



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 64/2021 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/07/2024**

Identificazione beni: Beni in Malo (VI), Via Cà Bianca

Dati Catastali: Catasto Terreni, foglio 18, p.lla 640, Qualità

Seminativo, Classe 2, sup. are 56, ca 56, R.D. 51,12, R.A.

26,29, Intestato a _____ per il diritto di piena
proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Stefano De Cal** - Via Durando 119, Vicenza

Mail: studiodecal@libero.it – tel: 0444/922605

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto 63, Longare (Vi)

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



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **64/2021**, promossa da:

-

contro

-

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/07/2024

Esperto stimatore: Arch. Stefano De Cal

Diritto pignorato (pag. 9): Piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 9): -

Tipologia bene pignorato (pag. 9): Terreno edificabile e porzione agricola

Ubicazione (pag. 9): Malo (Vi)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): Catasto Terreni, foglio 18, p.lla 640, Qualità Seminativo, Classe 2, sup. are 56, ca 56, R.D. 51,12, R.A. 26,29, Intestato a per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Metri quadri (pag. 9): 5656 mq

Stato di manutenzione (pag. 9): non pertinente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): L'immobile censito al Foglio 18, mappale 640, oggetto della presente perizia, risulta coerente con il progetto di ripartizione proposto in sede di Perizia depositata in data 21/02/2022, ed è derivante da frazionamento del precedente mappale 563, che assieme al mappale 299, erano descritti nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19): nessuna, salvo la necessità di versare contributo annuale di proroga al Comune di Malo, pena la decadenza delle previsioni relative all'area urbanistica, come meglio descritto in seguito

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 29): € 189.400,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 27): Stima dell'immobile (terreno edificabile ed in parte agricolo, eseguita con la determinazione del valore di trasformazione (ipotesi di lottizzazione)

Valore di vendita forzata proposto (33): € 161.000,00

Valore debito: € 56.121,06 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 15): non occupato

Titolo di occupazione (pag. 15): non occupato



Oneri (pag. 24): non rilevati

APE (pag. 14): no

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 34): Il mappale 640 ricade all'interno di zona omogenea definita C2.3/7 la cui edificabilità è soggetta ad approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, riguardante l'intero comparto, da realizzarsi entro il 30/11/2028, con obbligo di versare un contributo annuale di proroga (fino all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo). Il contributo annuale è pari all'1% del valore dell'area considerato ai fini IMU. Il mancato pagamento di questo contributo, comporta la decadenza delle previsioni relative all'area di espansione, oggetto di proroga, ai sensi del comma 7 dell'art 18 della L.R. 11/2004.

Terreno attualmente privo di accesso da strada pubblica. Accesso futuro al mappale 640 previsto attraverso il mappale 246, intestato al Comune di Malo, come da disposizioni presenti nel piano degli Interventi dello stesso Comune.

Lotti (pag. 34): unico

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 soli 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 edificabili 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

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	9
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	9
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	9
3.3	Confini N-E-S-O.....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5	Certificazione energetica.....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1	Possesso.....	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5.	ASPETTI CATASTALI.....	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	15
5.2	Intestatari catastali storici.....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	16
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	22
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	24
8.1	Oneri e vincoli.....	24
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	25
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	26
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	26



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	27
12.1	Metodo di valutazione.....	27
12.2	Stima del valore di mercato.....	29
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	33
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	33
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	33
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	34
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	34
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	34
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	34
15.	LOTTI.....	34
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	34
17.	ELENCO ALLEGATI.....	36



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Stefano De Cal è stato nominato “esperto per la valutazione” in data 06/04/2021, con determinazione dell’Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza, all’interno della Procedura Esecutiva NRG 64/2021.

L’incarico prevedeva il seguente 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"*

- In data 10/04/2021, il sottoscritto ha accettato l’incarico, mediante procedura di giuramento telematico.

Per la redazione della perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 945 c.p.c.;

- verifica telematica, presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie;

- verifica telematica, presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi

Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione

Notarile Sostitutiva, presente all’interno del fascicolo della procedura;

- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;

- previa richiesta inviata via mail, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell’esecutato;

- previa richiesta inviata via mail, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell’esecutato;

- previa richiesta inviata via PEC, si è ottenuto il certificato di destinazione urbanistica c.d. CDU relativo agli immobili pignorati;

- veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello

stato dei luoghi, per l’acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per

l’esecuzione di un rilievo fotografico degli immobili;

- successivamente si contattava l’Agenzia delle Entrate, tramite mail PEC, per ottenere copia di eventuali contratti di locazione in essere per gli immobili in oggetto;

- In data 04/08/2021, si eseguiva inoltre un incontro con i tecnici dell’ufficio tecnico comunale per esaminare le problematiche e la situazione urbanistica riguardante la possibile lottizzazione da realizzarsi su parte dei terreni sottoposti a pignoramento, e valutarne oneri, costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ecc;

- Per la stima del valore di mercato degli immobili pignorati, e per ricavare il valore della quota in carico all’esecutato, si è realizzata, per la porzione edificabile dei terreni oggetto di stima, la valutazione del valore di trasformazione della stessa, tramite l’ipotesi di realizzazione, tramite Piano Urbanistico Attuativo e sulla base



degli indici edificatori previsti dal Piano degli Interventi. Si sono quindi valutati il costo di costruzione, il costo per le opere e gli oneri di urbanizzazione, i costi per perequazioni a favore del Comune e per spese tecniche, e ogni altro costo per il completamento delle opere, e si è stimato il valore ipotizzabile di vendita a opere finite, degli edifici residenziali realizzabili.

Si sono inoltre valutati il valore delle porzioni ad uso agricolo e delle aree non edificabili, ottenendo così un valore complessivo dei terreni e, conseguentemente un valore della quota in carico all'esecutato (27/100)

- E' stato quindi depositato un primo elaborato Peritale, in data 28/10/2021
- In data 23/12/2021 sono pervenute al sottoscritto, tramite mail PEC, alcune osservazioni redatte dal geom. comproprietario non esecutato degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare 64/2021
- All'interno di queste osservazioni sono emerse alcune problematiche, non rilevabili in sede di operazioni peritali, che possono modificare parzialmente il valore di stima ipotizzato in perizia depositata il 28/10/2021
- A seguito dell'esposizione di tali problematiche, nell'udienza tenutasi in data 11/01/2022, il G.E. ha autorizzato il sottoscritto ad integrare la perizia, con riferimento alle evidenze emerse, come da osservazioni dei comproprietari.
- In data 21/02/2022 è stato depositato elaborato Peritale comprensivo delle integrazioni richieste
- All'interno dell'elaborato peritale, si è valutata la possibilità della divisibilità in quote, per attribuzione di una porzione di terreno esclusivo all'esecutato, in piena proprietà, lasciando il resto dei terreni sottoposti a pignoramento, in piena proprietà degli altri tre soggetti non esecutati. Il sottoscritto ha quindi ipotizzato una suddivisione che assegnasse all'esecutato la porzione più interna (lato Nord-Est) dell'ex mappale 563, sia per quanto riguarda la porzione edificabile che per la porzione agricola.
- In data 17/05/2023, sulla base del progetto di divisione proposto, viene realizzato (da altro tecnico) il frazionamento del mappale pignorato censito al Foglio 18, particella 563, che viene diviso nei mappali 639 e 640. Il mappale 640 corrisponde alla porzione di terreno corrispondente alla quota di proprietà in carico all'esecutato.
- In data 06/12/2023, All'interno del procedimento divisorio (Causa R.G. 3187/2022) il Giudice dichiara esecutivo il progetto di divisione ipotizzato in perizia, con la seguente formula: *“dichiara esecutivo il progetto di divisione sub doc. 4 di parte convenuta, da intendersi parte integrante del presente provvedimento”*, debba ritenersi aggiunto *“e, per l'effetto, dichiara che il mappale in Comune di Malo, CT, Fg. 18, n. 640 in quota del 100/100, è assegnato e trasferito al sig. _____ i mappali in Comune di Malo, CT, Fg. 18, n.ri 639 e 299, sono assegnati e trasferiti, nella quota proporzionalmente accresciuta, ai sig.ri _____ per la quota di 28/100, _____ per la quota di 36/100, _____ per la quota di 36/100”*
- In sede di udienza, in data 27/02/2024, il Giudice per l'Esecuzione, all'interno del procedimento RG 64/2021, dispone che l'esperto depositi nuova perizia con esclusivo riferimento al bene assegnato al debitore nel giudizio di divisione (mappale 640)



- Il sottoscritto provvede ad iniziare le operazioni peritali, con l'esame dell'attuale situazione catastale ed ipotecaria del terreno oggetto di stima, oltre all'esame della situazione urbanistica attuale, alla luce del nuovo Piano degli Interventi.

Si sono inoltre effettuate richieste, tramite mail PEC, al comune di Malo per certificati di stato civile, residenza e stato famiglia dell'esecutato (ricevute in data 30/04/2024), allo stesso Comune per il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale in oggetto (ricevuto in data 21/05/2024), all'Agenzia delle Entrate, relativa alla presenza di eventuali contratti di affitto in essere, sul mappale oggetto di stima (risposta pervenuta in data 02/05/2024).

- Si sono, inoltre, presi contatti con i tecnici responsabili del Comune di Malo, settore Urbanistica, per delineare la situazione attuale dell'immobile, alla luce delle considerazioni che verranno riportate in seguito, in perizia.

- Si è svolto, inoltre, un breve sopralluogo, in data 17/05/2024, presso il terreno pignorato, per confermarne la situazione attuale (assenza di edificazioni o modifiche, rispetto a quanto già evidenziato nella perizia depositata in data 21/02/2022).

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Terreno parzialmente edificabile esistente in Comune di Malo, attualmente privo di accesso diretto da strada pubblica, ma con accesso previsto, da determinazione del Piano degli Interventi del Comune di Malo, attraverso l'attuale terreno censito al Foglio 18, mappale nr 246, intestato al Comune di Malo (proprietà per 1000/1000) (estratto da norme Tecniche Operative del Piano degli interventi del Comune di Malo approvato con Delib. Di C.C. nr 3 del 05/03/2024 :*“E' ammesso l'utilizzo dell'area a verde pubblico adiacente alla ZTO B3 n. 24 pari a mq. 965 per ricavare l'accesso alla zona C2.3 n. 7 e un parcheggio pubblico. Tale modifica comporta il reperimento, oltre agli standard di legge, di un'area almeno di pari superficie (mq 965) destinata a verde pubblico all'interno del perimetro della C2.3 n. 7 in posizione adiacente alla strada di accesso. Il parcheggio pubblico potrà essere conteggiato negli standard del PUA. La convenzione del PUA dovrà disciplinare quanto riportato al presente comma.”*)

Il terreno si presenta in forma regolare, grossomodo rettangolare, e ricade in zona attualmente utilizzata a scopo prevalentemente agricolo, a poche centinaia di metri dalla principale viabilità pubblica (Strada Provinciale 46 “del Pasubio”) e nei pressi di aree edificate ed urbanizzate, con le quali confina sul lato Nord. Attualmente il terreno risulta coltivato (seminativo), ma non risultano contratti d'affitto in essere, come da comunicazione ricevuta da Agenzia delle Entrate in data 02/05/2024.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Attualmente il terreno Censito al Catasto terreni del Comune di Malo, al Foglio 18, mappale nr 640, risulta in piena proprietà in carico al sig. _____ a seguito di disposizione del Giudice della divisione all'interno della causa R.G. 3187/2022, in data 22/04/2023.



Originariamente i beni pignorati e oggetto di procedura esecutiva NRG 64/2021, erano i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Malo, al Foglio 18, mappali 299 e mappale 563

Tali mappali risultavano entrambi intestati in quota al sig. _____ (esecutato) in proprietà 27/100, mentre le restanti quote erano in carico a terzi non eseguiti.

A seguito di frazionamento del mappale 563, realizzato in data 17/05/2023, il mappale 563 è stato suddiviso nei mappali 639 e 640.

Dal 22/04/2023, e sulla scorta della determinazione del Giudice per la divisione (RG 3187/2022) il mappale 640 risulta interamente intestato (proprietà 1/1) al sig. _____ mentre i mappali precedentemente interessati dal Pignoramento (mappale 299 e mappale 639) risultano ora in piena proprietà di terzi non eseguiti.

3.3 Confini N-E-S-O

Il terreno oggetto di stima confina con i terreni censiti al Catasto terreni del Comune di Malo, al Foglio 18, mappali 246 e 245 (confine Nord-Ovest) mappale 562 (confine Nord-Est) mappali 305 e 349 (confine Sud-Est) mappale 639 (confine sud-Ovest)

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Terreno parzialmente edificabile. Esistente in Malo (Vi), via Cà Bianca, della superficie catastale di mq 5.656, con porzione edificabile stimabile pari a mq 3.156 e porzione ad uso agricolo stimabile in mq 2.500 (la determinazione delle consistenza delle superfici edificabili ed agricola è stata stimata dai tecnici del Comune di Malo, per quanto riguarda i terreni inizialmente pignorati con procedura di Esecuzione Immobiliare 64/2021, e dal confronto tra la cartografia del Piano degli interventi e le mappe catastali). La porzione edificabile del mappale 640 è interamente posta sul lato Nord del mappale.

Il terreno, di forma regolare, pressochè rettangolare, si sviluppa in piano, e non è attualmente collegato alla viabilità pubblica, ma è raggiungibile attraverso il mappale nr 246 (posto a Nord del Lotto), attualmente in proprietà del Comune di Malo, e attraverso il quale il Piano degli Interventi prevede l'accesso alla futura lottizzazione riguardante i terreni compresi nella zona "C3.7" (ambito di intervento 7, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo). Attualmente il mappale 246, dal quale si prevede il futuro accesso al lotto oggetto della presente stima, è adibito ad area sportiva-ricreativa, su terreno erboso.

La viabilità principale, Strada Provinciale 46 "del Pasubio", si trova a circa 200 metri ad Est, rispetto al mappale 640, mentre, a circa 1 Km a Sud, si trova il collegamento con la nuova Strada Pedemontana Veneta.

Si segnala la presenza di alcune linee aeree di elettrodotti, una di alta e una di bassa tensione, che attraversano il comparto in direttrice Nord-Sud, ma che non sembrano interessare direttamente il mappale 640, passando a Ovest dello stesso.



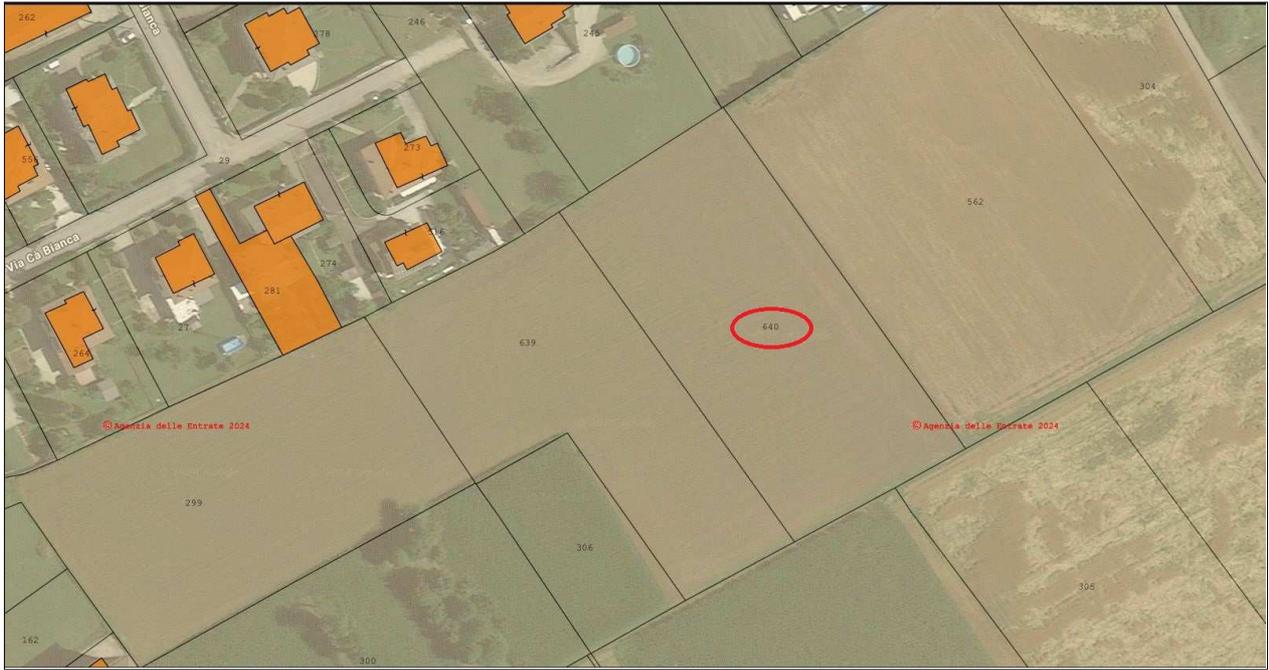


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.





Figura 3. vista satellitare del mappale 640 e confinanti



Vista da Ovest





Vista da est



Vista da Nord (da mappale 246)





Vista del mappale 246, futuro accesso al lotto

Figura 4. Foto mappale 640

3.5 Certificazione energetica

Trattandosi di terreno attualmente privo di edifici, non risulta necessaria la Certificazione Energetica



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Attualmente il terreno risulta privo di edifici o manufatti. Da richiesta effettuata tramite PEC all'Agenzia delle Entrate, in data 25/04/2024, con risposta ricevuta in data 02/05/2024, non risultano contratti di affitto registrati sul mappale 640, così come, da analoga richiesta effettuata in data 22/04/2021, non risultavano contratti di affitto registrati sul precedente mappale 563, dal quale deriva l'attuale mappale 640

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

Il terreno oggetto di stima, risulta attualmente non occupato. Non risultano in essere contratti di affitto registrati, come si evince da comunicazione dell'A.G.E. in data 02/05/2024

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il terreno censito al Foglio 18, mappale 640, deriva dal Frazionamento del 17/05/2023, Pratica n VI0072512 in atti dal 17/05/2023 presentato il 17/05/2023 (n 72512.1/2023) con il quale il precedente mappale 563, di sup pari a mq 10442, venne suddiviso negli attuali mappali 639 (superficie pari a mq 4786) e 640 (superficie pari a mq 5656)

5.2 Intestatari catastali storici

Dal 22/04/2023 ad oggi, il terreno censito al Foglio 18, mappale 640, risulta intestato al sig.
Proprietà 1/1

Dal 21/07/2008 al 17/05/2023, il terreno attualmente censito al mappale 640, era compreso nel terreno censito al mappale 563, che era interamente intestato ai signori :

- (proprietario per
19/100 in regime di separazione di beni)
- (proprietario per
27/100 in regime di separazione di beni)
- (proprietario per
27/100 in regime di separazione di beni)
- (proprietario per 27/100)

dal 21/07/2008 al 21/07/2008, il terreno risulta intestato a:



-	(proprietaria per
1/2 fino al 21/07/2008)	
-	(proprietà per 1/2 bene
personale fino al 21/07/2008)	
Dal 27/08/2004 al 21/07/2008	
-	(propr. per 1/3)
-	(proprietà per 1/3)
-	(proprietà per 1/3)
Dal 09/09/1980 al 27/08/2004	
-	

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I beni originariamente pignorati, per i quali si è costituito il procedimento di esecuzione immobiliare NRG 64/2021, erano i seguenti:

- Catasto Terreni del Comune di Malo (Vi) , Foglio 18, particella 299, qualità seminativo arborato, classe 2, consistenza 65 are e 60 centiare, Reddito Dominicale Euro 59,29 e Reddito Agrario Euro 30,49
- Catasto Terreni del Comune di Malo (Vi) , Foglio 18, particella 563, qualità seminativo, classe 2, consistenza 1 ettaro, 4 are e 42 centiare, Reddito Dominicale Euro 94,37 e Reddito Agrario Euro 48,54

Entrambi i mappali risultavano intestati in quota all'esecutato, per 27/100 del diritto di Proprietà, e più specificamente gli intestatari risultavano essere :

-	(proprietario per 19/100 in
regime di separazione di beni)	
-	(proprietario per 27/100 in
regime di separazione di beni)	
-	(proprietario per 27/100 in regime di
separazione di beni)	
-	(proprietario per 27/100)

A seguito di progetto di riparto delle quote di proprietà e di Giudizio di Divisione, il mappale 563, di mq 10442, è stato suddiviso nei mappali 639, di mq 4786 e mappale 640, di mq 5656.

Con Determinazione del Giudice per la Divisione, in data 22/04/2023, e successive pronunce in data 14/06/2023 e 06/12/2023, il mappale 640 è stato assegnato in piena proprietà, quota 100/100, all'esecutato, sig.

mentre i mappali 639 e 299 sono stati assegnati nella quota proporzionalmente accresciuta ai signori per la quota di 28/100, per la quota di 36/100, per la quota di 36/100.



5.4 Giudizio di conformità catastale

Il terreno oggetto di stima (mappale 640) appare catastalmente conforme alla sua descrizione in mappa ed in visura catastale.

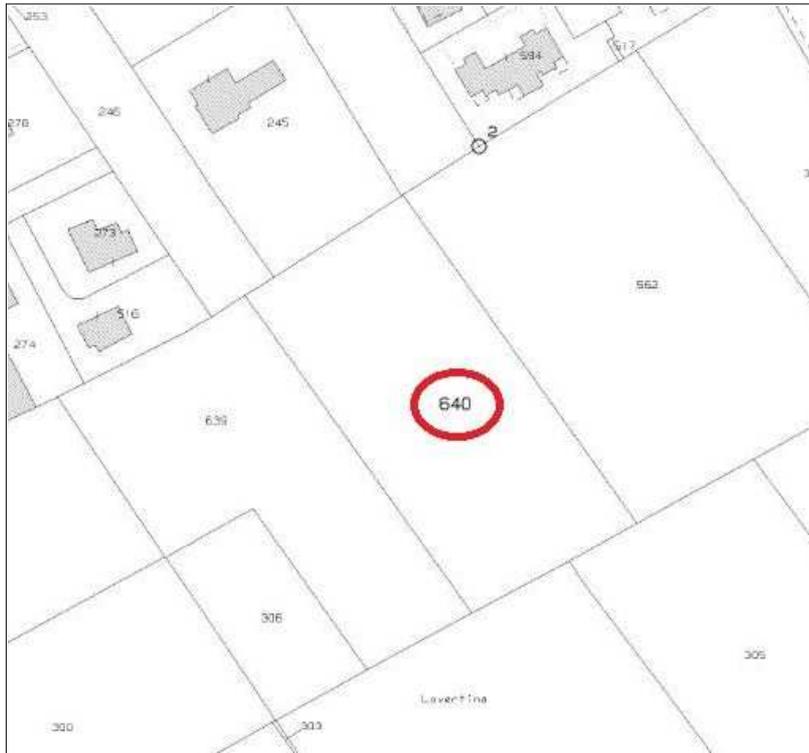


Figura 5. Estratto mappa catastale



Figura 6. Vista satellitare



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

I passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, risalendo al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente i vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, sono i seguenti:

- atto di divisione del 09.09.1980, notaio Umberto Ferrigato, trascritto il 13.10.1980 ai nn. 6865/5839.
- successione di _____ ; successione trascritta in data 11.07.2005 ai nn. 8012/5451 (non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita di eredità)
- atto di divisione a stralcio del 21.07.2008, notaio Barone Giovanni, rep. n. 180210/19001, trascritto in data 11.08.2008 ai nn. 8920/6203
- atto notarile di compravendita del 21.07.2008, notaio Barone Giovanni, n. di rep. 180211/19002, trascritto in data 11.08.2008 ai nn. 8921/6204
- Atto Giudiziario, provvedimento del Tribunale di Vicenza, verbale di attribuzione quote per divisione, in data 22/04/2023, rep. 3187, trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, in data 10/01/2024, ai n.ri 345 di R.G e 264 di R.P

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I proprietari del terreno oggetto della presente stima, nel ventennio antecedente il Pignoramento, risultano i seguenti:

Dal 09/09/1980 al 27/08/2004

- _____ in forza di atto di divisione del 09.09.1980, notaio Umberto Ferrigato, trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio il 13.10.1980 ai nn. 6865/5839.

Dal 27/08/2004 al 21/07/2008

- (in forza di successione di _____ successione trascritta presso Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, in data 11.07.2005 ai nn. 8012/5451 – non risulta trascritta l'accettazione espressa o tacita di eredità)

- _____ (proprietaria per 1/3)
- _____ (proprietà per 1/3)
- _____ (proprietà per 1/3)

Dal 21/07/2008

- (in forza di atto di divisione a stralcio del 21.07.2008, notaio Barone Giovanni, rep. n. 180210/19001, trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, in data 11.08.2008 ai nn. 8920/6203



- (proprietaria per 1/2 fino
al 21/07/2008)
- (proprietà per 1/2 bene personale
fino al 21/07/2008)

Dal 21/07/2008

Da atto notarile di compravendita del 21.07.2008, notaio Barone Giovanni, n. di rep. 180211/19002, trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, in data 11.08.2008 ai nn. 8921/6204

- (proprietario per 19/100 in
regime di separazione di beni)
- (proprietario per 27/100 in
regime di separazione di beni)
- (proprietario per 27/100 in regime di
separazione di beni)
- (proprietario per 27/100)

Dal 22/04/2023 ad oggi

Da Atto Giudiziario, provvedimento del Tribunale di Vicenza, verbale di attribuzione quote per divisione, in data 22/04/2023, causa RG 3187/2022, trascritto presso Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, in data 10/01/2024, ai n.ri 345 di R.G e 264 di R.P., il terreno censito al Foglio 18, mappale 640, risulta intestato a:

- Proprietà 100/100

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il terreno oggetto di stima, censito al Foglio 18, mappale 640, risulta attualmente libero da edifici o manufatti per i quali sia necessario ottenere una autorizzazione urbanistica e conseguenti dichiarazioni di agibilità.

Urbanisticamente, il terreno oggetto di stima, ai sensi del PI - piano degli interventi vigente del Comune di Malo, approvato in forza di delibera C.C. n.3 del 05/03/2024, l'immobile oggetto di stima è ricompreso in parte nella zona territoriale omogenea denominata C2.3-7 (per una superficie pari a mq 3156, ovvero per circa il 55,8% del mappale) e per la restante parte in zona Agricola (per una superficie di mq 2500)

In particolare, la porzione edificabile ricade in Zona Residenziale di espansione rada (Zona C2.3) – Ambito d'intervento n. 7, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo, disciplinata dagli artt. 4, 6, 16, 18, 19, 26 e



64 delle Norme Tecniche Operative del P.I, mentre la porzione agricola ricade in Zona Agricola (Zona E), disciplinata dal combinato disposto degli artt. 34 e 35 delle Norme Tecniche Operative del P.I., dai criteri prescrittivi della zona agricola indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale e dagli artt. 44, 45 e 50 della L.R. 23.04.2004 n. 11

Si ritiene di dover sottolineare un aspetto rilevante, riguardante l'intera area di espansione C2.3/7 :

All'interno delle Norme Tecniche Operative del nuovo Piano degli Interventi del Comune di Malo, adottato con delibera di C.C. n 23 del 16/05/2023 e approvato con delibera di C.C. n 3 del 05/03/2024, entrato in vigore in data 30/03/2024, si evidenzia come, all'art 3 (Validità e decadenza delle previsioni del PI, dei PUA e dei titoli abilitativi. Edifici ed attività esistenti) al comma 6, sono state prorogate le previsioni di Piano per alcune zone di espansione, tra le quali la zona territoriale definita C2.3/7, nella quale è ricompreso il mappale 640, oggetto della presente relazione.

La proroga, accettata con deliberazione di Consiglio Comunale n 48 del 31/10/2023, pone una nuova scadenza per l'approvazione dello strumento attuativo, necessario alla realizzazione della lottizzazione delle aree di cui al comparto C2.3/7, **alla data del 30/11/2028, fatto salvo il versamento del contributo di proroga**, ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 7bis della Legge Regionale n 11 del 23/04/2004.

Il Consiglio Comunale del Comune di Malo, ha infatti provveduto con delibera n 42 del 26/09/2023, alla "Approvazione del Regolamento per l'applicazione delle disposizioni dell'art.18, commi 7 e 7 bis della L.R. nr 11 del 23/04/2004", che vengono qui riportati, sottolineando quanto di maggior interesse alla presente relazione di stima:

Il comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004 e s.m.i. dispone che: *"Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30 (che prevede, al comma 2: "Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza")*

Il comma 7 bis del citato art. 18 recita: *"Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7"*



Ai fini della presente relazione di stima, va rilevato quindi che, **per poter mantenere la possibilità edificatoria, tramite piano urbanistico attuativo, della zona definita C2.3 n 7, nella quale ricade il mappale 640, occorre versare entro il 31 dicembre di ogni anno (fino all'approvazione del Piano urbanistico attuativo e comunque non oltre il 30/11/2028) un contributo determinato nella misura dell'1% del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU.**

Tale contributo annuale, per quanto riguarda il mappale 640, è pari a circa € 2000 (come da comunicazione da parte di tecnici comunali)

Il mancato versamento di tale cifra, entro il 31/12/2024, e successivamente entro il 31/12 di ogni anno precedente l'approvazione del PUA, comporta la decadenza delle previsioni relative all'area di trasformazione o espansione, ovvero, ai sensi dell'art. 30, comma 2 della L.R. 11/2004, **la modifica della destinazione d'uso dell'intero comparto, da edificabile (tramite PUA) ad agricola, con conseguente sensibile diminuzione del valore di mercato dell'area stessa.**

Si riporta, per completezza, estratto del certificato di Destinazione Urbanistica, ricevuto in data 21/05/2024:

a) *l'immobile censito in Catasto al Fg. 18 mapp. 640 ricade in parte in **Zona Residenziale di espansione rada (Zona C2.3) - Ambito d'intervento n. 7**, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo, disciplinata dagli artt. 3, 4, 6, 16, 18, 19, 26 e 66 delle Norme Tecniche Operative del P.I. e dai criteri prescrittivi indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale (PARTE 2);*

b) *la validità quinquennale della zona **C2.3 - Ambito d'intervento n. 7**, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo non approvato, è stata prorogata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 31/10/2023 fino al 30/11/2028 previo versamento del relativo contributo. L'omesso o parziale versamento del contributo entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla scadenza comporta l'immediata decadenza dell'area ai sensi dell'art. 18, comma 7 bis della L.R. 11/2004*

L'orientamento interpretativo dei responsabili degli uffici tecnici del Comune di Malo, estende inoltre questa decadenza della possibilità di edificare, tramite PUA, all'intera zona di espansione definita C2.3/7, anche se il contributo annuale non versato riguardasse solo una porzione della stessa (si ricorda che il mappale 640, in carico all'esecutato, è solamente una parte dell'area di espansione C2.3/7, che comprende anche i mappali 299 e 639, di altre proprietà).

A titolo indicativo, il valore di mercato attuale del mappale 640, considerando la sua capacità edificatoria, e determinato come descritto in seguito, è stimabile in € 189.400, mentre, nel caso l'intero mappale 640 tornasse ad essere compreso in zona agricola, il suo valore (considerandolo compreso nella categoria seminativo) sarebbe pari ad € 5656 x €/mq 8,45 = € 47.793,20

Infine, va evidenziato come, rispetto a quanto verificato in sede di Perizia estimativa depositata in data 21/02/2022, e sulla base della nuova cartografia presente in atti, e relativa al nuovo Piano degli Interventi approvato in data 05/03/2024, il mappale 640 non appare più ricompreso nella fascia di rispetto generata da allevamenti zootecnici intensivi ed assimilabili. Va comunque sottolineato come, già in data 31/01/2019, al nr di



Protocollo 2747, nell'elaborato di P.I. del Comune di Malo dal titolo "allevamenti", era stata redatta apposita indagine agronomica, dal Dr. For. Roberta Meneghini, che ridefiniva ambiti ed ampiezze del vincolo in oggetto e che, nelle tavole allegate alla relazione, appariva, già allora, non interessare il mappale 640 al Foglio 18

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Il terreno oggetto della relazione peritale, appare privo di costruzioni o manufatti

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La relazione di stima riguarda un terreno, parzialmente edificabile, attualmente privo di edifici o manufatti che richiedano, o abbiano richiesto autorizzazioni edilizie.

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia



per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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



prevede l'accesso alla futura lottizzazione riguardante i terreni compresi nella zona "C3.7" (ambito di intervento 7, con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo). Attualmente il mappale 246, dal quale si prevede il futuro accesso al lotto oggetto della presente stima, è adibito ad area sportiva-ricreativa, su terreno erboso ed è dotato di rete a maglia metallica a confine.

Si segnala la presenza di alcune linee aeree di elettrodotti, una di alta e una di bassa tensione, che attraversano il comparto in direttrice Nord-Sud, ma che non sembrano interessare direttamente il mappale 640, passando a Ovest dello stesso.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 25/04/2024)

- Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 14/05/2015 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. rep. 1842 di repertorio, iscritta il 22/05/2015 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 4172 - RP 517, a favore di

, contro

(rif. Mappali 94-298/AA - 298/AB) e

(rif. mappali 519 - 299 - 563),

derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70000 - Importo capitale: 56065,29.

L'ipoteca riguarda anche altri mappali, non oggetto della presente Procedura Esecutiva

- Pignoramento, stipulato il 07/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 5127/2021 di repertorio, trascritto il 04/02/2021 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 1227 - RP 900, a favore di

contro

derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo o cautelare

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

- Ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 14/05/2015 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. rep. 1842 di repertorio, iscritta il 22/05/2015 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 4172 - RP 517, a favore di

, contro

(rif. Mappali 94-298/AA - 298/AB) e

(rif. mappali 519 - 299 - 563),

derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70000 - Importo capitale: 56065,29.

L'ipoteca riguarda anche altri mappali, non oggetto della presente Procedura Esecutiva



- Pignoramento, stipulato il 07/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 5127/2021 di repertorio, trascritto il 04/02/2021 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 1227 - RP 900, a favore di

contro

derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo o cautelare.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo, quali 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

L'immobile in esame, è un terreno edificabile ed agricolo, e di conseguenza non fa parte di un condominio formalmente costituito



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENIAMINO

12.1 Metodo di valutazione

Per la stima del valore di mercato del mappale 640, si rimanda a quanto già illustrato nella perizia Estimativa depositata in data 21/02/2022, nella quale si è proceduto alla stima del valore di trasformazione relativo ad una ipotesi di Lottizzazione, riguardante l'intero comparto, descritto nel Piano degli Interventi del Comune di Malo, come zona C2.3/7, con indici edilizi pari a 1,00 mc/mq, rapporto copertura fondiaria pari al 35%, altezza massima degli edifici di ml 6,50, e con la previsione di standard pari a 30 mq ogni 150 mc edificati.

Si è, inoltre, stimato il valore della porzione agricola dell'attuale mappale 640 (ex mappale 563 porzione) con riferimento alle tabelle del Valore Agricolo Medio della Provincia di Vicenza.

Successivamente si è proceduto alla determinazione del valore in quota dell'esecutato, ed a proporre un ipotesi di riparto che potesse identificare una porzione dell'intero comparto, con valore pari al valore in quota dell'intero.



12.2 Stima del valore di mercato

Per la stima del valore di trasformazione della Lottizzazione ipotizzata, riguardante l'intero comparto descritto nel Piano degli Interventi del Comune di Malo, come zona C2.3/7, si sono considerati gli indici edilizi previsti pari a 1,00 mc/mq, con rapporto copertura fondiaria pari al 35%, altezza massima degli edifici di ml 6,50, e con la previsione di standard pari a 30 mq ogni 150 mc edificati.

Sulla base di tali indici edificatori previsti dal Piano degli Interventi, delle dimensioni dell'area edificabile, del costo di costruzione sulla base dei valori indicati dalla Camera di Commercio di Vicenza, del costo per le opere e gli oneri di urbanizzazione, dei costi per perequazioni a favore del Comune e per spese tecniche, e ogni altro costo per il completamento delle opere, e del valore ipotizzabile di vendita a opere finite degli edifici residenziali realizzabili, considerando la presenza della condotta sotterranea dell'acquedotto e la quantificazione delle spese necessarie per lo spostamento della stessa e le spese relative allo scavo di sbancamento per la realizzazione di un piccolo bacino di laminazione, da realizzarsi nelle aree destinate a verde pubblico interne alla lottizzazione ipotizzata.

Si è, inoltre, stimato il valore della porzione agricola dell'attuale mappale 640 (ex mappale 563 porzione) con riferimento alle tabelle del Valore Agricolo Medio della Provincia di Vicenza.

Nella valutazione dei costi previsti per poter realizzare la lottizzazione nel suo complesso, si sono stimate le seguenti cifre:

- Costo di Costruzione = € 6.180.000,00
- Opere di urbanizzazione primaria = € 607.000,00
- Oneri professionali = € 300.000,00
- Perequazione (monetizzazione) = € 205.920,00
- Oneri di Urbanizzazione secondaria = € 71.760,00
- Utile del promotore = € 745.000,00
- Oneri finanziari = € 252.452,20
- Spese di commercializzazione = € 90.000,00

Si tratta di spese da sostenere in momenti diversi, considerando una durata di tre anni per realizzare le opere di lottizzazione ed edificazione. I costi vanno quindi riportati al momento della stima, secondo i valori illustrati nella tabella riportata a pagina 31.



La lottizzazione ipotizzata, ricadente all'interno degli attuali mappali 299, 640 e 639, prevedeva la realizzazione di n 12 edifici residenziali bifamiliari, con entrata e giardino indipendenti, e dotati di autorimessa doppia, locali di servizio interrati, e terrazze, per una superficie commerciale complessiva di mq 5.895,60, per un valore ipotizzato di ricavo nella vendita degli immobile (arrotondato) pari ad :

- Ipotesi di ricavo da vendita immobili realizzati = € 9.120.000,00

Si ipotizza, per la realizzazione degli immobili e delle opere di urbanizzazione, un periodo di tempo di n 3 anni, ed i ricavi ed i costi ipotizzati, sono stati riportati al momento 0, considerando il tasso di sconto, secondo la tabella riportata nella pagina seguente



Tribunale di Vicenza – Esecuzione Immobiliare 64/2021
Terreni edificabili, soggetti a PUA, in Comune di Malo, censiti al Foglio 18, mappali 299, 639, 640

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (Vt)												
Ann	Costo costruzione (Cc)	opere urbaniz. (Ou + Cal)	Oneri professionali (Op)	Perequazione (per)	Utile promotore (Up)	Oneri finanziari (Of)	Commercializzazioni second (on)	VT (Valore trasformazione)	COSTI	RICAVI	FLUSSO NETTO	VAN
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 80.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 665.630,00	€ 745.630,00	€ 0,00	-€ 745.630,00	-€ 745.630,00
1	€ 2.000.000,00	€ 400.000,00	€ 80.000,00	€ 205.920,00	€ 100.000,00	€ 94.007,20	€ 25.000,00	€ 71.760,00	€ 2.976.687,20	€ 2.000.000,00	-€ 976.687,20	-€ 976.199,10
2	€ 3.000.000,00	€ 207.000,00	€ 70.000,00	€ 0,00	€ 335.000,00	€ 114.695,00	€ 40.000,00	€ 0,00	€ 3.766.695,00	€ 3.500.000,00	-€ 266.695,00	-€ 266.428,50
3	€ 1.180.000,00	€ 0,00	€ 70.000,00	€ 0,00	€ 310.000,00	€ 43.750,00	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 1.628.750,00	€ 3.620.000,00	€ 1.991.250,00	€ 1.988.266,11
Tot	€ 6.180.000,00	€ 607.000,00	€ 300.000,00	€ 205.920,00	€ 745.000,00	€ 252.452,20	€ 90.000,00	€ 71.760,00	€ 9.117.762,20	€ 9.120.000,00	€ 2.237,80	€ 8,50
		r.sconto	0,05%									



Applicando quindi la formula del valore si trasformazione, dove lo stesso è dato dalla differenza tra i valori di vendita degli immobili finiti e la sommatoria dei costi per la trasformazioni, entrambi riportati al momento della stima, si è ottenuto un valore complessivo della parte edificabile, dell'intero comparto, pari a:

$$V_t = V_v - K = € 665.630$$

Arrotondabile ad € 665.500,00

Tale valore di stima, relativo alla sola parte edificabile dei mappali oggetto di ipotesi di lottizzazione, di complessivi mq 12480, e comporta un valore di mercato unitario pari ad €/mq 53,33, per la parte edificabile

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL MAPPALE 640

Il valore di mercato dell'attuale mappale censito al Foglio 18, mappale 640, risulta pari al valore unitario ricavato dall'ipotesi di lottizzazione per la superficie edificabile dello stesso, e dal valore della porzione agricola dello stesso mappale, ricavato sulla base della tabella del Valore Agricolo Medio della Provincia di Vicenza, relativo alla regione agraria "7 – Pianura di Vicenza", per la coltura definita "seminativo", con un valore unitario pari ad €/mq 8,45 :

Il terreno censito al Foglio 18, mappale 640 del Comune di Malo, di complessivi mq 5.656 è suddiviso in una porzione agricola (mq 2500) ed in una edificabile, alle condizioni esposte (mq 3156)

Il valore di mercato del mappale 640 sarà quindi pari a:

$$V_{ed} = mq\ 3156 \times €\ 53,33 = €\ 168.309,48$$

$$V_{ag} = mq\ 2500 \times €\ 8,45 = €\ 21.125,00$$

$$V = €\ 168.309,48 + €\ 21.125,00 = €\ 189.434,48$$

Arrotondabile ad **€ 189.400,00**



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna del 15%

Si propone quindi un **prezzo a base d'asta dei beni** è pari ad **€ 161.000,00**, ricavabile dal seguente calcolo:

$$€ 189.400,00 - (€ 189.400,00 \times 0,15) = € 160.990$$

Arrotondabile ad **€ 161.000,00**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'esecutato acquistò quota (pari al 27%) degli immobili censiti al Foglio 18, mappali 299 e 563 (ora mappali 639 e 640), in data 21/07/2008, per una somma, in quota, pari ad € 67.500,00

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile per sua natura di terreno edificabile soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, è appetibile unicamente per soggetti che intendano, ed abbiano le potenzialità, per intraprendere un'operazione di edificazione di discrete dimensioni, pur avendo, i lotti in questione, per forma, dimensioni e localizzazione, una certa appetibilità. Si considera quindi un giudizio di vendibilità sufficiente.

Si sottolinea come, secondo il parere dei responsabili degli Uffici tecnici del Comune di Malo, l'edificazione dell'area si possa realizzare unicamente tramite Piano Urbanistico Attuativo che riguardi l'intero comparto C2.3/7, ovvero i terreni censiti al Foglio 18, mappali 299 e 639 (di altra proprietà) e mappale 640, oggetto della presente relazione di stima.

Si rimanda a quanto già indicato nel capitolo 7 – apetti Urbanistico edilizi, riguardo alla necessità, per mantenere la capacità edificatoria, tramite PUA, dell'area di espansione, di versare al Comune di Malo, entro il 31 dicembre di ogni anno, un contributo pari a circa € 2000, almeno fino all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, e comunque non oltre il 30/11/2028, giorno nel quale decadranno le previsioni di piano.



13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il mappale 640 è attualmente in piena proprietà, indivisa, in carico all'esecutato.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Il debitore esecutato risulta attualmente residente in Comune di Malo, in via Leonardo Da Vinci 11, come da Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia in data 30/04/2024. La stessa residenza anagrafica risultava al momento dell'atto di pignoramento, come da relazione di notifica presente in fascicolo.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

La presente relazione estimativa riguarda un unico Lotto, ovvero il terreno censito al Comune di Malo, al Foglio 18, mappale 640

16. OSSERVAZIONI FINALI

Il mappale censito al catasto dei Terreni del Comune di Malo, al Foglio 18, mapp. 640, oggetto della presente relazione di stima, rientra, per una sua parte, in area urbanistica edificabile tramite redazione ed approvazione di Piano urbanistico Attuativo, riguardante l'intero comparto (costituito dai mappali 299, 639 e 640). Si rimanda a quanto già puntualizzato all'articolo 7.1 della presente relazione, ovvero la necessità di versare un contributo annuale, fino all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, pari all'1% del valore del terreno, calcolato ai fini IMU, e comunque non oltre il 30/11/2028. Il mancato versamento annuale di tale cifra, da



sostenersi fino all'approvazione del PUA, comporta la decadenza delle previsioni relative all'area di trasformazione o espansione, ovvero, ai sensi dell'art. 30, comma 2 della L.R. 11/2004, la modifica della destinazione d'uso dell'intero comparto, da edificabile (tramite PUA) ad agricola, con conseguente sensibile diminuzione del valore di mercato dell'area stessa.

Vicenza 24/05/2024

Arch. Stefano De Cal
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. mappa catastale
3. Sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare
4. Visura storica mappale 640
5. Provvedimento Divisione e assegnazione mapp. 640
6. Nota di trascrizione attribuzione quote per divisione 10_01_2024
7. Ispezione ipotecaria mappale 640
8. Ispezione ipotecaria esecutato
9. Nota trascrizione pignoramento
10. Nota trascrizione ipoteca BCC 2015
11. C.D.U. mappale 640 e note del Comune di Malo
12. Estratto N.T.O. del P.I. del Comune di Malo – mappa ed art 3
13. Delibera CC Malo nr 42 del 26 09 2023
14. Delibera CC Malo nr 48 del 31 10 2023
15. Ipotesi Lottizzazione
16. Ipotesi analisi dei flussi di cassa
17. Tabella VAM provincia Vicenza
18. Planimetria Viacqua_ acquedotto
19. Certificati contestuali ed estratto per riassunto atto matrimonio
20. Trascrizione fondo patrimoniale
21. Comunicazione da AGE_ assenza contratti affitto
22. Ricevuta invio perizia ad esecutato ed ai creditori

