



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa MARIALUISA NITTI

ESECUZIONE N. 622/2011 e riunite

LOTTO 3

BORTOLUZZI BIANCA MARIA

contro

ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari
DELEGATO ALLA VENDITA: Avv. Marco Rodeghiero
CUSTODE: IVG Vicenza



CREDITORE PROCEDENTE:

BORTOLUZZI BIANCA MARIA nata a Cagliari il 25.01.1933

Rappresentata da:

Avv. Andrea Dalle Carbonare

ESECUTATI:

[REDACTED]

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmil.com

CUSTODE:

IVG Istituto Vendite Giudiziarie - Tribunale di VICENZA

DELEGATO ALLA VENDITA

Avv. Marco Rodeghiero

marcorodeghiero@gmail.com



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 3

Diritto:	piena proprietà per l'intero
Bene:	ente urbano
Ubicazione:	Comune di Santorso - angolo tra via della Stamperia e via Volto
Stato:	buono
Dati Catastali attuali:	Comune di Santorso <ul style="list-style-type: none">• C.T. foglio 13 m.n. 1967 (ex 114 soppresso) – ente urbano di mq 3.660,00*** NCEU foglio 13 m.n. 1967 (ex 114 soppresso) - cat. C/6 - cl. 1 - mq 150,00 Rendita euro 154,94
Irregolarità:	no
Vendibilità:	legata alla acquisizione di tutti i mappali che consentono la redazione del progetto del PP1.
Dest. urbanistica:	zona soggetta a piano esecutivo. Obbligo di strumento attuativo
Pubblicità:	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione:	libero
Valore di mercato:	euro 585.600,00
Valore di realizzo:	euro 468.480,00



ALLEGATI

- 1- Estratto di mappa
- 2- Individuazione mappali
- 3- Visura catastale terreni
- 4- Visura catastale fabbricati
- 5- CDU
- 6- Estratto da NORME TECNICHE PAT
- 7- Doc. fotografica
- 8- atto Carraro 1966
- 9- atto Carraro 1971
- 10- atto Ferrigato 1972

1. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettuati l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Successivamente all'incarico la sottoscritto Esperto Valutatore ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, richiesta del CDU, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale, sopralluoghi presso gli immobili pignorati, ricerca immobili comparabili per valutazione IVS, raccolta dati economici nel caso di necessità di valutazioni con sistemi estimativi diversi dal Market Comparison Approach.



3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- Ufficio Tecnico del Comune di Santorso per richiesta CDU e doc. edilizia e urbanistica

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

BENE E UBICAZIONE: Si tratta di **ente urbano**, a prato di circa **mq 3.660,00** e di forma quadrangolare con affaccio su via Volti.

NOTA:

Si evidenzia che sul terreno al mapp. 1967 ente urbano, insiste il rudere di un fabbricato ex agricolo di circa mq 150.00, identificato ora al catasto fabbricati come C6 (box per auto, garage, rimesse per autoveicoli autorimesse) e non colpito da pignoramento.

La particella corrisponde a quella del catasto terreni come risulta anche nell'estratto di mappa, nel quale l'immobile è graffato al terreno su cui insiste.

Trattasi di fabbricato ante '67 nato come annesso agricolo legato all'attività (deposito, rimessa attrezzatura ecc.). Successivamente al cambio di destinazione del terreno, da agricolo a urbano, è stato necessario trasferire all'urbano anche il fabbricato esistente.

Il terreno oggetto di valutazione **mappale 1967** rientra in una proprietà più ampia composta da un insieme di terreni e fabbricati ora dismessi, adibiti ad opificio (lavorazione e trasformazione di granaglie), proprietà che si trova al centro della parte storica della frazione Timonchio del Comune di Santorso, attualmente ricompresa all'interno di un P.P.A. Il piano prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti, la creazione di una fascia di rispetto alla chiesa del '700, l'obbligo di eseguire tutti i servizi e sottoservizi.



5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Comune di Santorso

- **C.T. foglio 13 m.n. 1967** (ex 114 soppresso) – prato – cl. 1 di are 36,60
- **NCEU foglio 13 m.n. 1967** (ex 114 soppresso) cat. C/6 cl. 1 mq 150,00 Rendita euro 154,94

COERENZE

Confina in senso NESO con: via Volti, m.n. 2373, m.n. 2374, m.n. 2387, m.n. 2590, m.n. 2444, m.n. 83.

DIRITTO:

Piena proprietà

6. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona centrale del paese

Il Piano Interventi con delibera approvata del 26.04.2022 può essere d'iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata. Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento ed assume, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia:

- a) del piano particolareggiato e dei piani di lottizzazione, di cui agli articoli 13 e 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni;
- b) del piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare" e successive modificazioni;
- c) del piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla legge 17 agosto 1942, n. 1150; legge 18 aprile 1962, n. 167; legge 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di



spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." e successive modificazioni;

d) del piano di recupero di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni;

e) del piano ambientale di cui all'articolo 27 della legge regionale 16 agosto 1984, n. 40 "Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali" e successive modificazioni;

f) del programma integrato di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica" e successive modificazioni; in particolare il programma integrato è lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per la realizzazione coordinata, tra soggetti pubblici e privati, degli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale. La riqualificazione si attua mediante il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso di aree dismesse, degradate, inutilizzate, a forte polarizzazione urbana, anche con il completamento dell'edificato.

Il CDU al prot.n. 9675 2023/CDU/19 del 26.03.2023 richiesto dalla scrivente ed allegato alla perizia certifica e conferma che il terreno contraddistinto al Catasto con **fg. 13 mappale 1967** è classificato nello strumento urbanistico *come zona soggetta a piano esecutivo con obbligo di strumento urbanistico attuativo, modesta parte - viabilità stradale.*

Con i seguenti aggiornamenti e varianti al PI:

- Piano Interventi approvato con delibera di C.C. n. 7 del 17.02.2014
- 1° variante al Piano Interventi approvata con delibera di C.C. n. 15 del 27.04.2017
- 2° variante al Piano Interventi approvata con delibera di C.C. n. 6 del 15.02.2018
- 3° variante al Piano Interventi approvata con delibera di C.C. n. 5 del 18.03.2019
- 4° variante al Piano Interventi approvata con delibera di C.C. n. 15 del 26.04.2022



Fabbricato identificato al NCEU al m.n. 1967 e graffato al terreno m.n. 1967 ente urbano



Estratto di mappa

7. REGOLARITA' CATASTALE EDILIZIA ED URBANISTICA - TITOLI ABILITATIVI

Non sono presenti titoli edilizi.

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

STATO DI POSSESSO: LIBERO

Proprietà per l'intero

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di titolo di mutuo fondiario a favore di **CASSA RURALE DI ROVERETO sede di Rovereto** a carico di [REDACTED] a firma del notaio Giulio Carraro di Schio in data 14.02.02 rep. 143873 con nota di iscrizione n. 1834 RG e 307 RP del 18.02.02.

Capitale euro 360.000,00 -Totale euro 488.800,00 durata: 10 anni



- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di titolo di mutuo fondiario a favore di **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONE A RESPONSABILITA' LIMITATA** a carico di [REDACTED] debitori ipotecari a firma del notaio Giulio Carraro di Schio in data 25.09.2008 rep. 180144/15285 con nota di iscrizione n. 10376 RG e 1940 RP del 07.10.2008
- **Verbale di Pignoramento immobili** a favore di [REDACTED] nata a Cagliari il 25.01.1933 a carico di [REDACTED] coniugi in capitale euro 525.000,00 -Totale euro 1.050.000,00 durata: 15 anni regime di separazione dei beni e proprietari per la quota di 500/1000 ciascuno, a firma del Tribunale di Vicenza in data 13.09.11 al n. 1891/2011 di rep. - trascritto a Vicenza in data 09.12.11 ai nn. 11571 RG e 8257 RP

[REDACTED] Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 14.08.2008 ai nn.6773/5318 a favore di **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONE A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede a Marostica a carico di [REDACTED]

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nulla
Usufrutto, uso e abitazione:	nulla

11. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna

12. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

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



Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

13. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il **valore di mercato**, 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.*

14. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.



15. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Come già sopra anticipato e confermato dal nuovo CDU e dalle varianti al PI, **il terreno oggetto di pignoramento** è ricompreso nell'area soggetta a **strumento urbanistico unitario** con rilascio di un **unico permesso di costruire** che comprende la demolizione totale dei fabbricati esistenti e degli edifici all'interno della stessa proprietà adiacenti alla ex chiesa e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano.

16. VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Il mercato immobiliare della zona, dal quale attingere valori di comparazione sia dei terreni che degli immobili, è molto limitato. Le verifiche del mercato nel comune di Santorso presentano al momento meno di 25 offerte per **terreni edificabili in vendita**, che rappresenta meno dell'1% dei terreni edificabili in vendita in tutta la provincia di Vicenza.

Il **prezzo richiesto** per i terreni edificabili è oggi pari ad €/m² 450,00. Si tratta perlopiù di appezzamenti di terreno già urbanizzati e ad intervento diretto e quindi difficilmente comparabili con i lotti oggetto di valutazione ricompresi nell'area di un PP1 soggetta a **obbligo di strumento urbanistico unitario** con rilascio di un **unico permesso di costruire**.



Allo stato attuale il valore al mq per i lotti sopra identificati varia dai **300,00** a **320,00** al mq, valori di poco superiori rispetto ai valori indicati nel 2017.

17. STIMA

Il parametro di stima è quello del rapporto tra il valore del volume **V** in base all'indice fondiario **If**. E' infatti dal valore fondiario che verrà ricavato il prezzo all'attualità del terreno con indice territoriale soggetto a lottizzazione ed urbanizzazione.

L'incidenza delle opere di urbanizzazione su tutta la superficie territoriale del PP1 (mq 11.056,00) è di circa **euro 50,00/mq**

L'incidenza del territorio da cedere quale superficie a standard (strade, parcheggi ecc.) è pari a circa il 25% della superficie territoriale pari a **mq 2.764,00** da cui risulta che il valore degli standard è di circa **euro 55,00 /mq**

Come specificato precedentemente, l'area è ricompresa all'interno di PP1, per cui per poter procedere all'intervento urbanistico, dovranno essere demoliti tutti i fabbricati esistenti.

Il costo della demolizione dovrà essere ripartito sull'intera superficie territoriale. Il costo preventivato per le opere di demolizione è stimato in **euro 230.000,00**.

L'incidenza delle spese tecniche di progettazione, spese notarili, convenzioni ecc. sono calcolate in circa **euro 15,00/mq**

L'ammontare dei costi (*urbanizzazione euro 50,00/ mq, standard euro 55,00/ mq, demolizioni euro 40,00/mq, spese tecniche ecc. euro 15,00/ mq*) è pari ad **euro 160,00/mq**

Deducendo dal valore del terreno urbanizzato (euro 320,00/mq) gli oneri sopra calcolati, si otterrà il valore del terreno da urbanizzare, pari ad **euro 160,00/mq**

Valore di mercato

mq 3.660,00 x euro/mq 160,00 = euro 585.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Si tiene conto che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e delle differenze esistenti tra la vendita nel libero mercato e la vendita all'asta, come:

- eventuali diverse modalità fiscali



- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara
- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi

18. VALORE BASE D'ASTA

VALORE DI MERCATO STIMATO	€ 585.600,00
Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi	€ 117.120,00
• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
• Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	Nessuna
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 468.480,00

19. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

La vendibilità è legata alla acquisizione di tutti i mappali che consentono la redazione del progetto del piano urbanistico.

20. FORME DI PUBBLICITÀ

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

Vicenza, 02.10.2023

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari

