TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata
CONSORZIO NOVAEDIL
contro
DI DONATO GINO

N. Gen. Rep. **171/2020**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario - IVG Istituto Vendite Giudiziarie VI

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1

Tecnico Incaricato: Arch Giovanni Comin

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 876
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1183
C.F. CMN GNN 64B10 L840C – P.Iva 03201720244

con studio in Vicenza (VI) Contrà Canove 23, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 321146
cellulare: +39 328 9856951
fax: +39 0444 321146
email ordinaria: giovanni@architetticomin.com
email certificata:giovanni.comin@archiworldpec.it

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

SCHEDA SINTETICA

Procedura **Esecuzione n° 171/2020 R.G.** **Lotto 1 di 1**
CONSORZIO NOVAEDIL

diritto	**piena proprietà**	**in quota**	**1**
bene	**terreno edificabile**		
ubicazione	**Lusiana Conco via Puffele**		
stato	**sufficiente**		
lotti	**N**		
dati catastali C.T.	**Fg. 18 mapp. 144, Q.tà pascolo, cl. 3, 01 a 95 ca RD 0,20 € RA 0,16 €** **Fg. 18 mapp. 145, Q.tà pascolo, cl. 3, 01 a 60 ca RD 0,17 € RA 0,13 €** **Fg. 18 mapp. 148, Q.tà inc. prod., cl. 1, 01 a 30 ca RD 0,04 € RA 0,01 €** **Fg. 18 mapp. 149, Q.tà inc. prod., cl. 1, 00 a 45 ca RD 0,01 € RA 0,01 €** **Fg. 18 mapp. 150, Q.tà inc. prod., cl. 1, 05 a 40 ca RD 0,17 € RA 0,06 €** **Fg. 18 mapp. 155, Q.tà inc. prod., cl. 1, 00 a 15 ca RD 0,01 € RA 0,01 €** **Fg. 18 mapp. 157, Q.tà pascolo, cl. 3, 00 a 43 ca RD 0,04 € RA 0,04 €** **Fg. 18 mapp. 159, Q.tà pascolo, cl. 3, 00 a 41 ca RD 0,04 € RA 0,03 €**		
differenze rispetto al pignoramento	**NESSUNA**		
irregolarità/abusi	**no**		
valore di stima	**34.200,00**		
vendibilità	**sufficiente**		
motivo	**ubicazione**		
pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc	**siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI**		
occupazione	**libero**		
titolo di occupazione	**proprietà**		
oneri	**arretrate**		**n.d.**
	medie annue		**n.d.**
	scadute (ultimi 2 anni)		**n.d.**
varie			
APE	**no**	**classe**	

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

SOMMARIO INDICE

QUESITO 4
OPERAZIONI PERITALI 4
LOCALIZZAZIONE DEL BENE 5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI 10
3. STATO DI POSSESSO 12
4. GRAVAMI 12
5. VALORE DEL BENE 12
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 13
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 14
8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 14
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA 15
9.1 Urbanistica 15
9.2 Titoli Abilitativi 17
10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE 17
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 17
11.1 Criterio di stima e fonti di informazione 17
11.2 Valutazione Corpi 19
11.3 Riepilogo 20
11.4 Adeguamenti e correzioni della stima 20
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ 20
12.1 Giudizio di comoda divisibilità 20
12.2 Giudizio di vendibilità 21
12.3 Fonti di informazione 21
12.4 Forme di pubblicità 21
13. CONCLUSIONI VALUTATIVE 21

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

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."*

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Giovanni Comin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 876, con studio in contrà Canove 23 a Vicenza, su nomina in data 28.09.2020 del G.E. Dott. M. A. Rosato depositava giuramento telematico in data 01.10.2020 per procedere alla stima dell'immobile sito in Strada Provinciale 72 – località Puffele a Lusiana Conco (VI). A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

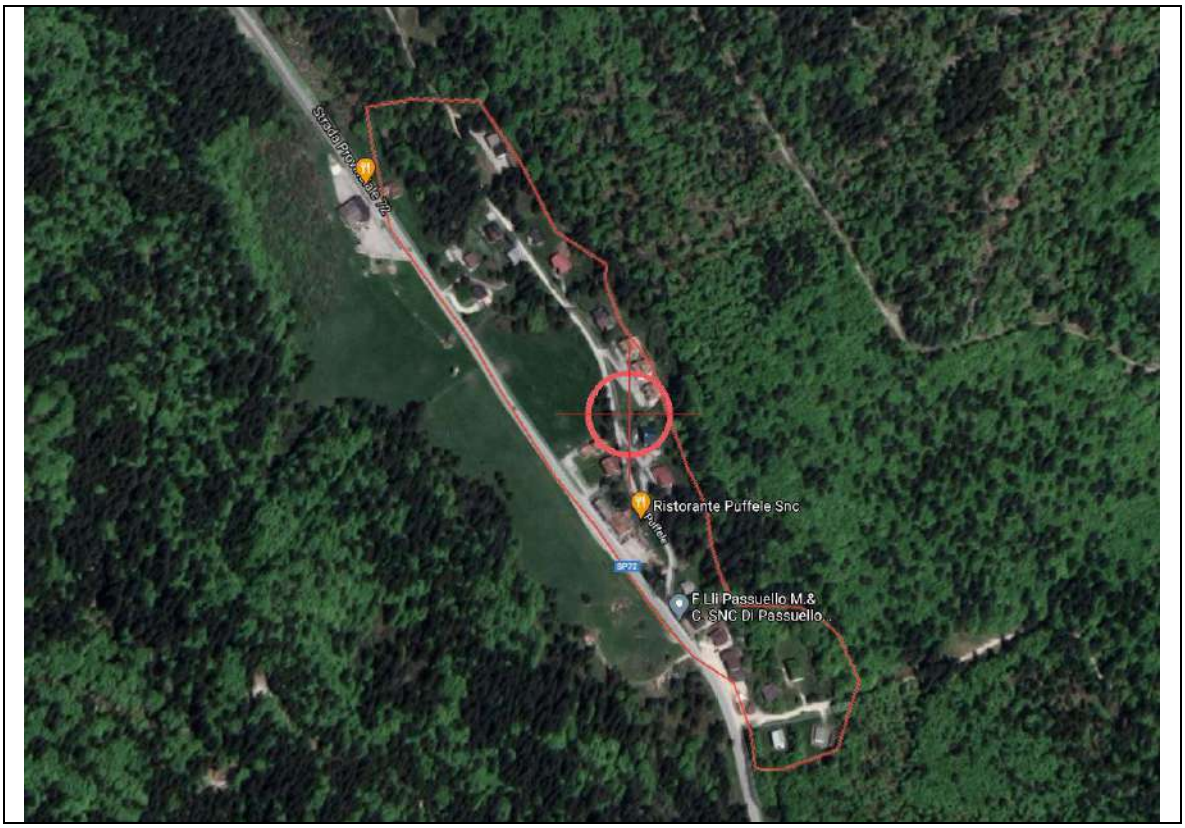
- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona periferica dell'edificato storico (codice R1 scheda OMI) in una zona ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e dotata di negozi al dettaglio;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 27.11.2020, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo atto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 29.12.2020 si è effettuato l'accesso agli atti presso UTC di Lusiana Conco estraendo copia della documentazione atta a collazionare i titoli edilizi relativi alle unità immobiliari staggite.

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

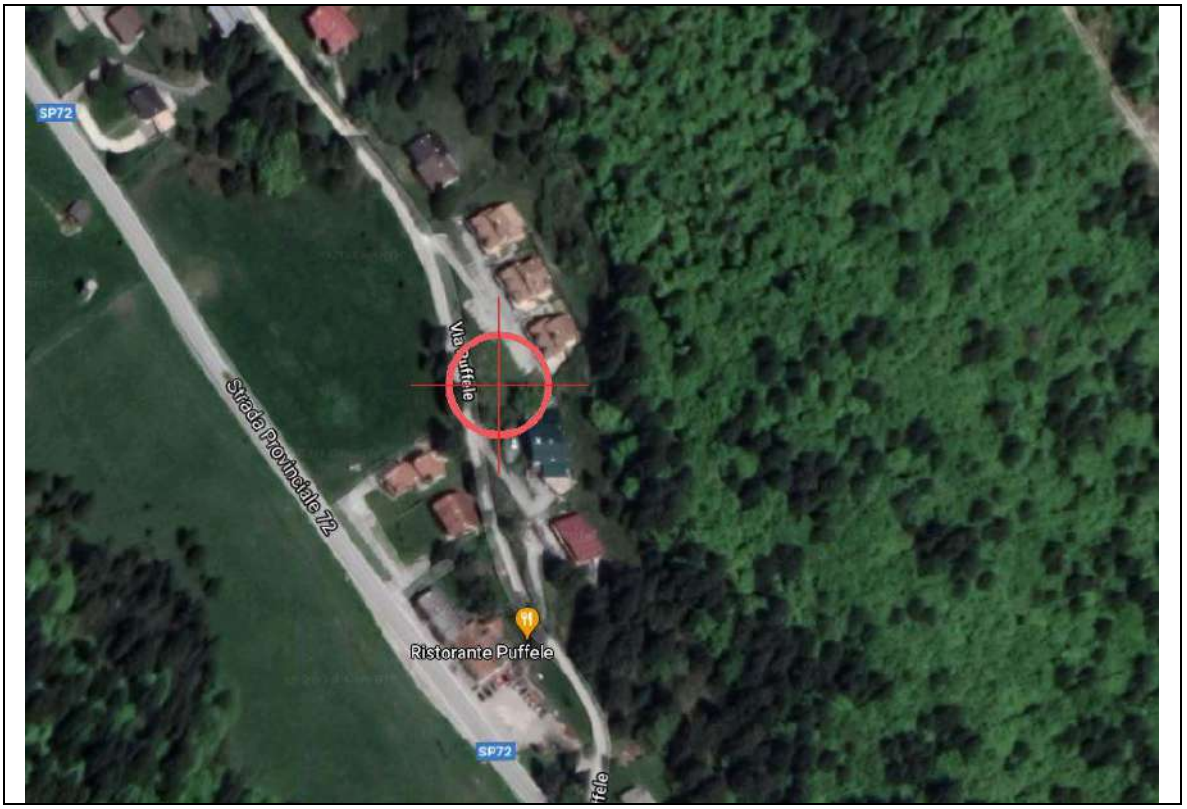
Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

LOCALIZZAZIONE DEL BENE:

Comune di Lusiana Conco



Via Puffele



Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

Beni in LUSIANA CONCO (VI) Via Puffele
Lotto 001 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **terreni edificabili** siti in Lusiana Conco (Vicenza) Via Puffele

Identificato in catasto:

terreni: intestata a

DI DONATO GINO nato a MATERA il 26/07/1964 C.F. DDN GNI 64L26 F052Q Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio: **18** Particella: **150** Qualità **INCOLTO-PRODUTTIVO**, classe 1, superficie catastale Totale: 05 a 40 ca Reddito Dominicale 0,17 **€** Reddito Agrario 0,06 **€.**

Foglio: **18** Particella: **155** Qualità **INCOLTO-PRODUTTIVO**, classe 1, superficie catastale Totale: 00 a 15 ca Reddito Dominicale 0,01 **€** Reddito Agrario 0,01 **€.**

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni con convenzione comunale siti in Lusiana Conco (Vicenza) Via Puffele

Identificato in catasto:

terreni: intestata a

DI DONATO GINO nato a MATERA il 26/07/1964 C.F. DDN GNI 64L26 F052Q Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio: 18 Particella: 144 Qualità PASCOLO, classe 3, superficie catastale Totale: 01 a 95 ca Reddito Dominicale 0,20 € Reddito Agrario 0,16 €.

Foglio: 18 Particella: 145 Qualità PASCOLO, classe 3, superficie catastale Totale: 01 a 60 ca Reddito Dominicale 0,17 € Reddito Agrario 0,13 €.

Foglio: 18 Particella: 148 Qualità INCOLTO-PRODUTTIVO, classe 1, superficie catastale Totale: 01 a 30 ca Reddito Dominicale 0,04 € Reddito Agrario 0,01 €.

Foglio: 18 Particella: 149 Qualità INCOLTO-PRODUTTIVO, classe 1, superficie catastale Totale: 00 a 45 ca Reddito Dominicale 0,01 € Reddito Agrario 0,01 €.

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di terreni agricoli siti in Lusiana Conco (Vicenza) Via Puffele

Identificato in catasto:

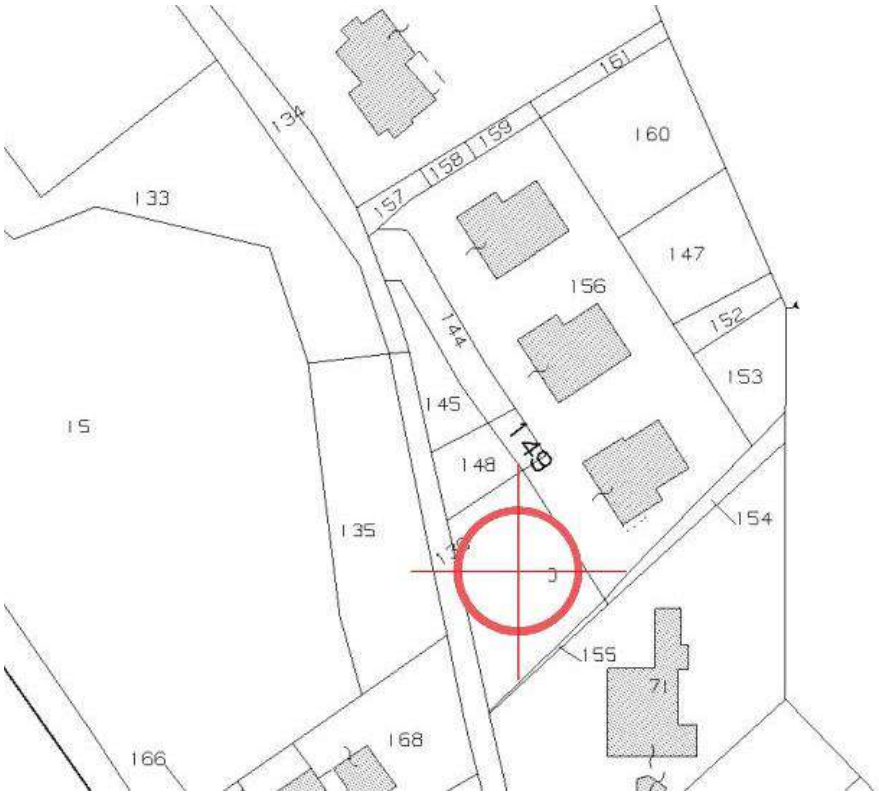
terreni: intestata a

Foglio: 18 Particella: 157 Qualità PASCOLO, classe 3, superficie catastale Totale: 00 a 43 ca Reddito Dominicale 0,04 € Reddito Agrario 0,04 €.

Foglio: 18 Particella: 159 Qualità PASCOLO, classe 3, superficie catastale Totale: 00 a 41 ca Reddito Dominicale 0,04 € Reddito Agrario 0,03 €.

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. *sommaria* del terreno edificabile

Terreno edificabile ad orografia montana, inserito all'interno di un piano di lottizzazione e già provvisto delle opere di urbanizzazione.

descrizione analitica:
il lotto edificabile si trova lungo la Strada Provinciale 72 in località Puffele, ed è facente parte di un piano di lottizzazione approvato in data 29/06/1999, su cui sono già state edificate le opere di urbanizzazione e tre dei quattro edifici previsti.
Nell'anno 2001 è stata richiesta variante con diversa distribuzione dei volumi assentiti; sul lotto di pertinenza della presente relazione di stima, denominato lotto D è concessa l'edificazione di un edificio di volume massimo pari a 725,00 mc con un indice minimo pari al 75% di quello concessionato.
Il lotto è già dotato di tutte le opere infrastrutturali ed è accessibili della strada di lottizzazione che conduce agli edifici già realizzati.

B. *sommaria* del terreno con convenzione comunale

Terreno con convenzione comunale ad orografia montana, inserito all'interno di un piano di lottizzazione e già provvisto delle opere di urbanizzazione.

descrizione analitica:
i terreni fanno parte dell'area lottizzata, in particolare sono stati utilizzati per la realizzazione delle opere infrastrutturali al servizio della stessa; nei mappali in oggetto è stata realizzata la strada di accesso che si collega con via Puffele, la zona parcheggio e di manovra dei mezzi in entrata ed in uscita dall'area, ed area comune adibita ad uso pubblico.
Per quanto concerne le opere di manutenzione, si riporta di seguito il testo integrale inserito nell'atto di convenzione di lottizzazione tra i privati e l'allora comune di Conco: *"le opere interne relative alla viabilità, ai parcheggi ed agli spazi ad uso pubblico, dovranno essere trasferite al comune solo se espressamente richieste dal comune stesso in quanto ritenute di utilità generale.*
In caso di mancato trasferimento, sarà su di esse costituita servitù di uso pubblico e la loro manutenzione rimane a carico della ditta lottizzante e/o i suoi aventi causa.
A tal fine, dovrà essere prevista l'obbligatoria costituzione in consorzio dei singoli acquirenti per l'attuazione di tutte le manutenzioni necessarie e per la ripartizione delle relative spese".
Alla luce di quanto sopra riportato si ritiene che il CORPO B abbia un valore nullo in quanto bene solo nominalmente in possesso dell'esecutato.

C. *sommaria* del terreno agricolo

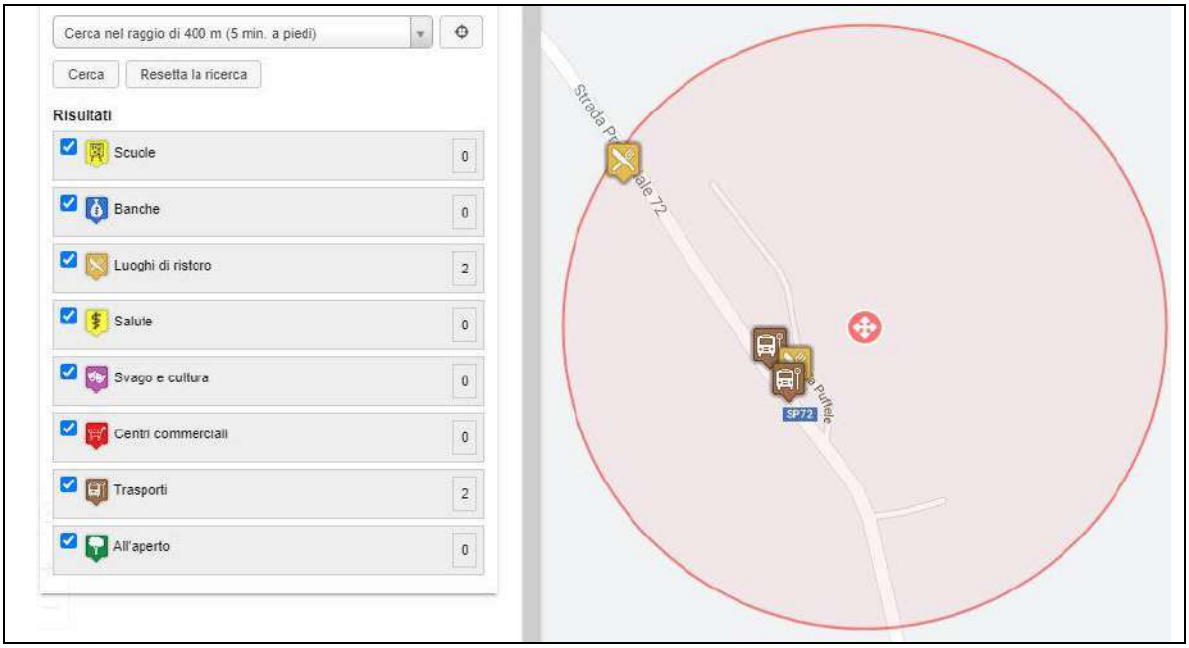
Terreno agricolo ad orografia montana, coltivato a prato che costituisce eventuale passaggio pedonale di accesso ai terreni boschivi soprastanti di proprietà comunale.

descrizione analitica:
due piccole porzioni di terreno di geometria regolare che, assieme ad altri susseguenti formano il passaggio per l'accesso ai terreni boschivi sopra monte; coltivati a pascolo ed oggetto di scarsa manutenzione e di fatto facenti parte dell'area esterna (giardino) del lotto A.

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

Il sito

Caratteristiche zona:	periferica rurale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	ristoranti la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	rurali i principali centri limitrofi sono Asiago.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,4 km Linea 3 SVT),.



Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

La superficie commerciale è stata calcolata/considerata:
corpo A-B-C: secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998

Caratteristiche dimensionali e descrittive

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo A terreno edificabile

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
terreno m.n. 150	Sup. catastale	540,00	1,00	540,00
terreno m.n. 155	Sup. catastale	15,00	1,00	15,00
	Sup. reale lorda	555,00		555,00

Corpo B terreno con convenzione comunale

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
terreno m.n. 144	Sup. catastale	195,00	1,00	195,00
terreno m.n. 145	Sup. catastale	160,00	1,00	160,00
terreno m.n. 148	Sup. catastale	130,00	1,00	130,00
terreno m.n. 149	Sup. catastale	45,00	1,00	45,00
	Sup. reale lorda	530,00		530,00

Corpo C terreno agricolo

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
terreno m.n. 157	Sup. catastale	43,00	1,00	43,00
terreno m.n. 159	Sup. catastale	41,00	1,00	41,00
	Sup. reale lorda	84,00		84,00

3. STATO DI POSSESSO:

A-B-C. Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi ed in possesso dell'esecutato in qualità di proprietario del bene.

4. GRAVAMI:

Nell'ambito del piano di lottizzazione, sono già stati pagati gli oneri di urbanizzazione primaria, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primari ed il costo di costruzione, questi saranno calcolati e quantificati in sede di presentazione del permesso di costruire.

5. VALORE DEL BENE

Ritenendo corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione di seguito riportate, che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi abbia un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a:

€ 34.200,00

trenntaquattromiladuecento/00 euro

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	
	6.1.1	*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
	6.1.2	*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
	6.1.3	*Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
	6.1.4	*Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**
6.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	
	6.2.1	*Iscrizioni (sui beni pignorati):*
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **UNICREDIT S.P.A. P.I. 00348170101, contro DI DONATO GINO Nato il 26/07/1964 a MATERA (MT) C.F. DDN GNI 64L26 F052Q. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1,** a firma Tribunale di Padova in data 30/01/2012 n. 374 rep. iscritto a RR.II. Vicenza-Schio in data 06/02/2012 ai nn. 1365 RG/175 RP importo ipoteca: € 155.000,00 importo capitale: € 143.514,53
		Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA a favore di **BETON VENETA S.R.L. P.I. 02281030284, contro DI DONATO GINO Nato il 26/07/1964 a MATERA (MT) C.F. DDN GNI 64L26 F052Q. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1,** a firma notaio Ponzi Giuseppe in data 17/01/2012 ai nn. 145614/25146 rep./racc. iscritto a RR.II. Vicenza-Schio in data 16/02/2012 ai nn. 1795 RG/232 RP importo ipoteca: € 120.000,00 importo capitale: € 227.792,56
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARTURA SOC. COOP. P.I. 00285800280, contro DI DONATO GINO Nato il 26/07/1964 a MATERA (MT) C.F. DDN GNI 64L26 F052Q. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1,** a firma Tribunale di Padova in data 16/04/2012 n. 3518 rep. iscritto a RR.II. Vicenza-Schio in data 24/04/2012 ai nn. 3800 RG/490 RP importo ipoteca: € 120.000,00 importo capitale: € 104.225,58
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **I.P.M. S.R.L. P.I. 02544460286, contro DI DONATO GINO Nato il 26/07/1964 a MATERA (MT) C.F. DDN GNI 64L26 F052Q. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1,** a firma Tribunale di Padova in data 25/06/2012 n. 5763 rep. iscritto a RR.II. Vicenza-Schio in data 18/07/2012 ai nn. 6769 RG/837 RP importo ipoteca: € 14.000,00 importo capitale: € 13.921,59
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **CONSORZIO NOVAEDIL P.I. 04906580289, contro DI DONATO GINO Nato il 26/07/1964 a MATERA (MT) C.F. DDN GNI 64L26 F052Q. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1,** a firma Tribunale di Padova in

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

		data 15/11/2019 n. 3222 rep. iscritto a RR.II. Vicenza-Schio in data 25/11/2019 ai nn. 12391 RG/1730 RP importo ipoteca: € 12.500,00 importo capitale: € 6.869,39
	6.2.2	*Pignoramenti:*
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SERVICE LEGNO S.R.L. P.I. 03536590262 contro DI DONATO GINO Nato il 26/07/1964 a MATERA (MT) C.F. DDN GNI 64L26 F052Q. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 06/12/2013 n. 7543 rep. trascritto a RR.II. Vicenza-Schio in data 29/01/2014 ai nn. 822 RG/677 RP
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONSORZIO NOVAEDIL P.I. 04906580289 contro DI DONATO GINO Nato il 26/07/1964 a MATERA (MT) C.F. DDN GNI 64L26 F052Q. Per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 26/02/2020 n. 1179 rep. trascritto a RR.II. Vicenza-Schio in data 09/09/2020 ai nn. 8005 RG/5890 RP
	6.2.3	*Altre trascrizioni:* *Nessuna*
	6.2.4	*Altre limitazioni d'uso:* *Nessuna*

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuno

Ulteriori informazioni: nessuna

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1	Attuali Proprietari
	DI DONATO GINO nato a MATERA il 26/07/1964 C.F. DDN GNI 64L26 F052Q Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, proprietario dal 23/06/2011 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio SPERANZA RICCARDO in Padova in data 23/06/2011 n. 21677 rep. trascritto a RR.II. Vicenza in data 06/07/2011 ai nn. 6618 RG/4670 RP.
8.2	Precedenti Proprietari
	R.C. IMMOBILIARE IMPRESA EDILE S.A.S. DI SEGAFREDO LORELLA & C. con sede in Asiago (VI), P.I. 00868470246, dal 24/07/1995 in forza di atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Fietta in Bassano del Grappa (VI) n. 100331 rep. sino al 03/05/2002
	IMMOBILIARE PUFFELE S.A.S. DI BOSCARDIN FRANCESCO dal 03/05/2002 in forza di mutamento di denominazione o ragione sociale del notaio Giuseppe Fietta del 03.05.2002, rep. n. 100331, trascritto il 28.05.2002 ai nn. 5620/4091, sino al 07/05/2002
	IMPRESA COSTRUZIONI ZANETTI S.A.S. DI ZANETTI OTTORINO & C. con sede in Padova (PD), P.I. 03701490280 dal 07/05/2002 in forza di atto di compravendita a firma Notaio Gabriele Corciulo di Padova in data 07.05.2002 Rep. 50593, trascritto a Schio il 28.05.2002 ai nn. 5621 RG/4092 RP. sino al 11/06/2020
	Z.C. S.r.l. con sede in Albignasego (PD) P.I. 03738890288, in forza di atto di compravendita dell'11/06/2002, rep. n. 50756, notaio Gabriele Corciulo, trascritto il 27.06.2002 ai nn. 6771/4926; sino al 12/12/2007
	UM.CE S.R.L. con sede in Albignasego (PD), P.I. 03452560281 in forza di atto di

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

	compravendita a firma Notaio Riccardo Speranza di Padova in data 12/12/2007 Rep. 13172, trascritto a Schio il 15/01/2008 ai nn. 559 RG/367 RP; sino al 23/06/2011

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

9.1 Urbanistica

destinazione urbanistica:
Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente: in forza di delibera Consiglio Comunale n. 7 del 23.04.2018 l'immobile è identificato nella zona C1 *di completamento di aree parzialmente edificate.*
Norme tecniche ed indici: art. 19 NTO Sono aree parzialmente edificate ubicate all'interno di zone residenziali in atto o con esse contigue. In queste aree il PI si attua mediante Interventi Edilizi Diretti (IED), salvo quando viene rilevata una situazione insufficiente e degradata nella quale si necessita il completamento delle opere di urbanizzazione ed il razionale inserimento degli edifici. Gli interventi si attuano nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) = 1,00 mc/mq - Indice di edificabilità territoriale (IT) = 1,00 mc/mq nel caso di preventivo strumento attuativo - Altezza massima dell'edificio = 10,00 ml - Rapporto di copertura = 30% - Distanza dai confini = H/2 con un minimo di mt. 5,00 - Distacco tra edifici: minimo mt. 10,00 - Distanza tra pareti finestrate: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 10,00 Nell'ipotesi di Intervento Edilizio Diretto (IED), in caso di necessità di completamento delle opere di urbanizzazione, il Comune richiede all'avente causa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria carenti. Per quelle relative alla secondaria saranno corrisposti gli oneri tabellari in vigore.

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

Zone Territoriali Omogenee (ZTO)

- Zona centro storico (ZTO A1) - Art. 17
- Zona centro storico (ZTO A2) - Art. 17
- Zona prevalentemente residenziale (ZTO B) - Art. 18
- Zona di completamento di aree parzialmente edificate (ZTO C1) - Art. 19
- Zona di espansione residenziale (ZTO C2) - Art. 20
- Zona produttiva (ZTO D) - Art. 21

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

9.2 Titoli Abilitativi

Domanda di Lottizzazione a scopo edilizia presentata in data 29/04/1999 prot. 2342/T, ed approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Conco n. 33 in data 25/05/1999 divenuta esecutiva in data 29/06/1999;
Domanda di Variante di Lottizzazione per alcune modifiche in merito alla distribuzione dei volumi dei fabbricati di progetto all'interno del comparto di lottizzazione, presentata in data 04/05/2001 prot. 3153/U, ed approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Conco n. 51 in data 30/10/2001 divenuta esecutiva in data 19/11/2001.

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a *Conformità Urbanistico Edilizia*
Sono state riscontrate le seguenti **difformità:**

1 NESSUNA
Regolarizzabili mediante:

Oneri totali € 0,00

b *Conformità Catastale:*
Sono state riscontrate le seguenti **difformità:**

NESSUNA
Regolarizzabili mediante:

Oneri totali € 0,00

€ 0,00

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.
Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

Corpo A

- Il procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili oggetto di annuncio di vendita in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.
  Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

Tabella Dati

	caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	23.340	49.700	69.996	
	data	DAT	0	0	30	
	Sup Principale	SUP	1945,00	700,00	1842,00	555,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	0,00	0,00	0,00
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Servizi	SER	0	0	0	0
	Stato Manutentivo	STM	2	2	2	2
	Stato Man Edificio	STE	3	5	4	3
	Piano	P	0	0	0	0
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica	CE	0	0	0	0

Prezzi Marginali

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ			
	data	DAT	19,45	41,42	58,33
	Sup Principale	SUP	12,00	12,00	12,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	3,60	3,60	3,60
	Area Esterna	SUE	1,20	1,20	1,20
	Autorimessa	AUT	6,00	6,00	6,00
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	Stato Manutentivo	STM	486.250,00	175.000,00	460.500,00
	Stato Man Edificio	STE	700,20	1.491,00	2.099,88
	Piano	P	116,70	248,50	349,98
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Classe Energetica	CE	1,89	0,00	2,97

Tabella di valutazione

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	23.340,00	49.700,00	69.996,00
	data	DAT	0,00	0,00	-1.749,90
	Sup Principale	SUP	-16.680,00	-1.740,00	-15.444,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	0,00	0,00
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	0,00	0,00	0,00
	Servizi	SER	0,00	0,00	0,00
	Stato Manutentivo	STM	0,00	0,00	0,00
	Stato Man Edificio	STE	0,00	-2.982,00	-2.099,88
	Piano	P	0,00	0,00	0,00
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00
	Classe Energetica	CE	-36.699,28	0,00	54.616,30
			-30.039,28	44.978,00	105.318,52

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA}:

Valore medio stimato MCA		40.085,74		€
			V_{mMCA} 72,23	€/MQ
divergenza	-450,6%	VERO		

Corpo C

- Il procedimento di stima prende in esame i valori agricoli medi stabiliti dalla Commissione Espropri della Provincia di Vicenza per l'anno 2020, secondo le tabelle redatte i terreni si trovano nelle regione agraria n. 3 "ALTO ASTICO ORIENTALE E BRENTA", il valore attribuito a terreni con coltura a pascolo è pari a 22.300,00 €/ha.

da cui:

per il CORPO A terreno edificabile:

valore /mq MCA	72,23
valore medio	72,23
valore arrotondato	72,20

per il CORPO C terreno agricolo:

valore agricolo medio	2,23

e quindi:

A. terreno edificabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno m.n. 150	540,00	€ 72,20	€ 38.988,00
terreno m.n. 155	15,00	€ 72,20	€ 1.083,00
	555,00		€ 40.071,00
- Valore corpo:			€ 40.071,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 40.071,00
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 40.071,00

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

C. terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno m.n. 157	43,00	€ 2,23	€ 95,89
terreno m.n. 159	41,00	€ 2,23	€ 91,43
	84,00		**€ 187,32**
- Valore corpo:			**€ 187,32**
- Valore accessori:			**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:			**€ 187,32**
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			**€ 187,32**

11.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno edificabile	555,00	€ 40.071,00	**€ 40.071,00**
C	terreno agricolo	84,00	€ 187,32	**€ 187,32**
		639,00	€ 40.258,32	**€ 40.258,32**

11.4 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:	€ 6.038,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico 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:	€ 34.219,57
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:	€ 34.219,57

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

12.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile NON è comodamente divisibile.

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

12.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona a vocazione agricolo-turistica, urbanisticamente con scarsa edificazione, di buon valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della SP 72 (100m); l'immobile in buono stato di conservazione, il pignoramento per la sola quota di 1/1 della proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: discreta

12.3 Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Lusiana Conco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza 2020; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.); Immobiliare.it, Tecnocasa.it

12.4 Forme di pubblicità:

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

13. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 arrotondato	€ 34.200,00

trentaquattromiladuecento/00 euro

con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento e di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Relazione lotto 001 creata in data 04.01.2021
Codice documento: **EI 20-171-001**-perizia

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
GIOVANNI COMIN
n° 876

L'esperto stimatore
Arch Giovanni Comin

A seguire le tabelle dei Valori Agricoli Medi citati.

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

Regioni agrarie e Valori Agricoli Medi

Provincia di Vicenza

REGIONI AGRARIE

1. **REGIONE AGRARIA - ALTOPIANO DI ASIAGO**

Comuni	Asiago – Enego – Foza – Gallio – Roana - Rotzo

2. **REGIONE AGRARIA – ALTO ASTICO OCCIDENTALE e ALTO AGNO**

Comuni	Altissimo – Arsiero – Crespadoro – Laghi – Lastebasse – Posina - Recoaro Terme
	Tonezza – Torrebelvicino – Tretto - Valdagno - Valli del Pasubio – Velo d'Astico

3. **REGIONE AGRARIA – ALTO ASTICO ORIENTALE e BRENTA**

Comuni	Caltrano – Calvene – Campolongo sul Brenta – Cismon del Grappa –
	Cogollo del Cengio – Conco – Lugo di Vicenza - Lusiana – Pedemonte
	Pove del Grappa – San Nazario – Solagna - Valdastico - Valstagna

4. **REGIONE AGRARIA - COLLINE DEL MEDIO ASTICO**

Comuni	Bassano del Grappa – Breganze – Carrè – Chiuppano - Fara Vicentina
	Marostica – Molvena – Pianezze – Piovene Rocchette - Romano d'Ezzelino
	Salcedo – Santorso – Sarcedo - Zugliano

5. **REGIONE AGRARIA – COLLINE DELL'AGNO**

Comuni	Arzignano – Brogliano – Castelgomberto – Chiampo – Cornedo Vicentino
	Creazzo – Gambellara – Gambugliano - Montebello Vicentino – Montecchio
	Maggiore – Monte di Malo – Monteviale – Montorso Vicentino – Nogarole Vic.no
	San Pietro Mussolino – San Vito di Leguzzano – Schio – Sovizzo - Trissino -
	Zermeghedo

6. **REGIONE AGRARIA - COLLI BERICI**

Comuni	Altaviilla Vicentina – Arcugnano – Barbarano Vicentino – Brendola - Castegnero
	Grancona – Longare – Mossano – Nanto – San Germano dei Berici - Villaga
	Zovencedo

7. **REGIONE AGRARIA – PIANURA DI VICENZA**

Comuni	Caldogno – Costabissara – Dueville – Isola Vicentina – Malo – Marano Vicentino –
	Montecchio Precalcino – Monticello Conte Otto – Thiene - Vicenza – Villaverla -
	Zanè

8. **REGIONE AGRARIA – PIANURA DEL BASSO ASTICO**

Comuni	Bolzano Vicentino – Bressanvido – Camisano Vicentino – Cartigliano – Cassola
	Grisignano di Zocco – Grumolo delle Abbadesse – Mason Vicentino Montegalda
	Mussolente – Nove – Pozzoleone – Quinto Vicentino – Rosà – Rossano Veneto
	Sandrigo – Schiavon – Tezze sul Brenta – Torri di Quartesolo

9. **REGIONE AGRARIA – PIANURA DI LONIGO**

Comuni	Agugliaro – Albettone – Alonte – Asigliano Veneto – Campiglia dei Berici – Lonigo
	Noventa Vicentina – Orgiano – Poiana Maggiore – Sarego – Sossano

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3

Provincia di Vicenza

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA

(Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)

VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2020

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo (1) (6) (8)	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	75.200,00	75.200,00	76.100,00	84.500,00	84.500,00	82.200,00
Seminativo irriguo (1) (6) (8)	euro / ha		59.200,00	56.200,00	85.300,00	85.300,00	86.300,00	95.900,00	95.900,00	93.300,00
Prato (1) (6) (8)	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00
Prato irriguo (1) (6) (7)	euro / ha		59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00
Orto (1) (2) (5) (6)	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00
Orto specializzato (1) (2) (6) (asparago)	euro / ha				127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00
Vivaio (1) (2) (4) (6)	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00
Vigneto (1) (2) (6)	euro / ha		103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	115.100,00
Vigneto DOC (1) (2) (6) (15)	euro / ha				171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto media intensività (1) (2) (6) (10)	euro / ha				99.000,00	99.000,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	108.200,00
Frutteto intensivo (1) (2) (6) (11)	euro / ha				132.000,00	132.100,00	133.700,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00
Oliveto (1) (2) (4) (6)	euro / ha			86.600,00	86.000,00	85.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	92.900,00
Castagneto (1)	euro / ha		20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.600,00	36.300,00	36.300,00	
Risaia (1) (6)	euro / ha								103.100,00	
Pascolo (1) (6)	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.000,00	33.900,00	34.300,00	38.000,00	38.100,00	37.000,00
Bosco Ceduo (1) (14)	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.000,00	15.000,00	15.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00
Bosco di alto fusto (1) (14)	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.300,00			
Pioppeto e altre colture arboree da legno (1) (4) (9) (14)	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00
Canneto (1)	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.500,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00
Incolto produttivo (1) (12) (13)	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00
Incolto improduttivo (1) (12) (13)	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

*** fine ***

Firmato Da: COMIN GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39a251aa2dc2fae579e76d83699efab3