

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

**BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE
CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E
VESTENANOVA – SOCIETÀ COOPERATIVA**

contro

XXXXXX XXXXXX

n. Gen. Rep. 026/2023

Giudice: Dott. LUCA PRENDINI

Custode: IVG di Vicenza

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 003



ESPERTO INCARICATO Ing. FRANCESCA FUSA

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775
con studio in via delle Rose n° 11 – 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA
Tel.: 0444/985074 – P.I. 03798180240
e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it – PEC: francesca.fusa@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 026/2023

GIUDICE: DOTT. LUCA PRENDINI

PROMOSSA DA

**BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO
DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA**

CONTRO

XXXXXX XXXXXX

LOTTO 003

Udienza: 07/09/2023

Diritto (cfr par. 1): piena proprietà.

Beni (cfr par.1): trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno di diverse dimensioni confinanti tra loro siti sul versante sud occidentale del Monte Cengio in prossimità alla Chiesetta San Zeno.

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): Località Chiesetta San Zeno - 36010 Cogollo del Cengio (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione scarso.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): LOTTO 003 di 003.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12): Catasto Terreni Comune di Cogollo del Cengio Foglio 16 P.IIe 49-155-230-242.

Differenze rispetto al pignoramento : Nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12): conforme.

Valore di stima (cfr par. 13): LOTTO 003 € 7.407,00 (0,42 €/mq)

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati da 19 a 27): G 2021 (€ 4.002,66 - €/mq 0,75);
H 2018 (€ 2.400,00 - €/mq 0,45);
I 2019 (€ 3.000,00 - €/mq 0,63).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): 2020 (€/mq 2,50)
2021 (€/mq 1,46);
2023 (€/mq 1,86).

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): LOTTO 003 € 6.296,00 (0,36 €/mq)

Valore Mutuo Ipotecario (cfr par. 5): Iscrizione 2009:

Capitale: € 120.000,00 - Ipoteca: € 180.000,00 durata 20 anni

Iscrizione 2017:

Capitale: € 50.000,00 - Ipoteca: € 75.000,00 durata 12 anni

Precetto: € 128.225

Vendibilità/appetibilità: possibile/discreta;

Motivo: (pro) terreni situati in una zona molto panoramica a ridosso della Chiesetta San Zeno;
(contro) terreni sito in zona di medio-alta pendenza non curati da diversi anni.

Possibili interessati: non noti.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 4): immobile occupato;

Titolo di occupazione (cfr par.4): proprietà;

Oneri (cfr par. 5): nessuno.

APE (cfr par. 12): non previsto.

Varie (cfr par. 11): nessuna.

LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione:

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno di diverse dimensioni confinanti tra loro siti sul versante sud occidentale del Monte Cengio in prossimità alla Chiesetta San Zeno. I terreni sono siti in una zona molto panoramica a ridosso della Chiesetta San Zeno di medio-alta pendenza con cespugli e piante a crescita spontanea non curati da diversi anni. I terreni sono raggiungibili solo tramite sentiero CAI.

I terreni complessivamente sviluppano una superficie reale di circa mq 17.635,00 corrispondente a quella commerciale.

Identificato al catasto fabbricati:

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà 1/1;
Catasto Terreni del Comune di Cogollo del Cengio Foglio 16:

- Particella 49 – qualità INCOLTO PRODUTTIVO – cl. 2 - are 83 ca 83 – R.D. € 0,87 R.A. € 0,43.
- Particella 155 – qualità BOSCO CEDUO – cl. 2 - are 18 ca 70 – R.D. € 1,35 R.A. € 0,29.
- Particella 230 – qualità INCOLTO PRODUTTIVO – cl. 2 - are 70 ca 38 – R.D. € 0,73 R.A. € 0,36.
- Particella 242 – qualità BOSCO CEDUO – cl. 4 - are 3 ca 44 – R.D. € 0,18 R.A. € 0,02.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O):

- Particella 49 : sentiero, p.lla 230, p.lla 231, p.lla 48;
- Particella 155 : p.lla 28, p.lla 252, sentiero, p.lla 242, p.lla 27;
- Particella 230 : sentiero, p.lla 156, sentiero, p.lla 231, p.lla 49;
- Particella 242 : p.lla 27, p.lla 155, sentiero.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie:

conforme (cfr par. 10 e 12).

2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Oggetto della presente procedura sono una serie di immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio e suddivisi in 3 LOTTI la cui posizione può essere ricavata dall'immagine sottostante.



FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA CON INDIVIDUAZIONE DEI TRE LOTTI

Il **LOTTO 003** oggetto della presente perizia di stima, si tratta di n° 4 appezzamenti di terreno di diverse dimensioni confinanti tra loro siti sul versante sud occidentale del Monte Cengio in prossimità alla Chiesetta San Zeno. I terreni sono siti in una zona molto panoramica a ridosso della Chiesetta San Zeno di medio-alta pendenza con cespugli e piante a crescita spontanea non curati da diversi anni. I terreni sono raggiungibili solo tramite sentiero CAI.

Caratteristiche zona: montuosa disposta sul versante sud occidentale del Monte Cengio tra il Comune di Cogollo del Cengio e il Comune di Arsiero.

Servizi della zona: i principali servizi si possono trovare nei due centri abitati più prossimi in particolare a Cogollo del Cengio e ad Arsiero. In entrambi i centri è possibile trovare spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Cogollo del Cengio e di Arsiero nonché l'Altopiano di Asiago, Tonezza del Cimone, l'Altopiano di Lavarone e di Folgaria. Le montagne in territorio comunale sono il monte Ceresana, il monte Cengio e il monte Paù. Il Comune è delimitato dalle valli che scendono dal monte Paù, la Valdastico e la Val d'Assa. I tratti di pianura del Comune sono quelli in cui è situato il capoluogo, la parte inferiore posta sulla sinistra dell'Astico e la parte superiore posta sull'Altopiano. La fascia intermedia, caratterizzata da forti dislivelli, è scoscesa e talora impervia, segnata da piccole valli asciutte.

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (2,00), strada provinciale (2,00), autostrada A31 (8,00), stazione treno (15,00).

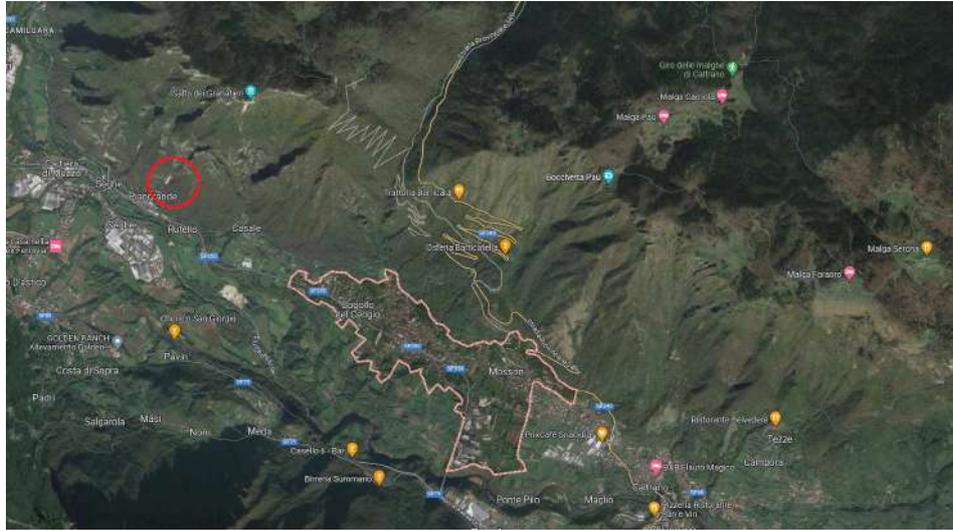
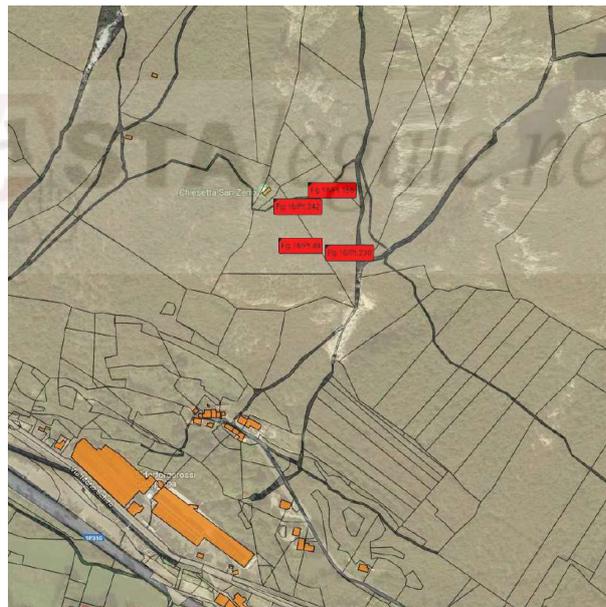


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA CON EVIDENZIATO IL LOTTO 003



INGRANDIMENTO LOTTO 003
FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA CON INDIVIDUAZIONE DEL BENE

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

3.1. Dati debitore esecutato

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. allegato 15).

3.2. Residenza debitore

XXXXXX XXXXXX via XXXXXX n. XX - XXXXX XXXXXX (XX) (cfr. allegato 15).

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI
ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA

3.3. Stato civile e regime patrimoniale

XXXXXX XXXXXX ha contratto matrimonio a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX. L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio presenta la seguente annotazione: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. allegato 10).

4. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono attualmente occupati dal proprietario XXXXXX XXXXXX.

Non risulta in essere alcun contratto di affitto come riscontrato dall'Agenzia delle Entrate con comunicazione del 11/05/2023 (cfr. allegato 9).

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso. Abitazione, ecc) anche di natura condominiale:

Nessuno.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:

Nessuno.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:

Nessuno.

Suolo demaniale:

Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Si segnala la presenza di vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 panoramico e/o zone boscate.

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Per quanto altro non specificato si rimanda sempre al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (cfr. allegato 11).

Vincoli e oneri di altro tipo:

Nessuno.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

ISCRIZIONE n. 3.829/670 del 15/04/2009 Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) rep. n. 16.663 del 07/04/2009 a favore della banca BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede legale in Schio (VI) c.f.: 00210200242 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/3 di proprietà ciascuno.

Capitale: € 120.0000,00 – Ipoteca: € 180.000,00 – durata 20 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE n. 10.936/1.557 del 02/11/2017 Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) rep. n. 21.719 del 26/10/2017 a favore della banca BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede legale in Schio (VI) c.f.: 00210200242 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/2 di proprietà ciascuno.

Capitale: € 50.0000,00 – Ipoteca: € 75.000,00 – durata 12 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) al Fg.23 P.IIa 68 sub.2-3-4.

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE n. 1.202/897 del 03/02/2023 verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza del 29/12/2022 rep. n. 6.731, a favore di BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede legale in Schio (VI) c.f.: 00210200242 contro XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/1 di proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura.

Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 28/02/2023 al 03/08/2023 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari (ante ventennio)

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per piena proprietà 1/1 – dal 11/06/2020 ad oggi

A XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di divisione Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) rep. n. 23.597 del 11/06/2020, trascritto a Schio il 22/06/2020 ai n.ri 5.072/3.737, da potere di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

Riferito limitatamente a: immobili sito nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura ed altri non oggetto di procedura.

N.B.: Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. risultano:

- Successione in morte di XXXXXX XXXXXX, deceduta il XX/XX/XXXX, denuncia trascritta il 29.04.2009 ai nn. 4378/3020. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta trascritta accettazione tacita di eredità
- Successione in morte di XXXXXX XXXXXX, deceduto il XX/XX/XXXX, trascritta il 20.01.2011 ai nn. 666/510. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta trascritta accettazione tacita di eredità.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio e ante ventennio

XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F.: BNTMRS47S44C824I per la quota 1/1 di proprietà – **da oltre il ventennio al 13/12/2008.**

A XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di donazione in data 15/12/1988 n. 10.791 rep. Notaio Massimo Carraro di Schio (VI), registrato a Schio (VI) il 02/01/1989 n. 2 Serie 1V, trascritto a Schio (VI) in data 13/01/1989 ai n.ri 237/188.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) al Fg. 13 P.IIa 14, Fg. 16 P.IIe 49-155-230-242, Fg. 24 P.IIa 36, Fg. 23 P.IIe 139-156-167, Fg. 25 P.IIa 51.

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/3 di proprietà ciascuno – **dal 13/12/2008 al 03/08/2010.**

A XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX la proprietà degli immobili è pervenuta per successione legittima in morte di XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e deceduta il XX/XX/XXXX, denuncia registrata all'Ufficio del Registro DPVI UT Thiene in data 01/04/2009 n. 110 Vol. 2009/9, trascritta a Schio (VI) il 29/04/2009 ai n.ri 4.378/3.020.

Accettazione tacita di eredità: in data 26/10/2017 n. 21.719 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta il 02/11/2017 ai n.ri 10.935/8.154.

Accettazione tacita di eredità: in data 11/06/2020 n. 23.597 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta il 22/06/2020 ai n.ri 5.071/3.736.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura.

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota 1/6 di proprietà ciascuno – dal 03/08/2010 al 11/06/2020.

A XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX la quota di 1/3 degli immobili è pervenuta per successione legittima in morte di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e deceduto il XX/XX/XXXX, denuncia registrata all'Ufficio del Registro DPVI UT Thiene in data 27/12/2010 n. 775 Vol. 9990/10, trascritta a Schio (VI) il 20/01/2011 ai n.ri 666/510.

Accettazione tacita di eredità: in data 26/10/2017 n. 21.719 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta il 02/11/2017 ai n.ri 10.935/8.154.

Accettazione tacita di eredità: in data 11/06/2020 n. 23.597 rep. Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta il 22/06/2020 ai n.ri 5.071/3.736.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Cogollo del Cengio (VI) di cui alla procedura.

7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Terreni del Comune di Cogollo del Cengio Foglio 16:

- Particella 49 – qualità INCOLTO PRODUTTIVO – cl. 2 - are 83 ca 83 – R.D. € 0,87 R.A. € 0,43.
- Particella 155 – qualità BOSCO CEDUO – cl. 2 - are 18 ca 70 – R.D. € 1,35 R.A. € 0,29.
- Particella 230 – qualità INCOLTO PRODUTTIVO – cl. 2 - are 70 ca 38 – R.D. € 0,73 R.A. € 0,36.
- Particella 242 – qualità BOSCO CEDUO – cl. 4 - are 3 ca 44 – R.D. € 0,18 R.A. € 0,02.

7.2 variazioni storiche

Nessuna variazione significativa nel ventennio.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

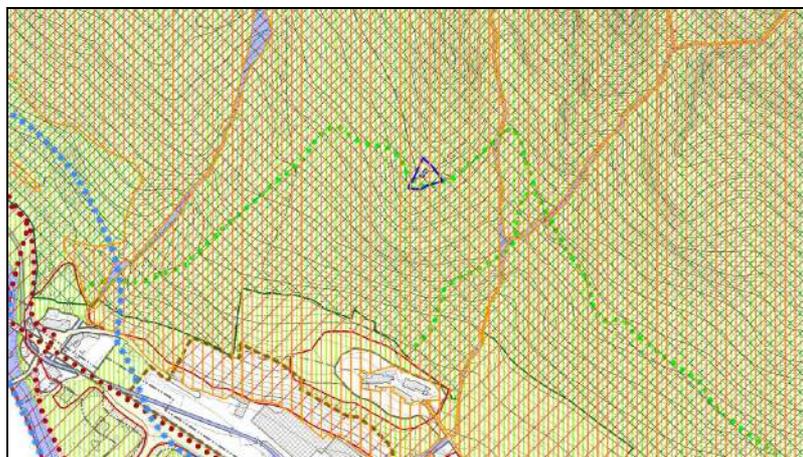
Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cogollo del Cengio in data 19/06/2023, gli immobili oggetto della presente perizia risultano presentare le seguenti destinazioni e i seguenti vincoli (cfr. allegato 11).

- Secondo il Piano degli Interventi vigente come segue:

Foglio 16 P.IIa 230	In parte idrografia superficiale e in parte zona agricola E
Foglio 16 P.IIe 49 -155 -242	Zona agricola E

- Secondo il Piano di Assetto del Territorio approvato con Delibera di Giunta Regionale Veneto n. 1980 del 03 agosto 2010 e successiva variante n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22/04/2020 si riportano di seguito le principali indicazioni dello strumento urbanistico:

Foglio 16° mappale n. 49	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - zone boscate, ambiti naturalistici di livello regionale, in parte idrografia/fasce di rispetto; TAV. 3: area non idonea, in parte area caduta massi, aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, aree boscate; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, in parte percorso ciclo-pedonale esistente, core area;
Foglio 16° mappale n. 155	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - zone boscate, ambiti naturalistici di livello regionale, in parte idrografia/fasce di rispetto; TAV. 3: area non idonea, aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, aree boscate; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, in parte percorso ciclo-pedonale esistente, core area;
Foglio 16° mappale n. 230	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - zone boscate, ambiti naturalistici di livello regionale, in parte idrografia/fasce di rispetto; TAV. 3: area non idonea, in parte area caduta massi, aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, aree boscate; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, in parte percorso ciclo-pedonale esistente, core area;
Foglio 16° mappale n. 242	TAV. 1: vincolo sismico, vincolo idrogeologico-forestale, vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - zone boscate, ambiti naturalistici di livello regionale, aree di interesse storico e archeologico; TAV. 3: area non idonea, aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna, ambiti di interesse storico e archeologico, aree boscate; TAV. 4: ambito della tutela della montagna, in parte percorso ciclo-pedonale esistente, ambiti di valore storico e archeologico, core area;



ESTRATTI P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE E VINCOLI

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI
 ESPERTO INCARICATO DOTT. ING. FRANCESCA FUSA

9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

Non presenti trattandosi di terreno.

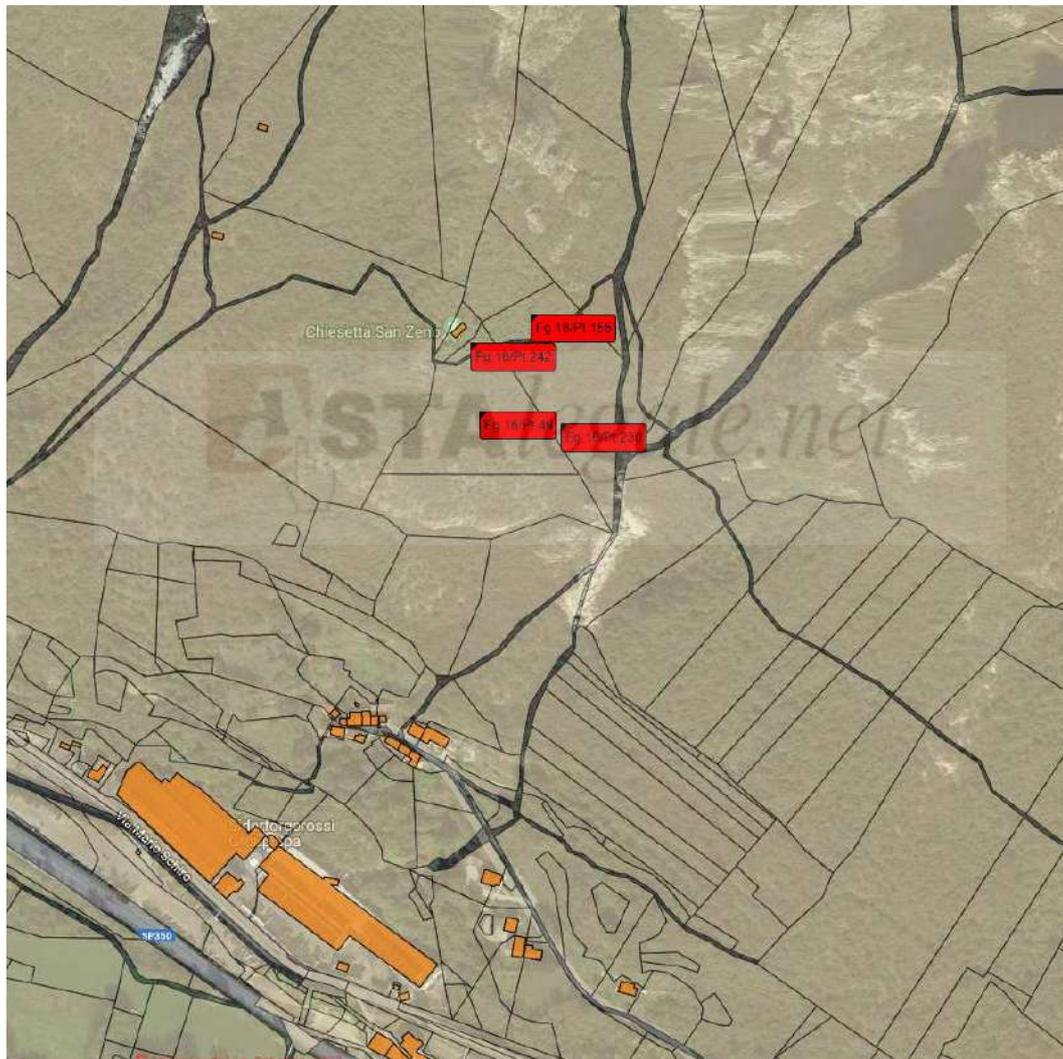
10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

10.1. Conformità urbanistico-edilizia (cfr par. 12):

Non necessaria.

10.2. Conformità catastale (cfr par. 12):

Conforme.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Nessuna.

12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

12.1. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.A

Tipologia immobile

Trattasi di n° 4 appezzamenti di terreno di diverse dimensioni confinanti tra loro siti sul versante sud occidentale del Monte Cengio in prossimità alla Chiesetta San Zeno.

Ubicazione immobile

Località Chiesetta San Zeno - 36010 Cogollo del Cengio (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Cogollo del Cengio Foglio Foglio 16:

- Particella 49 – qualità INCOLTO PRODUTTIVO – cl. 2 - are 83 ca 83 – R.D. € 0,87 R.A. € 0,43.
- Particella 155 – qualità BOSCO CEDUO – cl. 2 - are 18 ca 70 – R.D. € 1,35 R.A. € 0,29.
- Particella 230 – qualità INCOLTO PRODUTTIVO – cl. 2 - are 70 ca 38 – R.D. € 0,73 R.A. € 0,36.
- Particella 242 – qualità BOSCO CEDUO – cl. 4 - are 3 ca 44 – R.D. € 0,18 R.A. € 0,02.

Accessi

I terreni sono raggiungibili solo tramite sentiero CAI, al quale è possibile accedervi da via Casale o da via Mario Schiro.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Nessuna.

Accessori

Nessuno.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Nessuno.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

- Particella 49 : sentiero, p.lla 230, p.lla 231, p.lla 48;
- Particella 155 : p.lla 28, p.lla 252, sentiero, p.lla 242, p.lla 27;
- Particella 230 : sentiero, p.lla 156, sentiero, p.lla 231, p.lla 49;
- Particella 242 : p.lla 27, p.lla 155, sentiero.

Locali

Nessuno.

Dati metrici

I terreni sviluppa una superficie reale di circa mq 17.635,00 corrispondente a quella commerciale.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
superficie principale	Sup. reale lorda	17.635,00 mq	1,00	17.635,00 mq
				TOT 17.635,00 mq

Coerenze catastali (cfr. allegato 7-8)

Conforme.



FOGLIO 16 PARTICELLE 49-155-230-242

Condizioni di manutenzione

I terreni sono siti in una zona molto panoramica a ridosso della Chiesetta San Zeno di medio-alta pendenza con cespugli e piante a crescita spontanea non curati da diversi anni.

13. VALUTAZIONE E STIMA:

13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella stessa zona e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject) attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 12 a 15), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Cogollo del Cengio, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

13.3. Valutazione corpi

ID. BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	terreni	17.635,00 mq	0,42 €/mq	€ 7.407,00	€ 7.407,00
					TOT 7.407,00 €

13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.111,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

13.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile con spese tecniche di regolarizzazione catastale e arrotondamento:

- a carico della procedura: € 6.296,00

- a carico dell'acquirente: **€ 6.296,00**

13.6. Giudizio di comoda divisibilità

Il LOTTO 003 non è divisibile.

13.7. Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 04/08/2023

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. FRANCESCA FUSA



ALLEGATI :

- 1) elenco documenti allegati (deposito buste);
- 2) elaborato peritale;
- 3) elaborato peritale senza dati sensibili;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) atto provenienza immobile con trascrizione;
- 6) catasto: visura storica immobili;
- 7) catasto: estratto mappa catastale;
- 8) sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- 9) interrogazione Agenzia Entrate esistenza contratti di affitto;
- 10) certificato residenza, stato famiglia e matrimonio proprietario;
- 11) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 12) stima MCA;
- 13) comparabile G;
- 14) comparabile H;
- 15) comparabile I;
- 16) avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- 17) invio perizia alle parti con ricevute;
- 18) spese.