



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. 2 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 602-603-609-610 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. SCHEDE 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 parzialmente in zona edificabile mediante piano urbanistico attuativo e parzialmente in zona agricola.

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

Dati catastali attuali dei beni (pag. 9): NCT, foglio 2, p.lla 602 (BOSCO CEDUO), p.lla 603 (BOSCO CEDUO), p.lla 609 (BOSCO CEDUO), p.lla 610 (BOSCO CEDUO)

Metri quadri (pag. 6): p.lla 602 (75 m² catastali), p.lla 603 (930 m² catastali), p.lla 609 (102 m² catastali), p.lla 610 (699 m² catastali).

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 11): Convenzione edilizia a favore del comune di Monteviale n. 24 del 18/04/2005. (opere di urbanizzazione completate e lottizzazione collaudata).

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 18): 293.476,65 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 16): Comparabile 1 annuncio immobiliare terreno edificabile mq 1.085 € 150.000,00; Comparabile 2 annuncio immobiliare terreno edificabile mq 3.500 € 250.000,00; Comparabile 3 annuncio immobiliare terreno edificabile mq 1.000 € 160.000,00;

Valore di vendita forzata proposto (18): 249.476,00 €

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. 9): nessuno.



Lotti (pag. 20): lotto 2 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	10
5.4	Giudizio di conformità catastale	11
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	11
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	11
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	12
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	12
7.2	Abusi/diformità riscontrati	12
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
13.	SUOLO DEMANIALE	15
14.	USO CIVICO O LIVELLO	15



15.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	16
15.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	16
16.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	16
16.1	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.....	16
16.2	Stima del valore di mercato	18
16.3	Determinazione del valore a base d'asta	18
16.4	Confronto con trasferimenti pregressi	19
16.5	Giudizio di vendibilità'	19
17.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	20
18.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	20
18.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	20
18.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	20
19.	LOTTI.....	20
20.	ELENCO ALLEGATI	21



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.

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, parzialmente in ZTO Residenziale di Espansione mediante attuazione di piano urbanistico, in minima parte ricadenti in zona agricola.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

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

3.3 Confini N-E-S-O

I terreni nel loro complesso confinano, in ordine N-E-S-O con: mapp. 227, mapp.li 9-235-596, mapp. 616, mapp. 249

Salvi i più precisi.



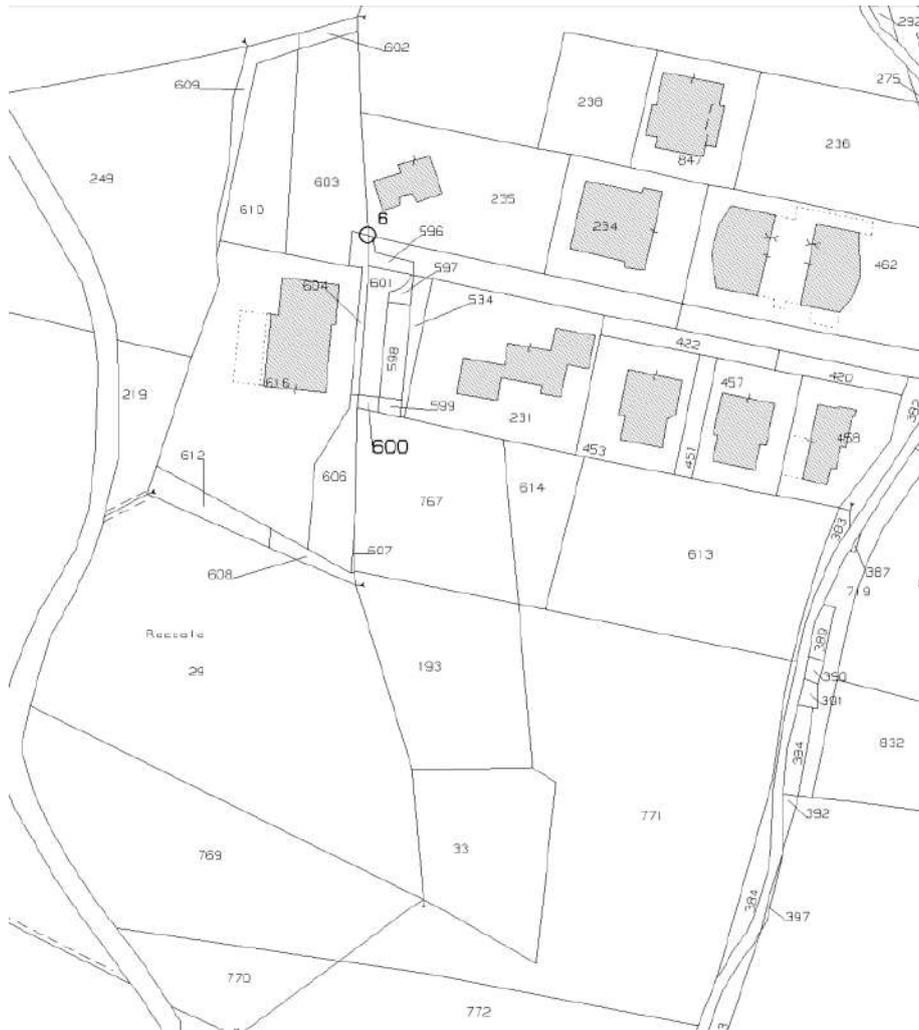


Figura 2. Estratto mappa catastale.





Figura 3. Foto immobili.

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

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



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 18/04/2005 veniva stipulato atto di convenzione edilizia a firma del segretario comunale n. 24 rep. per i beni identificati ai mapp.li 600-602-603-606-607-608-609-610-612, a favore

trascritta a Vicenza il 13/05/2005 ai nn. 11791 RG/ 7451 RP

In data 26/04/2007 prot. N. 2778 cat. 06 cl. 03, veniva depositato certificato di collaudo a firma dell'ing. CORRADO PILATI del 12/04/2007 con allegate certificazioni della posa dei sottoservizi, di conseguenza la convenzione risulta essere assolta e la cessione delle aree effettuata.

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 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, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, 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 "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

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:
NESSUNA.

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
immobili colpiti da pignoramento
individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 602-603-609-610** 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
immobili colpiti da revoca individuati
nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 602-603-609-610** 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 di
immobili colpiti da inefficacia parziale individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 602-603-609-610**;
- **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. 602-603-609-610** per la quota di 1/1.

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

9. **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. 602-603-609-610** per la quota di 1/1;

10. **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. 602-603-609-610** per la quota di 1/1;

11. **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 di

immobili colpiti da inefficacia parziale individuati nel comune di **Monteviale, Fg. 2 mapp. 602-603-609-610**;

12. **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. 602-603-609-610** per la quota di 1/1.

13. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

14. 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.



15. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**15.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

Trattandosi di terreni non vi sono oneri condominiali.

16. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**16.1 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. 602: BOSCO CEDUO;

mapp. 609: BOSCO CEDUO;

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 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.

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

Terreno Fg. 2 mapp. 602 75,00 m²;

Terreno Fg. 2 mapp. 609 102,00 m²;

Il rispettivo valore secondo la tabella sopra menzionata è:

mapp. 602 $75,00 \times 1,425 = 108,75 \text{ €};$

mapp. 609 $102,00 \times 1,425 = 147,90 \text{ €};$

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

L'immobile oggetto di stima è sito parzialmente in Z.T.O. C/04 Trattasi di zona Residenziale di espansione.

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. C/04 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 subiettive 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



$m^2 1.629,00 \times \text{€}/m^2 180,00 = \text{€} 293.220,00$

16.2 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% ($(\text{max valore} - \text{min valore}) / \text{min valore} < 5 \div 10\%$).

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 17/09/2024 risulti essere pari a:

€ 293.476,65 (duecentonovantatremilaquattrocentosettantasei/65 €.

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

16.3 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 acquisiti 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 (rialutazione/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:	€ 44.021,50
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:	€ 249.455,15
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:	€ 249.455,15

VALORE del LOTTO arrotondato € 249.400,00

duecentoquarantanovemilaquattrocento

16.4 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.

16.5 Giudizio di vendibilità'

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



17. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

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

18. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

18.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

18.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

19. LOTTI

Lotto n. 2 di 3, comprendente i beni in comune di Monteviale.

Caldogno, lì 03/10/2024

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



20. 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. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
7. Visura Camerale
8. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

