



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 64/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO DE CAL**

CF: DCLSFN71D08L840G

con studio in VICENZA (VI) Via Durando 119

telefono: 0444922605

fax: 0444922605

email: studiodecal@libero.it

PEC: stefano.decal@archiworldpec.it

---

tecnico incaricato: STEFANO DE CAL

Pagina 1 di 21



# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

-  
-  
-  
Contro  
-

**Diritto** (cfr pag. 3): Proprietà in quota (27/100)

**Bene** (cfr pag. 3): Terreno edificabile e porzione agricola

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Malo (Vicenza)

**Stato** (cfr pag. 12): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 3):

- 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

**Differenze rispetto al pignoramento** : No

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 7): Coerente

**Valore di stima** (cfr pag. 18): 701.500,00 (in quota 27/100 = 189.405,00)

**Valore mutuo** : -

**Vendibilità** : sufficiente

**Pubblicità** : ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

**Occupazione** (cfr pag. 4): terreni liberi

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 4): non occupato

**Oneri** : Non rilevati

**APE** : no

**Problemi** (cfr pag. 9-12): Accesso futuro previsto attraverso il mappale 246, come da disposizioni presenti nel piano degli Interventi del Comune di Malo. Accesso carraio attuale realizzato da particella in proprietà di terzi. Non reperite trascrizioni relative ad eventuale servitù di passaggio per l'attuale accesso carraio. - Presenza di condotta interrata di acquedotto lungo il confine Nord-Ovest.



# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A terreno residenziale** a MALO Via Ca' Bianca, della superficie commerciale di **17.002,00** mq per la quota di 27/100 di piena proprietà

Terreno in gran parte edificabile, con porzione agricola in posizione interna e porzione non edificabile posta lungo la strada Provinciale 46 "Del Pasubio". Il lotto, formato da due mappali, si sviluppa da Ovest verso Est. La porzione occidentale della parte edificabile è posta a circa 50 metri dalla Strada Provinciale 46 (che collega Vicenza con Schio) e ad Est della stessa. La parte edificabile è di forma pressochè rettangolare, e si sviluppa verso l'interno per circa 200 metri in lunghezza, su terreno pianeggiante e libero da edifici. Attualmente i terreni sono coltivati (seminativo) senza contratto di affitto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 2, superficie 6560, reddito agrario 30,49 €, reddito dominicale 52,29 € intestato a -  
(proprietario per 27/100),  
(proprietario per 19/100),  
(proprietario per 27/100),  
(proprietario per 27/100), derivante da Frazionamento del 13/05/1980, prot. n. 125459, in atti dal 24/04/2002 (n. 25.1/1980)  
Coerenze: La particella al Foglio 18, n 299, confina a sud-est con la particella 300, a Est con la particella 563, a Nord con le particelle 265-264-27-281-274, e ad Ovest con le particelle 94, 161, 162, 163 (tutte al Foglio 18 del Comune di Malo)
- foglio 18 particella 563 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - classe 2, superficie 10442, reddito agrario 48,54 € reddito dominicale 94,37 € intestato a -  
(proprietario per 27/100),  
(proprietario per 19/100)  
(proprietario per 27/100),  
(proprietario per 27/100), derivante da Frazionamento del 10/06/2008 prot. n. VI0183633 in atti dal 10/06/2008 (n. 183633.1/2008)  
Coerenze: La particella descritta al Foglio 18, n 563, confina ad Ovest con la particella 299 e con la particella 306, a Sud con la particella 349 e 305, ad Est con la particella 562, a Nord con le particelle 245, 246, 516, 274 (tutte comprese Foglio 18 del Comune di Malo)

Presenta una forma grossomodo rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>17.002,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 189.405,00</b>



---

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 161.000,00

Data della valutazione: 18/02/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I terreni oggetto di stima sono attualmente utilizzati a scopo agricolo (seminativo) ma non risulta registrato alcun contratto di locazione, come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Prov. di Vicenza, Ufficio Territoriale di Valdagno (Arzignano e Schio) del 23/04/2021, riferita ad ognuno dei quattro proprietari attuali. (all. 4)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da informazioni ricevute, si è potuta evincere la presenza di una condotta sotterranea dell'acquedotto, nei pressi del confine Nord-Ovest della lottizzazione, che collega il Comune di Malo con la frazione di Molina di Malo

Dopo aver interpellato l'ente gestore (Viacqua) si è potuta confermare la presenza di tale sottoservizio (tubazione di cm 20 di diametro), posizionata lungo il confine Nord-Ovest dei mappali 299 e 563, nei pressi del confine dei mappali con le proprietà adiacenti.

Tale tubazione prevede un tratto di inedificabilità pari a ml 3,00 complessivi, ovvero ml 1,5 parte per parte rispetto alla tubazione.

Questo vincolo di inedificabilità comporta comunque la necessità di mantenere libera da opere edili una porzione di ml 3,00 dal confine e si dovrà prevedere una servitù di passaggio, in favore di Viacqua, necessaria per poter realizzare una eventuale manutenzione alla tubazione dell'acquedotto con mezzi meccanici. Tale limitazione appare rilevante nella determinazione del valore degli immobili in oggetto, e si ritiene quindi di dover prevedere, in sede di stima, la quantificazione economica delle spese necessarie per lo spostamento della tubazione nel suo complesso, che si prevede possa essere interrata sotto l'asse stradale di lottizzazione, al centro della proprietà, previsto nell'ipotesi di progetto in seguito illustrata.

Lo sviluppo complessivo della tubazione, all'interno delle proprietà oggetto della presente perizia, è di circa ml 250. Il costo previsto per la realizzazione di nuove condotte diam. 200 mm, compreso scavo, letto di posa, renterco con materiale sabbioso e ghiaioso, comprensiva di oneri relativi a smaltimenti, by pass temporanei e allacci provvisori, è stimabile in €300 a metro lineare (così come indicato dai tecnici dell'ente gestore), per un costo complessivo pari ad

€ml 300 x ml 250 = €75.000,00

(All. 32)

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio, stipulata il 23/07/2007 a firma di Notaio Barone Giovanni in Vicenza ai nn. 178449/18043 di repertorio, registrata il 07/08/2007 a Vicenza ai nn. 5474 serie 1T, trascritta il



10/08/2007 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 10297 - RP 6771, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, derivante da Atto tra vivi - costituzione di diritti reali.

La formalità è riferita solamente a Mappale 299 .

E' stata costituita, a favore dei mappali n 298 e n 94, al Foglio 18, e contro il mappale n 299 al Foglio 18, servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni tipo di mezzo. La servitù verrà esercitata sulla porzione di area che risulta graficamente evidenziata con tratteggio sulla pianta allegata all'Atto notarile, sotto la lettera E (all. 5)

Servitù di passaggio , stipulata il 23/07/2007 a firma di Notaio Barone Giovanni in Vicenza ai nn. 178449/18043 di repertorio, registrata il 07/08/2007 a Vicenza ai nn. 5474 serie 1T, trascritta il 10/08/2007 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 10299 - RP 6773, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, derivante da Atto tra vivi - costituzione di diritti reali.

La formalità è riferita solamente a Mappale 299 .

E' stata costituita, a favore dei mappali n 519 del catasto terreni e mappali n 519, sub 1-2-3 del catasto fabbricati, al Foglio 18, e contro il mappale n 299 al Foglio 18, servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni tipo di mezzo. La servitù verrà esercitata sulla porzione di area che risulta graficamente evidenziata con tratteggio sulla pianta allegata all'Atto notarile, sotto la lettera E (all. 6)

DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE NEGATORIA SERVITUTIS, stipulata il 08/10/2008 a firma di Tribunale di Vicenza - Sezione Schio ai nn. rep. 8308 di repertorio, trascritta il 05/11/2008 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 11496 - RP 7930, a favore di \_\_\_\_\_

DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE NEGATORIA SERVITUTIS.

La formalità è riferita solamente a Mappali 299 e 563 (Lotto 1).

La domanda Giudiziale in oggetto riguardava i terreni censiti al Foglio 18, particelle 165, 167, 555, 340 (oggi mappale 167), contro i terreni censiti al Foglio 18, mappali 299 e 43 (oggi 563 e 562). Nella domanda si chiedeva l'accertamento della presenza di diritti di transito nei terreni di proprietà delle attrici e a favore, tra gli altri, del mappale 299, oggetto della presente perizia di stima. Da ispezione svolta presso gli uffici del Tribunale di Vicenza, il procedimento di "Azione negatoria servitutis" recante numero di r.g. 10002204/2008, è stato dichiarato interrotto il 29.09.2015. Attualmente, all'interno del mappale 167, è presente l' accesso carraio dalla strada provinciale al mappale 299, e conseguentemente, al mappale 563. Non sono state reperite trascrizioni che possano confermare la presenza di una servitù di passaggio a carico della particella 167 (ex 555) ed a favore del mappale 299. (all 9)

Servitù di passaggio, stipulata il 23/07/2007 a firma di Notaio Barone Giovanni in Vicenza ai nn. 178449/18043 di repertorio, registrata il 07/08/2007 a Vicenza ai nn. 5474 serie 1T, trascritta il 10/08/2007 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 10300/ RP 6774, a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, derivante da Atto tra vivi - costituzione di

diritto reale.

La formalità è riferita solamente a Mappale 299.

"Viene costituita a favore del mappale 299, in Comune di Malo, Foglio 18, di proprietà delle venditrici, ed a carico di porzione dell'area distinta con il mappale n 94, sempre in Comune di malo, Foglio 18..... servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni tipo di mezzo.... detta servitù verrà esercitata sulla porzione di area che risulta graficamente evidenziata con tratteggio sulla pianta allegata all'atto, sotto la lettera "F" (all. 7 e 8)

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

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

(rif. Mappali 94-298/AA - 298/AB) e  
(rif. mappali 519 - 299 - 563), derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 56065,29.

La formalità è riferita solamente a Mappali 299 e 563.

L'ipoteca riguarda anche altri mappali, non oggetto della presente Procedura Esecutiva (all 10)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/01/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 5127/2021 di repertorio, trascritta 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

derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 (mappali 299 e 563).

(all. 11)

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(19/100) - (27/100) - (27/100) -  
(27/100) per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile di Compravendita Immobiliare (dal 21/07/2008), con atto stipulato il 21/06/2008 a firma di Notaio Barone Giovanni in Vicenza ai nn. rep. 180211 - racc. 19002 di repertorio, registrato il 08/08/2008 a Vicenza ai nn. 6737 - serie 1T, trascritto il 11/08/2008 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 8921 - RP 6204.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1.

(all. 12)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione immobiliare (dal 09/09/1980 fino al 27/08/2004), con atto stipulato il 09/09/1980 a firma di Notaio Umberto Ferrigato ai nn. Rep. 48658 di repertorio, trascritto il 13/10/1980 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. 6865/5839.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

(1/3), (1/3), (1/3) per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 27/08/2004 fino al 21/07/2008), con atto stipulato il 30/05/2005 a firma di Atto per causa di morte ai nn. 193/2005 di repertorio, trascritto il 11/07/2005 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. 8012/5451.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1



---

(1/2) e (1/2) per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile di divisione a stralcio (dal 21/07/2008 fino al 21/07/2008), con atto stipulato il 21/07/2008 a firma di Notaio Barone Giovanni ai nn. rep. 180210/19001 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a Agenzia Entrate - Ufficio Prov. di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. 8920/6203.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera C.C. n. 24 del 24.06.2021, l'immobile ricade in zona Mappale 563 : per il 61,50% compreso in zona C2.3 -7 e per la restante parte in zona Agricola (zona E). - mappale 299 : gran parte (circa 92,5%) in zona C2.3 -7 e parte rimanente in "viabilità esistente". Norme tecniche di attuazione ed indici: da Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Malo, in data 28/05/2021 a) gli immobili censiti in Catasto al Fg. 18 gran parte del mapp. 299 e parte del mapp. 563 ricadono 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.; b) l'immobile censito in Catasto al Fg. 18 parte rimanente del mapp. 563 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; c) l'immobile censito in Catasto al Fg. 18 parte rimanente del mapp. 299 è individuato come Viabilità esistente, disciplinata dall'art. 67, punto 1) delle Norme Tecniche Operative del P.I.; d) l'immobile censito in Catasto al Fg. 18 piccola parte del mapp. 299 è soggetto al Vincolo Paesaggistico (V5) (RICOGNITIVO/PRESCRITTIVO), di cui al (D.Lgs. 42/04, art. 142, lett. c): corsi d'acqua) definito dall'art. 12, punto 2.5) delle Norme Tecniche Operative del P.I.; e) l'immobile censito in Catasto al Fg. 18 mapp. 299 è interessato dalla previsione di una pista ciclabile, ai sensi dell'art. 67, punto 2) delle Norme Tecniche Operative del P.I.; f) l'immobile censito in Catasto al Fg. 18 piccola parte del mapp. 299 ricade all'interno dell'ambito del Progetto Speciale "S.P. 46" disciplinato dall'art. 65 delle Norme Tecniche Operative del P.I.; g) l'immobile censito in Catasto al Fg. 18 gran parte del mapp. 563 ricade nella Fascia di rispetto generata da Allevamenti zootecnici intensivi ed assimilabili da verificare ai sensi dell'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d) della L.R. 11/2004 approvato con D.G.R.V. 856/2012 (allegato A) e successive modifiche ed integrazioni, disciplinati dall'art. 12, punto 2.14) delle Norme Tecniche Operative del P.I. Poichè l'immobile risulta interessato dalla suddetta fascia di rispetto, l'efficacia della destinazione urbanistica certificata, è subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale dell'allevamento, anche mediante il ricorso alla perequazione urbanistica, al credito edilizio o agli accordi pubblico privato. Il titolo è riferito solamente al lotto 1 (mappali 299 e 563 al Foglio 18). Per quanto riguarda il punto g), ovvero Fascia di rispetto generata da Allevamenti zootecnici intensivi ed assimilabili da verificare ai sensi dell'Atto di indirizzo di cui all'art. 50, comma 1, lett. d) della L.R. 11/2004 approvato con D.G.R.V. 856/2012 (allegato A) e successive modifiche ed integrazioni, in data 31/01/2019, al n 2747 di protocollo, è stata redatta apposita indagine agronomica redatta dal Dr. For. Roberta Meneghini, con ridefinizione degli ambiti e dell'ampiezza del vincolo in oggetto che, nelle tavole allegate alla relazione, appare ora non interessare i mappali 299 e 563 al Foglio 18, ovvero i mappali oggetto della presente relazione peritale, che appaiono quindi esterni alla delimitazione della fascia di rispetto generata da allevamenti zootecnici intensivi. (all. 13 - 14 - 15)



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 (mappali 299 e 563 al Foglio 18)



Mappa catastale con evidenza mappali 299 e 563



Sovrapposizione mappa catastale e vista satellitare

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 (mappali 299 e 563 al Foglio 18).

Presenza di condotta sotterranea dell'acquedotto comunale, e diametro centimetri 20, lungo tutto il confine Nord-Ovest dei terreni oggetto di stima



Estratto Piano degli Interventi Comune di Malo



Legenda Piano degli Interventi

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non reperiti atti notarili di costituzione di alcune servitù di



---

passaggio, che sono state peraltro descritte nell'Atto Notarile di acquisto dei mappali oggetto di stima, e nell'allegato grafico allegato all'atto stesso. (normativa di riferimento: Atto Notarile di compravendita, rep. 180211-Racc. 19002 del 21/07/2008, Notaio Barone Giovanni in Vicenza)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

L'accesso ai terreni edificabili oggetto di stima sarà garantito in futuro dal passaggio attraverso il terreno censito al Foglio 18, mappale 246 (porzione), attualmente intestato al Comune di Malo, come da determinazione contenuta nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Malo (Approvato con delibera di Consiglio Comunale n 24 del 24/06/2021) all'art. 26, comma 6, terzo capoverso: C2.3 n. 7 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. L'accesso carraio attuale avviene, di fatto, dalla strada Provinciale 46, attraverso un passo carraio esistente all'interno del mappale censito al Catasto terreni al Foglio 18, particella n 167 (ex mappale 555) di proprietà di terzi, per poi proseguire all'interno della particella 299, nella sua porzione parallela alla strada provinciale stessa. Non sono stati reperiti atti notarili che possano giustificare la costituzione di una servitù di passaggio carraia o pedonale dalla particella 167 (ex 555) e a favore della particella 299. Nell'atto del Notaio Giovanni Barone, rep. 180211 e racc. 19002 del 21/07/2007, atto di acquisto dei terreni oggetto della presente perizia da parte degli attuali proprietari, si indica, nella planimetria allegata all'atto stesso (Allegato A) la possibilità di accesso carraio (descritto nell'allegato A come "passo carraio mt 10") dal mappale 555, ora 167, di proprietà di terzi, senza citare però l'origine di tale servitù o l'atto costitutivo della stessa. Nello stesso Atto vengono descritte alcune servitù di passaggio pedonale e carraio, con ogni tipo di mezzo relative al mappale 299 al Foglio 18, sia attive che passive, e costituite con atto a Rogio dello stesso Notaio Barone, in data 23/07/2007, n 178449 rep : - A favore dei mappali 94 e 298 e a carico del mappale 299 (trascritta a Schio il 10/08/2007 ai n.ri 10297 e 6771) - A favore dei mappali 519e delle unità distinte al catasto Fabbricati al mappale 519 sub. 1-2-3-, a carico del mappale 299 (trascritta a Schio il 10/08/2007 ai n.ri 10299 e 6773) - A favore del mappale 299, ed a carico di porzione del mappale 94 ( trascritta a Schio il 10/08/2007 ai n.ri 10300 e 6774) - Inoltre, nello stesso atto, vengono descritti un accesso pedonale e carraio, a favore dei mappali oggetto di stima (299 e 563), attraverso una capezzagna che collega la strada Provinciale 46 (allora Strada Statale Pasubio) e costeggia il mappale 563, con andamento Est-Ovest (descritta nella Planimetria allegata all'Atto Notarile, previa visione e sottoscrizione delle parti e del Notaio stesso). Infine viene descritta una servitù di passaggio con ogni tipo di mezzo, a favore dei mappali oggetto di stima (299 e 563) dalla strada Comunale di via Cà Crosara, attraverso una capezzagna posta ad Est dei terreni stessi. Per queste due servitù, nell'atto di acquisto del Notaio Giovanni Barone, rep. 180211 e racc. 19002 in data 21/07/2007, si afferma che : "Tali servitù non risultano costituite con atto notarile, ma si asserisce essere state costituite per intervenuta usucapione a seguito del passaggio esercitato pubblicamente e pacificamente da oltre vent'anni" Successivamente, in data 05/11/2008, ai n.ri RG 11496 e RP 7930, è stata trascritta presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, una Domanda Giudiziale per "Azione Negatoria Servitutis", da parte dei proprietari delle particelle 165-167-555-340, nei confronti delle particelle 43-299-519-94-298. Da ispezione svolta presso gli uffici del Tribunale di Vicenza, il procedimento di "Azione negatoria servitutis" recante numero di r.g. 10002204/2008, è stato dichiarato interrotto il 29.09.2015. (all. 16 - 17)





Vista satellitare



Attuale accesso carraio su proprietà di terzi

BENI IN MALO VIA CA' BIANCA

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MALO Via Ca' Bianca, della superficie commerciale di **17.002,00** mq per la quota di 27/100 di piena proprietà

Terreno in gran parte edificabile, con porzione agricola in posizione interna e porzione non edificabile posta lungo la strada Provinciale 46 "Del Pasubio". Il lotto, formato da due mappali, si sviluppa da Ovest verso Est. La porzione occidentale della parte edificabile è posta a circa 50 metri dalla Strada Provinciale 46 (che collega Vicenza con Schio) e ad Est della stessa. La parte edificabile è di forma pressochè rettangolare, e si sviluppa verso l'interno per circa 200 metri in lunghezza, su terreno pianeggiante e libero da edifici. Attualmente i terreni sono coltivati (seminativo) senza contratto di affitto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato classe 2, superficie 6560, reddito agrario 30,49 € reddito dominicale 52,29 € intestato a -  
(proprietario per 27/100),  
(proprietario per 19/100) ,  
(proprietario per 27/100),  
(proprietario per 27/100), derivante da Frazionamento del 13/05/1980, prot. n. 125459, in atti dal 24/04/2002 (n. 25.1/1980)  
Coerenze: La particella al Foglio 18, n 299, confina a sud-est con la particella 300, a Est con la particella 563, a Nord con le particelle 265-264-27-281-274, e ad Ovest con le particelle 94, 161, 162, 163 (tutte al Foglio 18 del Comune di Malo)
- foglio 18 particella 563 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - classe 2, superficie 10442, reddito agrario 48,54 € reddito dominicale 94,37 € intestato a -  
(proprietario per 27/100),  
(proprietario per 19/100  
(proprietario per 27/100)  
(proprietario per 27/100), derivante da Frazionamento del 10/06/2008 prot. n. VI0183633 in atti dal 10/06/2008 (n. 183633.1/2008)  
Coerenze: La particella descritta al Foglio 18, n 563, confina ad Ovest con la particella 299 e con la particella 306, a Sud con la particella 349 e 305, ad Est con la particella 562, a Nord con le particelle 245, 246, 516, 274 (tutte comprese Foglio 18 del Comune di Malo)



Presenta una forma grossomodo rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: frumento, Il terreno



Vista dei terreni da Ovest (lato S.P. 46 "del Pasubio")



Ipotesi spostamento acquedotto sotto strada di lottizzazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista.



Vista da Nord-Ovest



Vista da Nord - da mappale 246 (futuro accesso carrai)

SERVIZI

- supermercato
- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- municipio
- spazi verde
- scuola per l'infanzia
- campo da calcio
- negozi al dettaglio
- parco giochi
- cinema
- piscina

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



campo da tennis

nella media 

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 900

buono 

autobus distante 350

nella media 

autostrada distante 7,5 KM

al di sopra della  
media 

ferrovia distante 7 KM

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni in gran parte edificabili, con porzioni minori agricole o vincolate a servizio della mobilità. Si tratta di due mappali, censiti al Foglio 18, particelle 299 e 563, esistenti nei pressi della Strada Provinciale 46 "del Pasubio", subito a Sud di via Ca' Bianca in comune di Malo.

I terreni si sviluppano grossomodo da Sud-Ovest, a circa 50 metri dalla Strada Provinciale del Pasubio e verso l'interno, circondati da terreni in zona per lo più agricola, in area totalmente pianeggiante.

La parte edificabile (soggetta a preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata) è attualmente raggiungibile da ingresso carraio esistente su terreno di proprietà di terzi, direttamente sulla Strada Provinciale 46, subito a Sud della parte lungo strada del mappale 299. Per tale ingresso carraio non sono state reperite trascrizioni che accertino la presenza di una servitù di passaggio sullo stesso e a favore dei mappali oggetto di stima.

Una volta avuto accesso al mappale 299, attraverso una stradina non asfaltata, che si sviluppa in tutta la parte confinante la Strada Provinciale del mappale 299, e usufruendo di una servitù di passaggio con ogni mezzo, a carico del mappale 94 e trascritta in data 10/08/2007 ai n.ri 10300/6774, si raggiunge la parte interna del mappale 299, confinante a sua volta col mappale 563, con in quali costituisce un unico corpo.

L'area edificabile, di circa 12480 mq, comprende gran parte del mappale 299 e circa il 61,50% del mappale 563 (la dimensione della porzione edificabile del mappale 563 è ricavabile da dichiarazione degli Uffici Tecnici del Comune di Malo del 20/08/2021) ed è di forma rettangolare, coi lati di circa 60 x 210 metri, ed è interamente pianeggiante e priva di edificazioni o attrezzature.

L'area agricola, di circa 4020 metri quadrati, è parte del mappale 563, ed è raggiungibile tramite una capezzagna, per la quale non è stato reperito atto notarile o trascrizione di costituzione servitù. Anche l'area agricola risulta pianeggiante e di forma regolare e rettangolare, con lati di circa 55x73 metri.

L'accesso alla futura lottizzazione è garantito attraverso il mappale 246 (porzione), di proprietà del Comune di Malo, attualmente utilizzato quale parco giochi pubblico, e confinante con l'esistente strada pubblica di via Ca' Bianca, posto a Nord del mappale 563 e direttamente confinante con esso. La possibilità di usufruire di tale futuro accesso alla lottizzazione, è prevista all'interno delle norme di Piano degli Interventi (Norme Tecniche Operative del P.I. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n 24 del 24/06/2021) all'art. 26, comma 6, terzo capoverso.

Da informazioni ricevute, successivamente al deposito della relazione di perizia in data 28/10/2021, emerge l'esistenza, non rilevabile dall'esame della cartografia ufficiale del Comune di Malo,

della presenza di una condotta sotterranea dell'acquedotto, nei pressi del confine Nord-Ovest della lottizzazione

Dopo incontro con tecnici di "Viacqua", avvenuto in data 04/01/2022, si è potuta confermare la presenza di tale sotto-servizio (tubazione di cm 20 di diametro), posizionata lungo il confine Nord-Ovest dei mappali 299 e 563, nei pressi del confine dei mappali con le proprietà adiacenti.

Tale tubazione prevede un tratto di inedificabilità pari a ml 3,00 complessivi, ovvero ml 1,5 parte per parte rispetto alla tubazione.

(All. 18 - 19 - 20 - 23b - 32)



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella censita al Foglio 18, n 299	6.560,00	x	100 %	=	6.560,00
Particella di cui al Foglio 18, n 563	10.442,00	x	100 %	=	10.442,00
<b>Totale:</b>	<b>17.002,00</b>				<b>17.002,00</b>



*Ipotesi di lottizzazione per determinazione del valore di trasformazione*



*Ipotesi di riparto per quote di proprietà*

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI (22/10/2021)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Si tratta di prezzi di vendita relativi al secondo semestre del 2020, e relativi a ville e villini in zona periferica di espansione del Comune di Malo. Sulla base dei prezzi di vendita medi della zona, e sottraendo le spese necessarie, si può ipotizzare una analisi economica del valore di trasformazione dei terreni edificabili.

Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza - rif.to anno 2020 (22/10/2021)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.375,00

Note: Per immobili realizzati in classi energetiche A o B si presuppone un aumento del costo di vendita unitario pari ad €150

Interviste ad agenzie immobiliari della zona di Malo (04/10/2021)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: La richiesta riguardava un prezzo unitario di vendita per villini o bifamiliari con accesso indipendente e giardino, la cui edificazione è ipotizzabile nei mappali edificabili oggetto della presente procedura.



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del valore del terreno, occorre procedere separatamente alla stima della porzione agricola del mappale 563 e per la porzione edificabile, previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, che comprenda le parti edificabili dei mappali 299 e 563, oltre alla stima della residua porzione del mappale 299, posta lungo la strada provinciale 46.

#### 1) Stima del valore della porzione agricola del mappale 563

Si procede con il procedimento di stima di tipo comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Come valore di riferimento si utilizza la tabella dei Valori Agricoli Medi, per tipo di coltura e regione agraria, Commissione Provinciale per la determinazione delle idennità di espropriazione di Vicenza, per l'anno 2021: Tale tabella propone, per la "Regione Agraria n 7 - Pianura di Vicenza" (comprensiva del Comune di Malo) e per la coltura di tipo "seminativo", un valore di €/ha = 84.500,00, ovvero un valore di €/mq 8,45 (All. 21)

La superficie della parte agricola del mappale 563, al Foglio 18, è stata determinata con risposta in data 20/08/2021 dai tecnici del Comune di Malo (prot. 19845) (all. 22) pari al 38,50% della superficie catastale del mappale stesso, ovvero:

Sup. catastale = mq 10442

Parte destinata ad uso agricolo = mq (10442 x 0,385) = mq 4020,17 (arrotondabile in mq 4.020)

Per cui si può determinare il valore della porzione ad uso agricolo del mappale 563:

mq 4.020 x €/mq 8,45 = € 33.969 (arrotondabile ad **€ 34.000,00 = valore della porzione ad uso agricolo, mappale 563**)

#### 2) Stima del valore della porzione non edificabile del mappale 299 (lungo la Strada Provinciale 46)

La porzione del mappale 299 non edificabile, di mq 502 circa. Per calcolarne il valore si ritiene congruo applicare il valore unitario del terreno agricolo, applicando poi una deduzione dovuta alla presenza di servitù di passaggio e di vincoli urbanistici, pari al 50%. Si otterrà quindi un valore pari a:

(mq 502 x €8,45) x 0.50 = €2.120,95

Arrotondabile ad €2.000,00

#### 3) Stima del valore della porzione edificabile dei mappali 299 e 563

Per la stima del valore della porzione edificabile dei terreni oggetto di stima, si procede alla stima del valore di trasformazione dello stesso, sulla base degli 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.

- Gli indici di edificabilità previsti per la ZTO C2/3 n 7 prevedono un indice territoriale di 1 metro cubo / metro quadrato, una altezza massima degli edifici di ml 6,50 e un rapporto di copertura fondiaria massima del 35%. Essendo la porzione edificabile di superficie pari a mq 12480, la capacità edificatoria complessiva è quindi pari a 12480 metri cubi.

Nella valutazione dei costi previsti per poter realizzare la lottizzazione nel suo complesso, occorre considerare che:

- Il Piano degli Interventi del Comune di Malo, approvato con Delibera di C.C. n 24 del 24/06/2021, prevede all'art.6 comma 4.1, per le zone C2 vigenti, una perequazione che consiste nella cessione gratuita al Comune di una superficie fondiaria pari al 15% del volume realizzabile, o l'eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico o la monetizzazione delle stesse.

Il valore di riferimento per la monetizzazione è stabilito in una quota di riferimento pari a 110 €/mc

Per la valutazione di stima dei terreni edificabili si procederà quindi a valutare il valore della



---

monetizzazione complessiva, ai sensi dell'art. 4,2 delle NTO del Piano degli Interventi, che sarà pari ad:

$$\text{€mc } 110 \times \text{mc}12480 \times 015 = \text{€}205.920,00$$

- Lo stesso Piano degli Interventi del Comune di Malo, all'allegato B, modalità applicative, all'art. 1.3 Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, prevede che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria siano a carico del soggetto attuatore delle opere di trasformazione urbanistica. Laddove non vengano realizzate opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere corrisposto un importo pari al 50% degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria.

Per la valutazione di stima dei terreni edificabili oggetto della Procedura in oggetto, si decide di applicare la corresponsione del 50% degli oneri tabellari, il cui valore per le zone C, con indice edificatorio pari ad 1 mc/mq, è pari ad €11,50. Si ottiene così un valore complessivo pari ad  $(\text{€}11,50 \times \text{mc } 12480) \times 0,50 = \text{€}71.760,00$

- Le opere di urbanizzazione primaria sono interamente a carico del soggetto attuatore delle opere di trasformazione urbanistica. Esse sono state stimate di massima dal sottoscritto, tramite la realizzazione di un computo delle opere stesse, valutate a prezzi medi di mercato, ottenendo un importo di spese complessivo pari ad €607.000,00 (all. 29 - computo). L'importo è comprensivo delle spese relative allo spostamento della condotta esistente dell'acquedotto comunale.

- Nelle zone di espansioni rade (C.2/3) si prevedono standard di urbanizzazione pari a 30 mq ogni 150 mc realizzabili. Nel caso in esame si dovranno prevedere quindi :

$$(\text{mc } 12480 / \text{mc}150) \times 30 \text{ mq} = \text{mq } 2.496 \text{ (superficie destinata a standard primari e secondari)}$$

- Come già descritto, le NTO del Piano degli Interventi del Comune di Malo, all'art 26, comma 6, 3 capoverso, prevedono, per l'area oggetto di stima, l'utilizzo dell'area a verde pubblico adiacente, pari a mq 965 (particella 246-porzione), per l'accesso alla zona edificabile e per la realizzazione di un'area a parcheggio pubblico. Tale modifica comporta la necessità del reperimento, oltre agli standard di legge (descritti al punto precedente) di un'area di almeno pari superficie (mq 965) da destinarsi a verde pubblico, all'interno del perimetro della zona C.2.3 n 7 (ovvero l'area edificabile oggetto della presente stima). Va però anche considerato che il parcheggio pubblico realizzabile nel mappale adiacente (particella 246) potrà essere conteggiato negli standard del PUA, e quindi andrà a diminuire la superficie destinata a standard descritta al punto precedente.

Si ipotizza, all'interno del mappale 246, accanto alla strada di accesso, di poter realizzare un parcheggio pubblico pari a mq 480, riducendo così la superficie destinata a standard primari e secondari, interna all'area edificabile oggetto di PUA, a  $\text{mq } (2496 - 480) = \text{mq } 2.016$

Riassumendo, la superficie da destinare alla realizzazione di standard urbanistici (parcheggi, aree a verde pubblico ecc..) sono complessivamente pari a mq 2016 oltre ai mq 965 previsti per l'area di accesso (mappale 246) per un totale di  $\text{mq } 2016 + 965 = \text{mq } 2.981$

### **Determinazione dei Costi complessivi per realizzazione delle opere**

- Costo di costruzione immobili residenziali:

Per poter determinare il costo di costruzione degli immobili residenziali, e valutare una possibile cifra di ricavo dalla vendita degli stessi, si è ipotizzato graficamente uno schema di lottizzazione, evidenziato all'allegato 23, che preveda un accesso carraio attraverso la porzione del mappale 246 prevista dal Piano degli Interventi, una strada interna con marciapiedi, di sviluppo Est-Ovest e di larghezza pari a ml 10,00, a fondo cieco e con rotatorie al termine della stessa di diametro pari a ml 12,5 (come da disposizione dell'art. 43 Regolamento Edilizio Comunale). I lotti edificabili si svilupperanno a Nord ed a Sud della strada interna, con due lotti rimanenti nella porzione più ad Est dell'attuale mappale 563. Si prevede, inoltre, una stadina carraia di accesso alla porzione agricola del mappale 563, aree a verde pubblico poste in prossimità dell'accesso carraio alla zona e nella pozione



---

più ad Ovest della stessa. I parcheggi saranno posizionati all'interno del mappale 246 e distribuiti in parte lungo la strada di lottizzazione.

Sulla base della superficie dell'area, al netto delle aree a verde o parcheggio descritte, e delle strade interne di collegamento, si può ipotizzare la realizzazione di n 12 lotti edificabili, cadauno con la possibilità di costruire una bifamiliare affiancata, con accesso e giardino indipendenti, delle dimensioni in pianta di mq 173 (indicativamente con lati di ml. 20,00 x 8,65) e di altezza complessiva di ml 8,40 di cui ml 6,00 fuori-terra e rimanenti ml 2,40 interrati.

La cubatura complessiva di ogni edificio risulterà pari a:

- Cubatura fuori terra = mc 1.038,00

- Cubatura interrata = mc 415,00

Il Costo di costruzione di tali edifici residenziali, considerando di edificare un edificio antisismico in classe energetica "B", viene ricavato dai parametri della Camera di Commercio di Vicenza che, per costruzioni finite di tale tipologia, indica un prezzo medio pari ad €357,50 per la porzione fuori terra, mentre è ipotizzabile un prezzo medio di €250,00 per la parte interrata (garages e servizi).

Si ottiene così un costo di costruzione ipotizzabile per ogni unità, pari a:

- mc 1.038,00 x €mc 357,50 = €371.085,00

- mc 415,00 x €mc 250,00 = €103.750,00

Totale = €474.835,00

Arrotondati in €475.000,00

Sistemazioni esterne = €40.000,00

Totale costo costruzione €515.000,00

Costo costruzione per ogni unità immobiliare = €257.500,00

Per un totale di costo di costruzione degli immobili residenziali pari a

€257.500,00 x n 24 unità = **€6.180.000,00 (Costo di costruzione degli immobili residenziali)**

- Costi per Monetizzazione e Oneri di urbanizzazione

Come già descritto, dovranno essere corrisposti al Comune di Malo:

- **€205.920** per monetizzazione (art. 6 comma 4.1 delle NTO)

- **€71.760,00** per oneri urbanizzazione secondari (50%, come da art. 1.3 Allgato B delle NTO)

- Costo per opere di urbanizzazione primaria

sono previste spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (a carico dei soggetti attuatori il piano di lottizzazione) comprensivi della spesa necessaria per lo spostamento della condotta interrata dell'acquedotto, pari ad **€607.000** (da computo)

- Costo per commercializzazione

si ipotizza un costo per commercializzazione delle unità immobiliari in vendita, pari a circa **€90.000,00**

- Costo per spese tecniche (oneri professionali)

Si ipotizza un costo per spese tecniche, relative a progettazione, direzione dei lavori, coordinamento sicurezza cantiere, computi metrici, contabilità, accertamenti, pari a circa **€300.000,00**

- Utile di impresa



---

Si ipotizza un utile di impresa pari al 10% delle spese sostenute, e quindi di una cifra pari a circa € **745.000,00**

- Oneri finanziari (Costo del denaro)

Si ipotizza di dover ricorrere ad un finanziamento per una cifra pari al 70% delle spese da sostenere, ad un tasso del 5% (il valore di calcolo è pari ad €**252.452,20**)

### **Prezzo di vendita degli immobili residenziali e stima dei ricavi**

Come già descritto, si ipotizza la realizzazione di n 12 edifici residenziali bifamiliari, con entrata e giardino indipendenti, e dotati di autorimessa doppia, locali di servizio interrati, e terrazze.

Si procede al calcolo della ipotetica superficie commerciale, utilizzando per l'omogeneizzazione dei valori i parametri della Camera di Commercio di Vicenza

- Abitazione mq 346,00 x 1,00 = 346,00

- Autorimessa mq 60,00 x 0,65 = 39,00

- Locali interrati mq 113,00 x 0,50 = 56,50

- Terrazze mq 24,00 x 0,30 = 7,20

- Terreno scoperto (medio) mq 426,00 x 0,10 = 42,60

Totale superficie comm.le ragguagliata, mq 491,30

Per quanto riguarda i valori di vendita a nuovo, dall'analisi dei principali borsini immobiliari e dalle interviste realizzate alle principali agenzie immobiliari della zona di Malo, è ipotizzabile, per edifici residenziali semi-indipendenti, in classe energetica B, un valore unitario pari ad €1.550,00

Si ottiene così un valore di vendita, per ogni edificio bifamiliare, pari a:

mq 491,30 x €/mq 1.550,00 = €761.515,00

e quindi, per ogni singola unità immobiliare residenziale :

€761.515,00 / 2 = €380.757,5 arrotondabile ad €380.000,00

si può quindi determinare il valore del ricavo complessivo di vendita di tutti gli immobili:

**Valore totale presunto di vendita :**

n 24 x €380.000,00 = €**9.120.000,00**

### **ANALISI DEI FLUSSI DI CASSA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELLA PORZIONE EDIFICABILE**

Applicando un saggio di sconto prudenziale dello 0,5%, sulla base dei valori tabellari dei tassi di interesse vigenti, si inseriscono i valori descritti precedentemente:

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

- 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 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, vanno poi riportati al momento 0 di stima attuale, considerando il tasso di sconto.

Applicando quindi la formula del valore si trasformazione si ottiene quindi:

$$V_t = V_v - K = €665.630$$

Arrotondabile ad **€665.500,00**

Tale valore di stima, relativo alla sola parte edificabile dei due mappali oggetto di stima, è ricavabile dalla tabella di calcolo allegata (Allegato 24 - Determinazione del valore di trasformazione – flussi di cassa)

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI STIMA**

Il valore complessivo degli immobili oggetto di stima sarà quindi determinato dalla somma del valore della parte edificabile e delle due porzioni non edificabili, già stimate:

$$\text{Valore di stima} = €665.500,00 + €34.000,00 + €2.000,00 = \underline{\underline{€701.500,00}}$$

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE IN QUOTA ESECUTATO**

$$€701.500,00 \times 0,27 = €189.405$$

ARROTONDABILE AD **€189.400,00**

(all. 23 - 23b - 24)

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo: **701.500,00**

#### **RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 701.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 189.405,00**

### **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima del valore della porzione edificabile dei terreni oggetto di stima, si è proceduto alla stima del valore di trasformazione dello stesso, sulla base degli 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.

Rispetto alla perizia di stima, già depositata in data 28/10/2021, ed in seguito alle osservazioni ricevute in data 23/12/2021 dal comproprietario non esecutato, Geom (con avvocato ) si tiene in considerazione la presenza della condotta sotterranea dell'acquedotto e la quantificazione delle spese necessarie per lo spostamento della stessa. Inoltre si aumenta l'importo delle spese relative allo scavo di sbancamento, considerando la possibile realizzazione di un piccolo bacino di laminazione, da realizzarsi nelle aree destinate a verde pubblico interne alla lottizzazione ipotizzata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza,



conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Comune di Malo, agenzie: Varie Agenzie immobiliari della zona, interpellate direttamente, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), siti borsinoimmobiliare.it e immobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	17.002,00	0,00	701.500,00	189.405,00
				<b>701.500,00 €</b>	<b>189.405,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il terreno oggetto della presente stima, costituito da due mappali tra loro confinanti, ha dimensione complessiva pari a mq 17.002 (sup. catastale)

Esso è in gran parte destinato a funzioni residenziali (Zona territoriale omogenea C2.3/7) per una superficie pari a mq 12.480, mentre la porzione a funzione agricola del mappale 563 è pari a mq 4.020 (dato ricavabile da dichiarazione degli uffici Tecnici del Comune di Malo in data 20/08/2021, che stima la porzione edificabile del mappale 563 pari al 61,50% dello stesso e quindi la porzione agricola pari al 38,50%. essendo catastalmente il mappale 563 pari a mq 10442, la sua parte con funzione agricola sarà pari a mq  $10442 \times 0,385 =$  mq 4020,17)

La porzione non edificabile del mappale 299, posta lungo la Strada Provinciale 46, è stimabile in mq 502.

Essendo il terreno, nel suo complesso, privo di costruzioni, e con accesso garantito dall'art. 26 comma 6, terzo punto, del Piano degli Interventi, lungo il lato Nord dell'attuale mappale 563, si può ipotizzare una divisibilità in quote, dividendo la quota in proprietà dell'esecutato, pari al 27% dell'intero compendio immobiliare, dal resto del lotto.

Dai calcoli effettuati, e avendo determinato un valore di stima dell'intero compendio pari ad € 701.500,00, si otterrà un valore in quota per l'esecutato pari ad €  $(701.500 \times 0,27) =$  € 189.405,00 (Valore della quota in carico all'esecutato, sig.

Per poter ipotizzare il dimensionamento dell'area edificabile ed agricola da



assegnare alla porzione in carico all'esecutato, si possono valutare separatamente i valori unitari della porzione edificabile e della porzione agricola:

Considerando il valore della sola parte edificabile pari ad €665.500, esso sarà pari ad un valore unitario di €665.500/ 12480 = €/mq 53,325

Per quanto riguarda la porzione agricola del mappale 563, essa ha un valore di stima pari ad €34.000,00, ovvero un valore unitario di €34.000,00 / 4020 = €/mq 8,458

A titolo esemplificativo, il sottoscritto propone di ipotizzare una suddivisione che assegni all'esecutato la porzione più interna (lato Nord-Est) del mappale 563, sia per quanto riguarda la porzione edificabile che per la porzione agricola.

La scelta di destinare alla quota in carico all'esecutato la porzione più interna del mappale 563, deriva dalla necessità di garantire l'accesso carraio ad entrambe le ipotizzate porzioni (quella in quota dell'esecutato e quella che rimarrà agli altri tre proprietari non eseguiti) attraverso il terreno di proprietà comunale censito al mappale 246, ovvero laddove è attualmente previsto l'accesso alla lottizzazione nel suo complesso.

Per poter dimensionare la quota di pertinenza dell'esecutato, si considererà il valore unitario di stima della porzione edificabile (€/mq 53,325) ed il valore unitario di stima della porzione agricola (€/mq 8,458) e si ipotizza di assegnare in quota una porzione di lotto edificabile pari a mq 3156 ed una porzione agricola, in continuità con la parte edificabile, di mq 2500. Si procede quindi alla verifica del valore della quota di proprietà proposta:

- Superficie residenziale porzione mn 563 = mq 3156 x €/mq 53,325 = €168.293,70

- Superficie agricola porzione mn 563 = mq 2500 x €/mq 8,458 = €21.145

**Quindi, assegnando all'esecutato la porzione di terreno edificabile pari a mq 3156, (per un valore di stima pari ad €168.293,70) e la porzione a funzione agricola del mappale 563 di mq 2500 (per un valore di stima pari ad €21.145,00) si ottiene un valore in quota pari ad:**

**€ 168.293,70 + € 21.145 = € 189.438,70 = 27,005% del valore di stima dell'intero compendio (pari ad €701.500,00)**

La stessa ipotesi di riparto destina ai terzi non pignorati una porzione dei terreni rimanente pari a:

- Superficie residenziale porzione mn 563+299 = mq 9324 x €/mq 53,325 = € 497.202,30

- Superficie agricola porzione mn 563 = mq 1520 x €/mq 8,458 = €12.856,16

- Superficie non edificabile lungo strada provinciale = €2.000

per un totale della porzione in carico ai terzi comproprietari non eseguiti, pari ad € 512.058,46 (pari al 72,995% del valore totale di stima, e quindi sostanzialmente pari alla quota di proprietà attuale)

In allegato si illustra una ipotizzabile divisione grafica, a solo scopo illustrativo, la cui esatta eventuale definizione andrà realizzata in sede di frazionamento da realizzarsi con strumentazione professionale adeguata. (All. 25)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 189.405,00**



---

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

**€ 28.410,75**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€ 0,00**

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

**€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 161.000,00**

data 18/02/2022

il tecnico incaricato  
STEFANO DE CAL

