



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa MARIALUISA NITTI

ESECUZIONE N. 622/2011 riunita alla 497/2014

LOTTO 5

BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SPA

contro

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



CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA POPOLARE DI MAROSTICA S.P.A. a responsabilità limitata

Società con sede: Via Mazzini, 84 - 36063 Marostica (VI)

P.IVA: 00145380242

Rappresentato da:

Avv. Claudio Dal Maso

claudio.dalmaso@ordineavvocativicenza.it

ESECUTATI:

[REDACTED]

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmail.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 5

Diritto:	piena proprietà per l'intero
Bene:	Mulino – silos- e palazzina uffici dismessi adibiti alla lavorazione di granaglie
Ubicazione:	Comune di Santorso (VI) – in angolo tra via della Stamperia
Stato:	sufficiente
Dati Catastali attuali:	Comune di Santorso foglio 13 mapp. 517 sub 3 - Cat. D/1 – P.8 - R.C. euro 7.150,00 foglio 13 mapp. 517 ente urbano di mq 2.317,00
Irregolarità:	no
Vendibilità:	legata alla acquisizione di tutti i mappali che consentono la redazione del progetto del piano urbanistico
Dest. urbanistica:	l'area è soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un unico permesso di costruire
Pubblicità:	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione:	libero
Valore di mercato:	euro 370.720,00
Valore di realizzo:	euro 296.580,00



ALLEGATI

- 1- Estratto di mappa
- 2- Individuazione mappali
- 3- Visure catastali
- 4- Estratto da NORME TECNICHE PAT
- 5- CDU
- 6- Documentazione fotografica
- 7- atto Carraro 1966
- 8- atto Carraro 1971
- 9- 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, effettui 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 opificio, sorto nei pressi del corso d'acqua denominato roggia Thiene, dalla quale sfruttava l'energia prodotta, rientra in una proprietà più ampia composta la cui originaria destinazione d'uso era a magazzini, depositi, uffici, mulino e silos con tettoie realizzate con elementi in metallo e coperture in lamiera e/o eternit, utilizzati per la lavorazione e trasformazione delle granaglie in farina e mangimi. La struttura muraria del mulino, degli uffici e di parte dei magazzini è in sasso e mattoni con solai in laterocemento, coperture parte in legno, parte in laterocemento. La struttura dei silos invece, è stata realizzata completamente in c.a. Il costo di demolizione dovrà essere tenuto in considerazione nell'elaborazione della stima.

Il bene rientra in una proprietà più ampia che si trova al centro della parte storica della frazione Timonchio del Comune di Santorso, attualmente ricompresa all'interno di un piano particolareggiato. Il progetto prevede la demolizione dei 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 - catasto fabbricati

foglio 13 mapp. 517 sub 3 - Cat. D/1 – P.8 - R.C. euro 7.150,00

Comune di Santorso - catasto terreni

foglio 13 mapp. 517 ente urbano di mq 2.317,00



COERENZE

Confini: il lotto ente urbano al cui interno si trova il complesso edilizio, confina in senso NESO con: mapp. 83, mapp. 1967, mapp. 2444, via della Stamperia, mapp. 4 (chiesa sconsacrata) e mapp. 2538.

DIRITTO:

Piena proprietà per l'intero



estratto di mappa

6. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona centrale del paese

Il **mappale 517** rientra in una proprietà più ampia che si trova al centro della parte storica della frazione Timonchio del Comune di Santorso e che è ancora oggi ricompresa all'interno di un piano esecutivo.

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 517** è classificato nello strumento urbanistico *come zona A soggetta a piano esecutivo con obbligo di strumento*



urbanistico attuativo, contesti figurativi dei complessi monumentali, idrografia, fasce di rispetto idraulico.

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

7. REGOLARITA' CATASTALE EDILIZIA ED URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Premesso che tutti gli edifici esistenti, sono stati regolarmente edificati, il Piano prevede come anticipato, la demolizione dei fabbricati esistenti, la creazione di una fascia di rispetto della chiesa sconsacrata risalente alla metà del 1700, l'obbligo di eseguire tutti i servizi e sottoservizi (es. strade, parcheggi, marciapiedi, area a verde, fognature, distribuzione idrica, gas metano, illuminazione ecc.) e la demolizione del fabbricato in aderenza con la chiesetta di S. Antonio (mapp. 515) anche se in parte non ricompreso nell'ambito dell'intervento.

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

STATO DI POSSESSO: LIBERO

ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED] piena proprietà per la quota di ½ ciascuno, coniugi in regime di separazione dei beni

Compravendita in data 28.09.1966 n. 27.506 rep. del notaio Giovanni Carraro di Schio ivi registrato il 06.10.1966 al n. 1599 Vol. 191/1 e trascritto il 15.10.1966 ai nn. 4390 RG e 3935 RP

Compravendita in data 26.10.1971 n. 36.067 di rep. notaio Carraro registrato a Schio il 03.11.1971 al n. 1833 vol. 204/1 trascritto il 09.11.1971 ai nn. 5517 RG e 4806 RP



Donazione in data 31.12.1972 n. 25.077 di rep. notaio Umberto Ferrigato di Schio ivi registrato il 19.01.1973 al n. 277 vol. 206/1 e trascritto il 06.02.1973 ai nn. 1532 RG e 1458 RP a favore di [REDACTED] nato a Santorso l'11.02.1938 a carico di [REDACTED] nato a Santorso il 20.11.1898

Donazione in data 05.03.1981 n. 75.537 di rep. del notaio Armando Bonato di Schio trascritto il 18 marzo 1981 ai nn. 1865 RG e 1582 RP a favore di [REDACTED] e a carico di [REDACTED] nato il 1° febbraio 1938

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 **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
- Capitale euro 525.000,00 -Totale euro 1.050.000,00 durata: 15 anni
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale** in data 04.02.2014 ai nn. 110/938 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA** con sede Padova per decreto ingiuntivo n. 376 emesso dal Tribunale di Vicenza il 16.01.2014 relativamente tra gli altri i mapp. 517 sub 3
- **Verbale di Pignoramento immobili** a firma del Tribunale di Vicenza trascritto in data 14.08.2008 al n. 6773/5318 di rep. – a favore di **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONE A RESPONSABILITA' LIMITATA** a carico di [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni e proprietari per la quota di 500/1000 ciascuno relativamente tra gli altri ai mapp. 517 sub 3

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nulla

Usufrutto, uso e abitazione: nulla



10. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna

11. 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.

12. 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.*

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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 2.317,00 x euro 160,00 = euro 370.720,00



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	€ 370.720,00
• Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi	€ 74.114,00
• 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	€ 296.580,00

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

