



## TRIBUNALE DI VICENZA

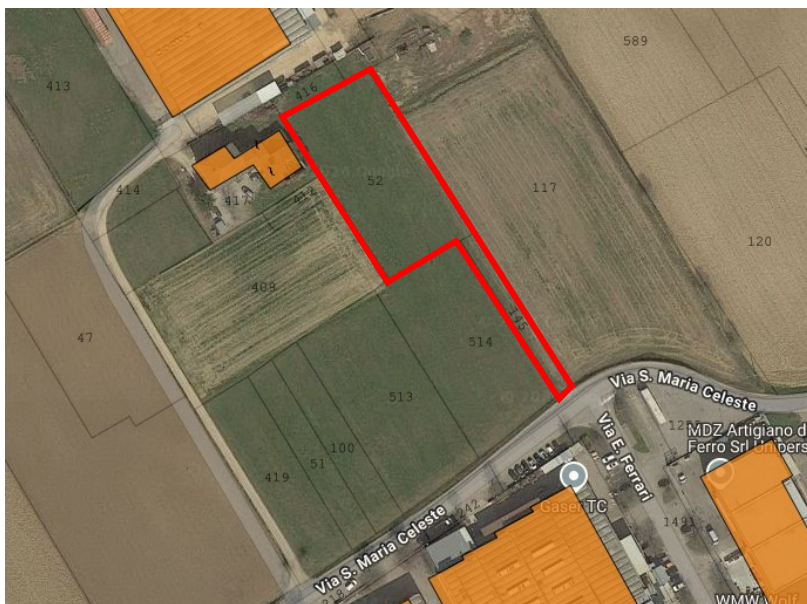
### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## PROCEDURA N. 62/2022 RGE (proc. Riunita RGE 366/2022)

### ELABORATO PERITALE

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

### LOTTO 2



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Malo (VI), Via S. Maria Celeste  
Dati Catastali: NCT, foglio 29, p.lla 52 (seminativo), p.lla 145 (seminativo)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 3/4 complessivi

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)  
Mail: geomannaparise@gmail.com – tel: 338 6531684  
*Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13*

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza  
Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 62/2022 (proc. riunita RG 366/2022), promossa da:

**Giudice:** Dott. Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 28/11/2024

**Esperto stimatore:** Geom. Anna Parise

**Diritto pignorato** (pag. 8):

di 2/4 di nuda proprietà per la quota  
1/4 di nuda proprietà per la quota di  
per la quota di 1/1 di usufrutto

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 13):

quota di 1/4 di nuda proprietà per la

**Tipologia bene pignorato** (pag. 10): Terreni a destinazione agricola

**Ubicazione** (pag. 10): Comune di Malo, via S. Maria Celeste

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 13):

C.T. – Comune di Malo, foglio 29, particella 52 – cat. seminativo di cl. 2 – mq. 2.285 – r.d. 20,65 euro

C.T. – Comune di Malo, foglio 29, particella 145 – cat. seminativo di cl. 2 – mq. 328 – r.d. 2,96 euro

**Metri quadri** (pag. 10): superficie catastale totale mq. 2.613

**Stato di manutenzione** (pag. 10): attualmente non coltivato

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 14): in data \_\_\_\_\_ è deceduta la signora \_\_\_\_\_ per cui è intervenuto il ricongiungimento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 17): trattasi di terreno in zona agricola

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 25): quota di 3/4 – 13.581,07 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 24): atti di compravendita utili non reperiti; utilizzata fonte OVA – Osservatorio Valori Agricoli – Ed. Exeo

**Valore di vendita forzata proposto** (25): quota di 3/4 – 11.625,00 €



**Valore debito:** € 71.587,71 oltre IVA, spese generali 15% e CPA, spese di notifica e successivi interessi maturati e maturandi dal 02/08/2016, come da atto di pignoramento. Inoltre, per il creditore intervenuto, € 1.058.075,33 + € 909.670,98 + € 916.703,83 comprensivi di interessi a tasso legale dal 21/12/2000 al 20/05/2022 oltre a spese per € 76.495,94 che andranno maggiorate di ulteriori interessi dal 21/05/2022 sino al saldo, spese di notifica e oneri successivi di procedura.

**Occupazione** (pag. 12): Al momento del sopralluogo – nella disponibilità degli esecutati

**Titolo di occupazione** (pag. 12): comproprietà

**Oneri** (pag. 19): rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

**APE** (pag. 12): non previsto

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 27): si evidenzia che i confini dei terreni non sono materializzati sul posto e andranno verificati/materializzati a cura dell'aggiudicatario.

**Lotti** (pag. 26): LOTTO 2

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore** (pag. 18): vedi capitolo 7.4



**SOMMARIO**

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | SCHEDA SINTETICA E INDICE.....   | 2  |
| 2.  | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....   | 6  |
| 3.  | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....   | 8  |
| 3.1 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....  | 8  |
| 3.2 | Formazione dei lotti .....   | 9  |
| 3.3 | Confini N-E-S-O .....  | 10 |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni.....  | 10 |
| 3.5 | Certificazione energetica .....  | 12 |
| 4.  | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....  | 12 |
| 4.1 | Possesso.....  | 12 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....  | 12 |
| 5.  | ASPETTI CATASTALI .....  | 13 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....  | 13 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici .....  | 14 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto ..... | 14 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale.....  | 14 |
| 6.  | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....  | 16 |
| 6.1 | Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....   | 16 |
| 7.  | ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....  | 17 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....   | 17 |
| 7.2 | Abusi/difformità riscontrati .....   | 18 |
| 7.3 | Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....   | 18 |
| 7.4 | Perimetro del "mandato" .....  | 18 |
| 8.  | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....  | 19 |
| 8.1 | Oneri e vincoli.....   | 19 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/10/2024).....  | 19 |
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....  | 22 |
| 9.  | SUOLO DEMANIALE .....  | 22 |



---

|      |  |    |
|------|--|----|
| 10.  | ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO .....                            | 22 |
| 11.  | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO ..... | 22 |
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....               | 22 |
| 11.2 | Eventuali procedimenti in corso .....                                    | 22 |
| 12.  | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....                                       | 22 |
| 12.1 | Metodo di valutazione .....  | 22 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato .....  | 23 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d'asta .....                            | 25 |
| 12.4 | Giudizio di vendibilità' .....   | 25 |
| 13.  | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....                     | 25 |
| 14.  | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....             | 26 |
| 14.1 | Dati e residenza del debitore esecutato .....                            | 26 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....                    | 26 |
| 15.  | LOTTI .....  | 26 |
| 16.  | OSSERVAZIONI FINALI .....  | 27 |
| 17.  | ELENCO ALLEGATI .....  | 27 |



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Sig. Giudice dott. Luca Prendini del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 26/04/2022, prestando giuramento in data 02/05/2022.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 06/05/2022 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in data 22/06/2022 in PCT, la relativa check list;
- richiesto e ottenuto copia degli atti attraverso il quale la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione;
- richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Malo; in data 13/06/2022 – 15/06/2022 – 12/08/2022 l'UTC del Comune di Malo ha inviato all'esperto la documentazione conservata all'interno degli archivi e reperita dall'Ufficio;
- richiesto il CDU attraverso puntuale richiesta al Comune di Malo e al Comune di San Vito di Leguzzano in data 04/07/2022;
- in data 08/06/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo (parziale) e San Vito di Leguzzano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 13/07/2022 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati;
- in data 20/07/2022 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo, a completamento del precedente;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- in data 12/09/2022 fissato colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;
- in data 21/01/2023 eseguite ispezioni ipotecarie di verifica sui beni oggetto di pignoramento;
- in data 05/06/2024 eseguito sopralluogo presso gli immobili siti in Malo e in San Vito di Leguzzano;

Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico delle autorimesse site in Malo così come un rilievo fotografico;

- in data 22/06-21/07/2024 eseguite visure catastali di verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali) per gli immobili oggetto di pignoramento;
- in data 15/07/2024 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati;
- in data 26/07/2024 colloquio presso UTC San Vito di Leguzzano al fine di discutere delle possibili criticità in merito ai terreni pignorati;
- in data 10/07/2024 colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;



- in data 10/10/2024 colloquio presso UTC Comune di Malo al fine di discutere delle difformità rilevate;
- In data 17/07/2024 – 29/07/2024 – 20/08/2024 – 10/09/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 20/10/2024 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- in data 23/10/2024 accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vicenza al fine di visionare l'archivio cartaceo (mod. 58) in merito ai beni pignorati.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'atto di pignoramento, risultano identificati con:

**A) NCEU Comune di Malo (VI) Via Vicenza n. 120 – foglio 29 – particella 328**

- Sub. 2, categoria A/3, vani 16, piano S1-T-1
- Sub. 3, categoria C/6, mq. 40, piano S1
- Sub. 5, cat. A/10, vani 1,5, piano T
- Sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 2-3-5

Ivi inclusi i 4 garage sotterranei di circa mq. 12 ciascuno posti nel sottosuolo nel lato ovest in corpo adiacente al fabbricato sito in via Vicenza n. 120, non censiti né denunciati al NCEU

**NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29**

- Particella 52, cat. T, are 22 centiare 85
- Particella 145, cat. T, are 3 centiare 28
- Particella 401, cat. T, are 9 centiare 27

Contro:

– per la quota di 2/4 di nuda proprietà

per

la quota di 1/4 di nuda proprietà

per la quota di 1/1 di usufrutto

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

**NOTA:** si precisa che per l'immobile censito in Malo, fg. 29, part. 328 sub. 5, in data 02/03/2024 è stata disposta la sospensione della procedura esecutiva; per tale motivo, nel proseguo dell'attività peritale e nella formazione dei lotti non se ne terrà conto.

**B) NCEU Comune di Malo (VI) Via Fondo Muri n. 25 – foglio 30**

- Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

Contro:

– per la quota di 1/3 di piena proprietà

per

la quota di 1/3 di piena proprietà



Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

**C) NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6**

- Particella 804, cat. T, are 54 centiare 88
- Particella 812, cat. T, centiare 31
- Particella 1355, cat. T, are 9 centiare 95
- Particella 594 – porzione AA seminativo, AB bosco ceduo – cat. T, are 3 centiare 98

Contro:

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

### 3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- esaminata l'eventuale esistenza di rapporti di pertinenzialità tra i beni pignorati;

il sottoscritto esperto ritiene che- i beni pignorati debbano essere venduti separatamente con la formazione di **CINQUE LOTTI** così composti:

**LOTTO 1:** NCEU Comune di Malo (VI) Via Vicenza n. 120 – foglio 29 – particella 328

- Sub. 2, categoria A/3, vani 16, piano S1-T-1
- Sub. 3, categoria C/6, mq. 40, piano S1
- Sub. 6, B.C.N.C. ai sub. 2-3-5

Ivi inclusi i 4 garage sotterranei di circa mq. 12 ciascuno posti nel sottosuolo nel lato ovest in corpo adiacente al fabbricato sito in via Vicenza n. 120, non censiti né denunciati al NCEU

NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 401, cat. T, are 9 centiare 27

**LOTTO 2:** NCT Comune di Malo (VI) – foglio 29

- Particella 52, cat. T, are 22 centiare 85
- Particella 145, cat. T, are 3 centiare 28

**LOTTO 3:** NCEU Comune di Malo (VI) Via Fondo Muri n. 25 – foglio 30

- Particella 256 sub. 1 graffato particella 263, categoria A/6, vani 12,5, piano T

**LOTTO 4:** NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6



- Particella 812, cat. T, centiare 31

**LOTTO 5:** NCT Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – foglio 6

- Particella 804, cat. T, are 54 centiare 88
- Particella 1355, cat. T, are 9 centiare 95
- Particella 594 – porzione AA seminativo, AB bosco ceduo – cat. T, are 3 centiare 98

Ai fini della presente relazione - che prosegue di seguito per il solo **LOTTO 2** - si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Confini del **LOTTO 2** - **Particella 52**: **N** particelle 416-355, **E** particella 117, **S** particelle 514-145, **O** 417-412-409, salvi i più precisi.

**Particella 145**: **N** particella 52, **E** particella 117, **S** via S. Maria Celeste, **O** particella 514, salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile si trova a Malo, in via S. Maria Celeste; la zona in cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata a ridosso della zona industriale e a circa 4,00 chilometri dal centro di Malo, dove a pochi minuti si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, scuole, negozi, bar, ecc.

Trattasi di terreni a destinazione agricola, al momento del sopralluogo non risultano coltivazioni in atto; la particella 145 è una striscia di terreno che, di fatto, collega la particella 52 alla via pubblica.

I terreni risultano catastalmente classificati come seminativo, coltura in linea con quella prevalente della zona.

I terreni si presentano in discreto stato di conservazione, nella norma; i confini non sono materializzati sul posto.

Per quanto riguarda le caratteristiche superficiali dei terreni in oggetto:

- Superficie catastale particella 52 – mq. 2.285
  - Superficie catastale particella 145 – mq. 328
- Superficie complessiva – mq. 2.613**

Si precisa che le superfici riportate non sono state rilevate sul posto ma desunte dalle visure catastali.



### Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



### Estratto mappa catastale.



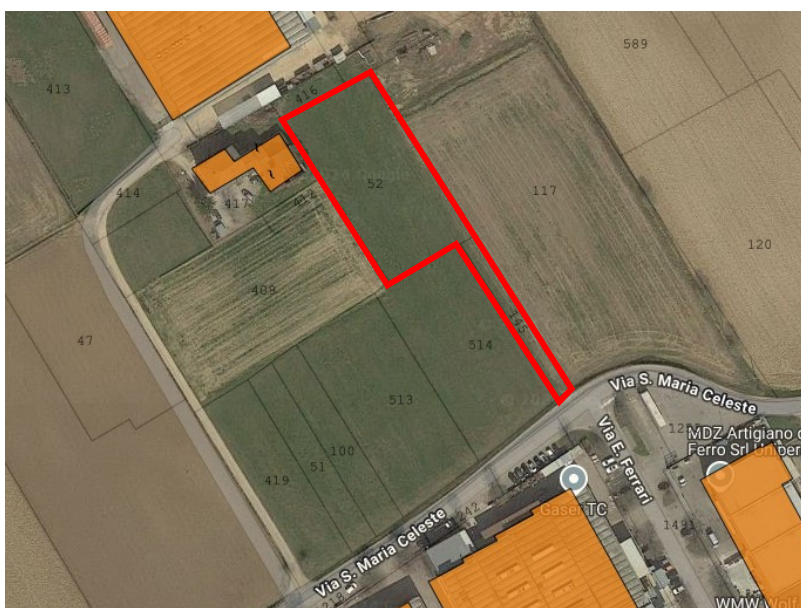
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ACCESSO DA VIA S. MARIA CELESTE



FOTO TERRENI LATO SUD



ORTOFOTO

### **3.5 Certificazione energetica**

Non prevista.

## **4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### **4.1 Possesso**

Gli immobili oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risultano nella disponibilità della parte debitrice.

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o comodati d'uso registrati sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata.

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

Considerato che l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato da un Soggetto Terzo (vedi quanto riportato in risposta al precedente punto 4.1) il sottoscritto esperto non ritiene necessaria la quantificazione del canone di locazione congruo/indennità di occupazione.



## 5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

### A) COMUNE DI MALO:

#### **Catasto Terreni, foglio 29**

- Particella 52, categoria seminativo, cl. 2, mq. 2.285, r.d. 20,65 €, r.a. 10,62 €
- Particella 145, categoria seminativo, cl. 2, mq. 328, r.d. 2,96 €, r.a. 1,52 €

il tutto intestato catastalmente a:

- \_\_\_\_\_ per la  
quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, con la quale si dichiara la simulazione assoluta degli atti di compravendita nei confronti della pignorante, i beni devono considerarsi in ditta ai signori:

\_\_\_\_\_ per la quota  
di 2/4 di nuda proprietà

\_\_\_\_\_ per la quota di  
1/4 di nuda proprietà

per la quota di 1/1 di usufrutto

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 di nuda proprietà

Si precisa che in data \_\_\_\_\_ è deceduta la signora \_\_\_\_\_ per cui è intervenuto il  
ricongiungimento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

**La particella attuale n. 52** del fg. 29 Comune di Malo, fin dall’impianto meccanografico del 30/06/1974 risulta essere particella 52, Comune di Malo – seminativo di cl. 2 – di mq. 2.285 – r.d. 20,65 €, r.a. 10,62 €.



**La particella attuale n. 145** del fg. 29 Comune di Malo, fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974 risulta essere particella 145, Comune di Malo – seminativo di cl. 2 – di mq. 328 – r.d. 2,96 €, r.a. 1,52 €.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione **CATASTO TERRENI**

### **Per le unità site in Malo – foglio 29 particella 52-145**

#### **A) DAL 20/06/1986 (ATTO DI ADESIONE E ACQUIESCENZA)**

da  
verificare 2/4 di nuda proprietà

da  
verificare 1/4 di nuda proprietà

usufrutto

\_\_\_\_\_ da verificare 1/4 di nuda proprietà

Si precisa che in data \_\_\_\_\_ è deceduta la signora \_\_\_\_\_ per cui è intervenuto il ricongiungimento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà, passaggio non presente in banca dati catastale.

#### **B) DAL 11/08/2000 (COMPRAVENDITA)**

per la quota di 1/1  
piena proprietà.

#### **C) DAL 15/11/2000 (COMPRAVENDITA)**

per  
la quota di 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti. Si precisa che in data \_\_\_\_\_ è deceduta la signora \_\_\_\_\_ per cui è intervenuto il ricongiungimento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Trattandosi di terreni, come previsto dal quesito e dalle **precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore** "Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con



ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene".

L'esperto, quindi non ha proceduto alla verifica dei confini dei terreni; si evidenzia che tali confini non sono materializzati sul posto e andranno verificati/materializzati a cura dell'aggiudicatario.

### Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



### Estratto mappa wegis



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

#### A) Soggetto:

Titolo: SUCCESSIONE in morte del signor \_\_\_\_\_ devoluta in virtù di testamento olografo registrato a Vicenza il 25/11/1985 rep. 67265 Notaio Novello, registrata a Schio al n. 32 Vol. 587, trascritta a Schio il 02/07/1986 ai n.ri 3997/3271 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliari identificate presso il C.F. in Comune di Malo – sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – part. 328 sub. 3 – part. 61 sub. 1 graff. part. 13 graff. part. 328 sub. 1; al C.T. in Comune di Malo – fg. 29 part. 137, 52, 145 e altre non oggetto di perizia.

N.B. risulta trascritto atto di adesione e acquiescenza a disposizioni testamentarie con accettazione di eredità, autenticato nelle firme in data 20/06/1986 n. 57491 di rep. Notaio Giustino Feriani, trascritto a Schio in data 19/07/1986 ai nn. 4353/3567 RG/RP.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

#### A) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 15/11/2000 n. 22473 di Rep. Notaio Agostini Roberto, trascritto a Schio il 22/11/2000 ai nn. 10735/7793 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di Malo, fg. 29 particella 145, 52, oltre ad altre non oggetto di perizia.

N.B. Annotazione a trascrizione n. 380 del 23/04/2001 – trascrizione di domanda giudiziale Annotazione a trascrizione n. 10421/950 del 30/12/2014 – nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012 In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e munita di formula esecutiva il 11/12/2012, è stata dichiarata la simulazione assoluta dell'atto di compravendita nei confronti della pignorante.

#### B) Soggetto:

Titolo: COMPRAVENDITA del 12/09/2000 n. 21411 di Rep. Notaio Agostini Roberto, trascritto a Schio il 30/09/2000 ai nn. 8812/6314 RG/RP;

Oggetto: PIENA PROPRIETA' delle Unità Immobiliari identificate presso il C.T. in Comune di Malo, fg. 29 part. 145, part. 52 oltre ad altre non oggetto di perizia.

N.B. Annotazione a trascrizione n. 10419/948 del 30/12/2014 – nullità del 18/08/2012 n. rep. 338/2012

In forza della Sentenza del tribunale di Vicenza – sezione distaccata di Schio – n. 338/2012 Sent. – n. 2070/2000 Cont. – n. 4000/2012 Cron. – n. 1174/2012 Rep. depositata in Cancelleria il 26/09/2012, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Schio il 10/10/2012 al n. 1758, serie 4 e



munita di formula esecutiva il 11/12/2012, è stata dichiarata la simulazione assoluta dell'atto di compravendita nei confronti della pignorante.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

#### Epoca di realizzazione dell'immobile:

Trattandosi di terreni agricoli a destinazione Seminativo, non si è proseguito con la verifica della conformità edilizia, in quanto non pertinente. Per l'analisi urbanistica, si è richiesto il CDU.

#### Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Malo, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

#### Piano degli interventi:

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 29 mapp. 52 e 145 ricadono in **Zona Agricola (Zona E)**, disciplinata dal combinato disposto degli artt. 35 e 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I., dai criteri prescrittivi della zona agricola indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica ed Ambientale (PARTE 2) e dagli artt. 44, 45 e 50 della L.R. 23.04.2004 n. 11

- l'immobile censito in Catasto al Fg. 29 parte del mapp. 145 è soggetto al **Vincolo di Rispetto Stradale (V2) (RICOGNITIVO)**, definito dagli artt. 12, punto 2.2.1 e 69 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 29 mapp. 145 e gran parte del mapp. 52 sono individuati sotto l'aspetto geologico: **Aree idonee a condizione, interessate dall'attività di estrazione delle argille**, disciplinate dall'art. 63, punto 3) delle Norme Tecniche Operative del P.I.

#### P.A.T.:

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 29 mapp. 52, 145 fanno parte dell'**Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.) n. 2 denominato Ambito urbanizzato della frazione di S. Tomio**, disciplinato dall'art. 66 delle Norme Tecniche del P.A.T.;

- tutti gli immobili sono soggetti a **Vincolo sismico (O.P.C.M. 3274/03)**, disciplinato dall'art. 12 delle Norme Tecniche del P.A.T.;

- gli immobili censiti in Catasto al Fg. 29 mapp. 145, gran parte del mapp. 401, parte dei mapp. 52 e 399; Fg. 30 piccola parte del mapp. 256 sono interessati da **Viabilità e Rispetto stradale (D.L. 85/92)**, disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche del P.A.T.

Con D.P.C.M. 01/12/2022 (GU Serie Generale n. 31 del 07/02/2023) è stato approvato il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto idrografico delle Alpi Orientali. (23A00684). Il P.G.R.A. costituisce lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le misure finalizzate a garantire, per l'ambito territoriale costituito dal distretto idrografico delle Alpi orientali, il perseguimento degli scopi



e degli obiettivi di cui alla Direttiva 2007/60/CE e al D.lgs 23/02/2010, n. 49. Ai sensi dell'art. 7, comma 2 delle Norme tecniche di attuazione (Allegato V) si certifica che gli immobili in oggetto **non sono individuati** con classi di pericolosità e/o di rischio Idraulico.

Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia.

## **7.2 Abusi/difformità riscontrati**

Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si precisa che la destinazione del terreno è conforme a quanto previsto dalla classificazione urbanistica.

## **7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Non risultano, allo stato, costi in merito alla sanabilità/regolarizzazione di eventuali problematiche inerenti il terreno pignorato.

Si ricorda che 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.

## **7.4 Perimetro del "mandato"**

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impianistica, 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 percentuale 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**

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell’aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

### **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/10/2024)**

#### TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

**A) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 29/12/2020 ai n.ri 12286/9160 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario in data 01/12/2020, n. Rep. 4560 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, Malo fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, Malo fg. 29 part. 145, 52, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804



**B) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 24/11/2021 ai n.ri 13326/9912 di RG/RP, a favore di “

a seguito di Atto Giudiziario in data 02/08/2021, n.

Rep. 3372 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804

**C) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 25/02/2022 ai n.ri 1880/1386 di RG/RP, a favore di

, a seguito di Atto Giudiziario in data 28/01/2022, n.

Rep. 488 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 - 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594/AA, 594/AB, 804

**D) Verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la conservatoria di Schio in data 16/09/2022 ai n.ri 10409/7780 di RG/RP, a favore di

a seguito di Atto Giudiziario

in data 19/08/2022, n. Rep. 4573/2022 del Tribunale di Vicenza:

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812

#### DOMANDE GIUDIZIALI NEL VENTENNIO

**A) Domanda giudiziale**, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 03/06/2003 ai n.ri 6180/4458 di RG/RP, a favore di

a seguito

di Revoca atti soggetti a trascrizione in data 18/11/2002, n. Rep. 6254 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 400, 145, 52, Malo fg. 30 part. 256

**B) Domanda giudiziale**, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 02/11/2005 ai n.ri 12338/8310 di RG/RP, a favore di

a seguito di Revoca atti soggetti a trascrizione in data 07/10/2005, n. Rep. 9083/2005 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 400, 145, 52, Malo fg. 29 part. 401, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

**C) Domanda giudiziale**, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 03/03/2006 ai n.ri 2865/1925 di RG/RP, a favore di

a seguito di Revoca atti soggetti a trascrizione in data 02/02/2006, n. Rep. 744/2006 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:



- Malo sez. D fg. 4 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, Malo sez. D fg. 5 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 400, 145, 52, Malo fg. 29 part. 401.

**D) Domanda giudiziale**, trascritta presso la conservatoria di Schio in data 23/12/2014 ai n.ri 10247/7983 di RG/RP, a favore di

a seguito di Dichiarazione di annullamento di atti in data 19/12/2000, n. Rep. 8683/2000 del Tribunale di Vicenza – sez. di Schio:

- Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6, Malo fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30 part. 256, Malo fg. 29 part. 328, Malo fg. 29 part. 401, 145, 52, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

#### ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

**A) Ipoteca giudiziale** iscritta in data 12/05/2005 ai n.ri 5432/1116 di RG/RP, a favore della

a seguito di decreto ingiuntivo in data 09/02/2001, n. 164/2001 di repertorio Tribunale di Vicenza (sez. staccata di Schio); **capitale euro 78.307,51 iscrizione ipotecaria per euro 120.000,00:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 137, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 29 part. 397, 157, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812, San Vito di Leguzzano fg. 4 part. 374.

**B) Ipoteca in rinnovazione** iscritta in data 23/09/2020 ai n.ri 8453/1115 di RG/RP, a favore della

a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 24/11/2000, n. 4368/2000 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 51.719,59 iscrizione ipotecaria per euro 67.139,40:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401 (ex 137), 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263.

**C) Ipoteca in rinnovazione** iscritta in data 23/09/2020 ai n.ri 8454/1116 di RG/RP, a favore della

seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 24/11/2000, n. 4368/2000 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 99.573,35 iscrizione ipotecaria per euro 121.367,38:**

- grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401 (ex 137), 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.

**D) Ipoteca in rinnovazione** iscritta in data 29/01/2021 ai n.ri 1012/126 di RG/RP, a favore della

a seguito di ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 12/01/2001, n. 146/2001 di repertorio Tribunale di Vicenza; **capitale euro 779.001,05 iscrizione ipotecaria per euro 1.032.913,80:** - grava sulle particelle in Malo, fg. 29, part. 401, 328, 145, 52, Malo fg. 29 part. 328 sub. 2 – 3 – 5 – 6 – 7, fg. 30 part. 256 sub. 1 graff. 263, Malo fg. 30, part. 256, S. Vito di Leguzzano fg. 6 part. 1355, 594, 804, 812.



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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli. Non vengono cancellate le domande giudiziali.

## **9. SUOLO DEMANIALE**

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

## **10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non sono noti pesi o oneri di altro tipo.

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

### **11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

Trattasi di terreni a destinazione Seminativo non soggetti a condominio.

### **11.2 Eventuali procedimenti in corso**

Non sono noti procedimenti in corso.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

#### Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.



Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della SEL (superficie esterna lorda), nel caso in specie la superficie è quella dedotta dalle visure catastali.

## 12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“AGRICOLA”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

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. Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, l'esperto deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

### L'incostituzionalità dei VAM

Con la sentenza del 10 giugno 2011 n.181 in commento la Corte Costituzionale, proseguendo nell'opera di adeguamento del diritto interno alle prescrizioni della CEDU, già intrapresa con le sentenze nn. 348 e 349 del 2007, dichiara incostituzionale l'art. 5-bis, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992 n.333,



critério per l'indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio. La Consulta prende ancora una volta le mosse dai principi espressi dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo secondo cui il Protocollo n. 1 della Convenzione EDU impone che il ristoro dovuto al proprietario debba, di regola, coincidere con l'intero valore del bene espropriato salvo i casi in cui la procedura espropriativa sia diretta a realizzare obiettivi generali di riforma economica o di giusta...  
 \_OMISSIS\_ ...RLF. Tali principi, a detta della Consulta, valgono tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili. In entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se ne rispecchia tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il cd. VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato. Invero, non è solo il tipo di coltura praticato che, secondo la Corte costituzionale, può valere a determinare il valore di mercato del terreno agricolo, a ciò concorrendo anche altre caratteristiche concrete quali la sua esposizione, fertilità, forma, giacitura, irrigazione, accessibilità, ampiezza, localizzazione.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate non sono state reperite compravendite recenti di terreni simili, sono state utilizzate le fonti opportune (OVA- Osservatorio dei Valori Agricoli – Ed. Exeo) e applicati gli aggiustamenti necessari, ottenendo come risultato finale:

**VALORE SEMINATIVO**



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023  
COMUNE DI MALO (VI)**

| Qualità di coltura | Min €/ha | Max €/ha |
|--------------------|----------|----------|
| SEMINATIVO         | 35000    | 77000    |

**ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE**  
Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| <b>Seminativo</b>  |              |
| Fertilità          | BUONA        |
| Giacitura          | PIANEGGIANTE |
| Accesso            | BUONO        |
| Forma              | REGOLARE     |
| Ubicazione         | ECCELLENTE   |
| Ampiezza           | MEDIO APP    |
| <b>€ 69.300/ha</b> |              |

**VALORE TERRENI AGRICOLI**

Il comune di Malo ha una superficie di kmq 30,54 si trova a una altitudine media di m.l.s. 116, è abitato da 14.664 persone e dista circa 16 km dal capoluogo di Provincia. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura, sull'industria manifatturiera e sul turismo. Confina con i comuni di San Vito di Leguzzano, Isola Vicentina, Marano Vicentino, Villaverla, Monte di Malo. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo).

|   | Cod. Tabella | Min €/ha              | Max €/ha      |
|---|--------------|-----------------------|---------------|
| <b>Seminativo</b>   | E864         | 35.000,00 €           | 77.000,00 €   |
| <b>Accesso:</b> facilmente accessibile con i mezzi agricoli, con strada comunale o interpodereale;  |              | Buono                 | 1,00          |
| <b>Ubicazione:</b> ubicato nel raggio di 5 km dai principali centri di raccolta;  |              | Eccellente            | 1,00          |
| <b>Fertilità:</b> le condizioni del terreno assicurano produzione unitaria non inferiore all'80% di quelle massime di zona;                 |              | Buona                 | 0,90          |
| <b>Forma:</b> quando il fondo è costituito da uno o più appezzamenti contigui di forma regolare;  |              | Regolare              | 1,00          |
| <b>Giacitura:</b> terreni con pendenza inferiore al 5% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche                                    |              | Pianeggiante          | 1,00          |
| <b>Ampiezza:</b> fondo costituito da uno più appezzamenti contigui di ampiezza complessiva sufficientemente prossima a quella media di zona |              | Medio                 | 1,00          |
|   |              |                       | 69.300,00 €   |
|   |              | Valore/m <sup>2</sup> | <b>6,93 €</b> |
|   |              | Superficie            | 2613,00       |
| Valore mercato area AGRICOLA a Bosco Ceduo  | =            |                       | 18.108,09 €   |

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Valore Totale Terreni</b> | <b>18.108,09 €</b> |
|------------------------------|--------------------|

Quindi, il sottoscritto esperto ritiene che il più probabile valore di mercato medio ordinario alla data del 03/10/2024 risulti essere pari a **€ 18.108,09 (€ diciottomilacentootto/09) ovvero 6,93 €/m<sup>2</sup>**, al quale dovranno essere eventualmente detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto.



### 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 valutativo scelto, cioè di alcune specifiche caratteristiche non ordinarie dei beni pignorati, quali in particolare:

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: a carico dell'aggiudicatario
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: non presenti
- altri costi/oneri: non presenti

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 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:

- riduzione proposta del 15%: € 2.716,21

**Quindi il valore a base d'asta dell'intero bene** corrisponde a € 15.391,88 arrotondati a € **15.500,00 (diconsi euro quindicimilacinquecento/00).**

### 12.4 Giudizio di vendibilità'

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, nella norma. Verificata la carenza di recenti compravendite e viste le caratteristiche di zona, si esprime un giudizio di commerciabilità sufficiente.

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Oggetto di pignoramento è la quota indivisa pari a 3/4 (tre quarti) complessivi delle unità immobiliari site in Malo, via S. Maria Celeste, censite al fg. 29 particelle 52, 145



Intestate a:

- \_\_\_\_\_ – per la quota di 2/4 di nuda proprietà
  - \_\_\_\_\_ – per la quota di 1/4 di nuda proprietà
  - \_\_\_\_\_ – per la quota di 1/1 di usufrutto
- In comproprietà con:
- \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ – per la quota di 1/4 di nuda proprietà

Si precisa che in data \_\_\_\_\_ è deceduta la signora \_\_\_\_\_ per cui è intervenuto il ricongiungimento del diritto di usufrutto alla nuda proprietà.

La quota pignorata, pari ad 3/4 della piena proprietà, visto quanto riportato ai capitoli 12.2) e 12.3) ha un valore di mercato medio ordinario pari a euro 13.581,07 (diconsi euro tredicimilacinquecentoottantuno/07) e un valore a base d'asta pari a euro 11.625,00 arrotondati (diconsi euro undicimilaseicentoventicinque/00).

La quota in titolarità agli esecutati non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota) dato che l'eventuale separazione non sarebbe agevole fisicamente né sarebbe economicamente vantaggiosa.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

## 15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO 2.**



## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Si evidenzia che i confini dei terreni non sono materializzati sul posto e andranno verificati/materializzati a cura dell'aggiudicatario.

Montecchio Precalcino, li 27/10/2024

Il Tecnico Incaricato  
Geometra Anna Parise  
(firmato digitalmente)



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti esegutati e altri LOTTO2
2. Documentazione fotografica LOTTO2
3. Certificato di Destinazione Urbanistica LOTTO2
4. Documentazione catastale LOTTO2
5. Visure ipotecarie LOTTO2
6. Tabelle di stima dei beni LOTTO2
7. Certificati anagrafici
8. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
9. Ricevuta invio perizie agli esegutati ed ai creditori

