



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 419/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 3 di 3



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Monteviale (VI), Via False

Dati Catastali: NCT, foglio 2, p.lle 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771- per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **ing. Pietro Paolo Lucente**

Piazzetta della Peschiera, 2 Caldogno (VI)

Mail: studiolucente@gmail.com – tel: 0444/905877

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

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 419/2023, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/11/2024

Esperto stimatore: ing. Pietro Paolo Lucente

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): NESSUNO

Tipologia bene pignorato (pag. 6): terreno ad orografia collinare prevalentemente in zona agricola parzialmente in zona edificabile precedentemente oggetto di demolizione dell'edificio esistente.

Ubicazione (pag. 6): Monteviale (VI), Via False, snc

Dati catastali attuali dei beni (pag. 9): NCT, foglio 2, p.lla 29 (BOSCO CEDUO), p.lla 33 (BOSCO CEDUO), p.lla 193 (PASCOLO), p.lla 600 (BOSCO CEDUO), p.lla 606 (BOSCO CEDUO), p.lla 607 (BOSCO CEDUO), p.lla 608 (BOSCO CEDUO), p.lla 612 (BOSCO CEDUO), p.lla 613 (SEMINATIVO ARBORATO), p.lla 614 (SEMINATIVO ARBORATO), p.lla 769 (BOSCO CEDUO), p.lla 771 (SEMINATIVO ARBORATO); NCEU, Fg. 2 p.lla 767 Cat. F/1.

Metri quadri (pag. 6): p.lla 29 (5.472 m² catastali), p.lla 33 (1.313 m² catastali), p.lla 193 (1.507 m² catastali), p.lla 600 (24 m² catastali), p.lla 606 (333 m² catastali), p.lla 607 (9 m² catastali), p.lla 608 (86 m² catastali), p.lla 612 (197 m² catastali), p.lla 613 (2.608 m² catastali), p.lla 614 (401 m² catastali), p.lla 769 (2.810 m² catastali), p.lla 771 (5.932 m² catastali); NCEU, Fg. 2 p.lla 767 (1.600 m² catastali).

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 11): nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 12): REGOLARE

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 19): 443.745,21 €

Valore di vendita forzata proposto (20): 377.100,00 €

Valore debito: € 1.943.624,51, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 9): libero

Titolo di occupazione (pag. 9): proprietà mediante atto di conferimento in società.

Oneri (pag. 14): NESSUNO.

APE (pag. 9): NO



Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. **Errore. Il segnalibro non è definito.**):
nessuno.

Lotti (pag. 22): lotto 3 di 3

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 edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o 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.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	9
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	9
4.1	Possesso	9
5.	ASPETTI CATASTALI.....	9
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	9
5.2	Intestatari catastali storici.....	10
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	11
5.4	Giudizio di conformità catastale	11
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	11
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	12
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	13
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	13
7.2	Abusi/difformità riscontrati	13
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	13
7.4	Perimetro del “mandato”	13
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	14
8.1	Oneri e vincoli.....	14
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/09/2024).....	14
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	15
9.	SUOLO DEMANIALE.....	16
10.	USO CIVICO O LIVELLO	16



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	16
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	16
12.1	Metodo di valutazione	16
	Stima del valore di mercato con il metodo del valore Agricolo Medio	16
	Stima del valore di mercato mediante comparazione di immobili simili in vendita.....	18
12.2	Stima del valore di mercato	19
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	20
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	21
12.5	Giudizio di vendibilità'	21
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	21
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	21
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	21
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	22
15.	LOTTI.....	22
16.	ELENCO ALLEGATI	23



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 24 gennaio 2024 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo 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 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 22 febbraio 2024, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteviale, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Terreni ad orografia collinare siti nel Comune di Monteviale in via False, attualmente coltivati a prato e a bosco ricadenti in zona agricola, parzialmente in ZTO Residenziale di completamento.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Intera proprietà di terreni edificabili e agricoli ad orografia collinare, per la quota del 100% intestata

3.3 Confini N-E-S-O

I terreni nel loro complesso confinano, in ordine N-E-S-O con: mapp.li 599-601-231-453-451-457-458, mapp.li 383-384, mapp.li 772-770, mapp.li 218-28- 219-616

Salvi i più precisi.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Terreno ad orografia collinare, attualmente coltivato a prato e bosco ceduo. Accessibile direttamente da via False mediante strada comunale; il bene si trova sulla sommità delle colline di Monteviale a poca distanza dal centro del comune ed inserito in un contesto residenziale a bassa densità edilizia; catastralmente identificati con qualità catastale a Bosco Ceduo e Seminativo Arborato, i mappali identificati con il numero 614 e 767 per un complessivo di circa 2.001,00 m², risultano essere in zona territoriale edificabile con indice fondiario 1,00 mc/mq, sul sedime del mapp. 767 esisteva un edificio completamente demolito nel 2013.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto mappa catastale.





Figura 3. Foto terreni.

3.5 Certificazione energetica

Trattandosi di terreni, non si rende necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo i beni risultavano liberi e nel possesso della società proprietaria.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I mapp.li 19-33-193 non hanno subito variazioni dalla data del loro inserimento nell'impianto meccanografico del 31/12/1974;



Il mapp 600 ha subito le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO del 20/05/2003 Pratica n. 152651 in atti dal 20/05/2003 (n. 5092.1/2003).

FRAZIONAMENTO del 12/09/2006 Pratica n. VI0184034 in atti dal 12/09/2006 (n. 184034.1/2006)

I mapp.li 606-607-608-612 hanno subito le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO del 12/09/2006 Pratica n. VI0184034 in atti dal 12/09/2006 (n. 184034.1/2006)

I mapp.li 613-614 hanno subito le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 786)

FRAZIONAMENTO del 12/09/2006 Pratica n. VI0184034 in atti dal 12/09/2006 (n. 184034.1/2006)

Il mapp 767 ha subito le seguenti variazioni:

DEMOLIZIONE TOTALE del 27/11/2013 Pratica n. VI0243860 in atti dal 27/11/2013 (n. 121393.1/2013)

VARIAZIONE del 23/10/2014 Pratica n. VI0206164 in atti dal 23/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 110200.1/2014)

Il mapp 769 ha subito le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO del 11/12/2014 Pratica n. VI0283909 in atti dal 11/12/2014 presentato il 11/12/2014 (n. 283909.1/2014)

Il mapp 769 ha subito le seguenti variazioni:

FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 786)

VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/11/1970 Pratica n. VI0253517 in atti dal 30/11/2005 RIC. 252433/2005 (n. 43.1/1970)

FRAZIONAMENTO del 05/12/2005 Pratica n. VI0256031 in atti dal 05/12/2005 (n. 256031.1/2005)

FRAZIONAMENTO del 11/12/2014 Pratica n. VI0283909 in atti dal 11/12/2014 presentato il 11/12/2014 (n. 283909.1/2014)

5.2 Intestatari catastali storici

Immobili predecessori - Comune di MONTEVIALE (VI) Foglio 2 Particelle 8-187:

Immobili attuali - Comune di MONTEVIALE (VI) Foglio 2 Particelle 602-603_609-610:



5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, risultano essere corretti rispetto alle risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Trattandosi di terreni, la verifica della rispondenza catastale dei beni con quanto riportato nell'estratto di mappa non è possibile a meno di procedere con in rilievo strumentale; da quanto potuto verificare sul posto in sede di sopralluogo e per quanto verificabile a vista e senza misure strumentali, lo stato dei luoghi può ritenersi corrispondente a quanto rappresentato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Atto del 05/07/1985 notaio BARONE GIOVANNI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 53747 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 3999 in data 25/07/1985 - Voltura n. 175586 in atti dal 28/01/1991;

Atto del 14/12/2004 notaio MISOMALO MARIO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 18738 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 1 n. 101582 in data 23/12/2004 - CONVENZIONE DI SEPARAZIONE DEI BENI Voltura n. 5624.1/2019 - Pratica n. VI0057864 in atti dal 31/05/2019;

Atto del 22/11/2006 notaio MISOMALO MARIO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 22833 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 20995.1/2006 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/12/2006;



RETTIFICA D'INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 25/12/2006 notaio MISOMALO MARIO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 22833 - CC 22009145 RETT. QUOTE Voltura n. 5920.1/2019 - Pratica n. VI0060153 in atti dal 06/06/2019;

Atto del 05/06/2019 Pubblico ufficiale BOSCHETTI GAIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 10574 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 9453.2/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 25/06/2019

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli



7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

In data 28/04/2010 veniva presentata DIA Prot. n. 3317 pratica n. R10/23 per la demolizione del fabbricato che insisteva sul mapp. 767, con presa d'atto del Comune di Monteviale in data 01/06/20210 Prot. N. 4294/10.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Alla data del sopralluogo lo stato dei luoghi risultava conforme alla normativa della pianificazione territoriale comunale.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non vi sono opere prive di autorizzazione che dovranno essere sanate.

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.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Nessuno

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/09/2024)

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, revoca atti soggetti a trascrizione, Registro Particolare 18526 Registro Generale 27944 del 12/12/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 21079 del 10/12/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di



, immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771** per la quota di 1/1;

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, revoca atti soggetti a trascrizione Registro Particolare 4479 Registro Generale 6347 del 23/03/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 1608 del 02/03/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di
immobili colpiti da revoca individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771** per la quota di 1/1;

- **domanda di annotazione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, inefficacia parziale Registro Particolare 2976 Registro Generale 23695 del 26/10/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 2325 del 01/08/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore

immobili colpiti da inefficacia parziale individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771**;

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 19757 Registro Generale 27018 del 06/12/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 6196 del 17/11/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore
immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771** per la quota di 1/1.

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

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, revoca atti soggetti a trascrizione, Registro Particolare 18526 Registro Generale 27944 del 12/12/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 21079 del 10/12/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore
immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771** per la quota di 1/1;

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, revoca atti soggetti a trascrizione Registro Particolare 4479 Registro Generale 6347 del 23/03/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 1608 del 02/03/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di
immobili colpiti da revoca individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771** per la quota di 1/1;



- **domanda di annotazione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, inefficacia parziale Registro Particolare 2976 Registro Generale 23695 del 26/10/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 2325 del 01/08/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore

immobili colpiti da inefficacia parziale individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771**;

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 19757 Registro Generale 27018 del 06/12/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 6196 del 17/11/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore

immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 29-33-193-600-606-607-608-612-613-614-767-769-771** per la quota di 1/1.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso, il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattandosi di terreni non vi sono oneri condominiali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Stima del valore di mercato con il metodo del valore Agricolo Medio

Il bene oggetto di stima, secondo le tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza si trova nella regione agraria 5 – COLLINE DELL'AGNO, in base alla qualità catastale dichiarata in visura, i terreni a destinazione agricola sono classificati come segue:

mapp. 29: BOSCO CEDUO;



mapp: 33 BOSCO CEDUO;

mapp. 193: PASCALO;

mapp. 608: BOSCO CEDUO;

mapp: 612 BOSCO CEDUO;

mapp. 613: SEMINATIVO ARBORATO;

mapp. 769: BOSCO CEDUO;

mapp: 771 SEMINATIVO ARBORATO;

I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2024, riportano per i terreni nella regione agraria 5 con coltura a seminativo un valore pari a 78.200,00 €/ha diminuita di un 5% perché si trova in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 m sul livello del mare) quindi 74.290,00 €/ha corrispondente a 7,429 €/mq; con coltura a bosco ceduo un valore pari a 15.000,00 €/ha diminuita di un 5% perché si trova in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 m sul livello del mare) quindi 14.250,00 €/ha corrispondente a 1,425 €/mq; con coltura a pascolo un valore pari a 33.900,00 €/ha diminuita di un 5% perché si trova in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 m sul livello del mare) quindi 32.205,00 €/ha corrispondente a 3,22 €/mq

Il subject è composto da mappali aventi la seguente consistenza catastale:

Terreno Fg. 2 mapp. 29	5.472,00 m ² ;
Terreno Fg. 2 mapp. 33	1.313,00 m ² ;
Terreno Fg. 2 mapp. 193	1.507,00 m ² ;
Terreno Fg. 2 mapp. 608	86,00 m ² ;
Terreno Fg. 2 mapp. 612	197,00 m ² ;
Terreno Fg. 2 mapp. 613	2.608,00 m ² ;
Terreno Fg. 2 mapp. 769	2.810,00 m ² ;
Terreno Fg. 2 mapp. 771	5.293,00 m ² ;

Il rispettivo valore secondo la tabella sopra menzionata è:

mapp. 29 $5.472,00 \times 1,425 = 7.797,60 \text{ €}$;



mapp. 33	1.313,00x1,425= 1.871,02 €;
mapp. 193	1.507,00x3,22= 4.852,54 €;
mapp. 608	86,00x1,425= 122,55 €;
mapp. 612	197,00x1,425= 280,72 €;
mapp. 613	2.608,00x7,429= 19.374,83 €;
mapp. 769	2.810,00x1,425= 4.004,25€;
mapp. 771	5.293,00 x7,429= 39.321,70 €

Stima del valore di mercato mediante comparazione di immobili simili in vendita

L'immobile oggetto di stima è sito in Z.T.O. B/19 Trattasi di zona Residenziale di completamento.

Il lotto, come prima evidenziato, ha quindi la possibilità di intervento diretto, l'esperto estimatore consiglia che la vendita delle particelle site in Z.T.O. E (Zona Agricola) sia contestuale a quella delle particelle site in Z.T.O. B/19 in quanto la vendita separata comporterebbe l'interclusione dei terreni agricoli oltre al fine di sfruttare il surplus di valore derivante dalla ubicazione delle stesse.

Vista la presenza sul mercato di Monteviale di un numero sufficiente di beni simili posizionati nella medesima zona del subject, anche se al momento il mercato immobiliare a loro inerente è in fase di stagnazione, si ritiene che il procedimento di stima più appropriato è quello del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Da una ricerca effettuata presso le agenzie si sono reperiti i seguenti beni in vendita della stessa zona del Subject (via False):



Comune di Monteviale , terreno edificabile in strada False, servito da utenze superficie 1.085,00 m². Prezzo di vendita € 150.000,00.

Comune di Monteviale , terreno edificabile in via False 32, con orto e bosco di proprietà superficie complessiva 3.500,00 m² superficie edificabile 200,00 m². Prezzo di vendita € 250.000,00.

Comune di Monteviale , terreno edificabile in via False superficie complessiva 1.000,00 m² superficie edificabile 800,00 m². Prezzo di vendita € 160.000,00.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a Euro 180,00/mq

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile sopra descritte e la localizzazione dei beni di comparazione non si ritiene necessario correggere il valore a unitario a mq:

Pertanto il valore di mercato de i terreni a destinazione residenziale ammonta dunque a

$$\text{m}^2 2.034,00 \times \text{€}/\text{m}^2 180,00 = \text{€ } 366.120,00$$

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 11/09/2024. risulti essere pari a:

€ 443.745,21 (quattrocentoquarantatremilasettecentoquarantacinque/21 €).

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili con il metodo comparativo, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

"I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo comparativo, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|---------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € 0.000 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 0.000 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: | € 0.000 |
| - altri costi/oneri: | € 0.000 |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto 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 in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:



Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 66.561,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 377.183,43
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 377.183,43

VALORE del LOTTO arrotondato € 377.100,00

trecentosettantasettemilcento

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto della presente relazione sono divenuti di proprietà dell'esecutata in data 05/06/2019 in forza di atto di conferimento in società.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerando il contesto urbano e la posizione del bene, l'immobile ha buone possibilità di vendita.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di terreno edificabile ed agricolo con unico accesso dalla pubblica via. I beni risultano tutti in proprietà per la quota di 1/1 alla società esecutata.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato**

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Lotto n. 3 di 3, comprendente i beni in comune di Monteviale.

Caldogno, 03/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Ing. Pietro Paolo Lucente
(firma digitale)



16. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
4. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
5. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
6. Visura Camerale dei soggetti esegutati e occupanti
7. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

