Lotto 1 su totale del complessivo		
Volume Comparto 2 , 3, 4 (mc. 10.480,00 / mc. 19290,00)	%	54,33
Quota spese di urbanizzazione di competenza		
su spesa max presunta di €250.000,00		
(€250.000,00 x 54,33/100)	€	135.821,67
Quota oneri di competenza da versare al Comune		
(€133.024,25 x 54,33/100)	€	72.270,30
Valore di mercato del Lotto	€	844.194,00
Totale Valore di mercato + quota Spese di Urbanizzazione + quota oneri da versare al Comune		
(€844.194,00 + €135.821,67 + €72.270,30)	€	1.052.285,97

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Cornedo Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Cornedo Vicentino, Siti web per reperimento atti notarili comparabili.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. catastale	Valore intero	Valore diritto
A. Terreno	9608	€844.194,00	€844.194,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€126.629,00

Nessuno

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Giudice Dr. MARIALUISA NITTI
Curatore/Custode: IVG
Perito: Arch. Claudio Conzato

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova: **€717.564,00**

08-03- 2025

il perito
Arch. Claudio Conzato

Giudice Dr. MARIALUISA NITTI
Curatore/Custode: IVG
Perito: Arch. Claudio Conzato