

TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura R.G.E N° 56/2023, promosso da:

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
Esperto: Simone Bucco Geometra

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)



SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 04/05/2023 dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Marialuisa Nitti, con comunicazione ricevuta via pec in data 09/05/2023, che ne disponeva il giuramento telematico entro 7 giorni. L'Esperto provvedeva al giuramento telematico lo stesso 12/05/2023.

Il Giudice gli affidava il quesito di seguito riportato:

"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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Svolgimento delle operazioni:

A seguito di affidamento dell'incarico l'Esperto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 18/05/2023 inoltravo richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, nonché la bozza della check list al custode giudiziario per il visto, quest'ultima depositata a seguito dell'ottenimento del visto in data 13/06/2023.

In data 12/06/2023 ore 9:30 esperivo primo sopralluogo presso l'immobile in questione, alla presenza del custode giudiziario. Non si presentava alcuno per la ditta esecutata, ma trattandosi di terreno si procedeva comunque con il sopralluogo, eseguendo documentazione fotografica.

In data 16/06/2023 prendevo contatti con la ditta esecutata ed inviavo una mail con la richiesta di documentazione e informazioni necessarie alla redazione della presente.

In data 28/06/2023 inoltravo richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Non avendo ottenuto alcun riscontro da parte dell'esecutato, sollecitavo più volte lo stesso ed in data 31/07/2023 riuscivo a contattare il tecnico che aveva seguito la progettazione del lotto in esame.

Ottenuti solo alcuni riferimenti senza i quali l'ufficio tecnico non poteva procedere alle ricerche, in data 02/08/2023 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Sossano.

In data 03/08/2023 mi perveniva il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il sottoscritto quindi reperiva copia dell'atto di provenienza dell'immobile.

In data 13/09/2023 mi perveniva l'accesso agli atti da parte del Comune di Sossano.

Eseguivo ulteriori verifiche presso l'Archivio di Stato e l'Archivio Notarile per la ricostruzione degli atti di provenienza originari.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Nei giorni successivi eseguirò ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti**
- 2) Identificazione catastale dei beni pignorati**
- 3) Descrizione materiale di ciascun lotto**
- 4) Valutazione dei beni pignorati**
- 5) Schema sintetico-descrittivo dei lotti**
- 6) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati**
- 7) Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati**
- 8) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 9) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati**
- 10) Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati**
- 11) Acquisizione dei certificati anagrafici**
- 12) Osservazioni finali**



1) IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente riguarda un lotto di terreno edificabile, facente parte di una lottizzazione, a pochi passi dal centro del Comune, lungo via Michelangelo, a 600 m dal centro stesso.

L'esecutato, detiene la piena proprietà per la quota di 1/1 sull'immobile in esame e tale situazione è confermata sia dall'atto di provenienza che dalle visure catastali.

In riferimento all'immobile oggetto di pignoramento ed alla sua corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Sossano N.C.T., **foglio 6° mappale 1165**, terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che il lotto rappresentato nella mappa catastale corrisponde con un buon grado di precisione a quello individuato dall'ortofoto (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

Lotto unico:

proprietà per la quota di 1/1 di lotto di terreno edificabile inserito in un piano di lottizzazione, collaudato, posto a circa 600 m dal centro del Comune di Sossano, in via Michelangelo.

Confinante direttamente con la viabilità comunale.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Sossano, foglio 6° mappale 1165.

Il mappale 1165 confina a partire da nord, in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 994, 67, 620 e 1167 (questi ultimi strada) e con il mappale 1226, salvo più precisi.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Sossano N.C.T., foglio 6° **mappale 1165**, qualità seminativo arborato, classe 1, reddito dominicale € 8,98, reddito agrario € 4,73, superficie 915 mq.

Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da frazionamento del 01/10/2007, derivante dal precedente mappale 901 a sua volta costituito con frazionamento del 1992, originato dal mappale 207, presente fin dall'impianto meccanografico del 31/03/1974.

Il mappale 1165 confina a partire da nord, in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 994, 67, 620 e 1167 (questi ultimi strada) e con il mappale 1226, salvo più precisi.

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto precisa che per la valutazione della conformità, trattandosi di terreno, ci si affida alla sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto, che come già indicato al precedente paragrafo risulta conforme.

L'immobile è conforme dal punto di vista catastale.



3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Descrizione della zona.

Il lotto in esame è sito a 600 metri dal centro del Comune di Sossano, in zona residenziale, all'interno di un Piano di Lottizzazione residenziale denominato "Gasparella", in via Michelangelo.

Si tratta di una zona di recente costruzione (ultimi 10 anni circa), in cui alcuni lotti sono ancora liberi.

L'accesso all'area avviene dalla viabilità di piano, ceduta e di pubblica proprietà.

Servizi.

Il Comune di Sossano offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parco giochi, asili nido, scuola materna, scuole primarie e secondarie di primo grado, bar, ristoranti, pizzerie, cinema, ecc. Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in esame. Per i servizi mancanti è sufficiente recarsi nella vicina città di Noventa Vicentina.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici che collega Sossano ai centri limitrofi a breve distanza dal lotto in questione. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Montagnana che dista circa 17 Km. È facilmente raggiungibile l'Autostrada A31 con il casello di Albettonne (circa 11 Km).

Descrizione dettagliata.

Il lotto in esame è costituito da un unico mappale della superficie catastale di 915 mq, pianeggiante e confinante su due lati con le aree pubbliche del piano di lottizzazione.

In particolare lungo i lati sud e parte del lato ovest, corre un marciapiedi al di là del quale sono presenti la strada, un parcheggio e la relativa area di manovra.

Il lotto, come già detto, fa parte di un piano di lottizzazione residenziale, già collaudato, e sul quale era già stato rilasciato nel 2011 un Permesso di Costruire per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale di n. 6 unità abitative.

Attualmente l'area è delimitata da recinzione di cantiere e si presenta in completo stato di abbandono, con la presenza di erba cresciuta spontaneamente, rovi e cespugli.

Il piano di lottizzazione ha già previsto l'accesso carraio sul lato sud del lotto, dove il marciapiedi presenta le cordone di tipo stradale per accesso carraio.

L'area ha una buona esposizione e si sviluppa ai confini tra l'area residenziale e quella agricola.

Sullo stesso è possibile l'intervento edilizio diretto per la costruzione sia di edifici residenziali plurifamiliari che di edificio singolo, con i parametri urbanistici riportati al successivo paragrafo 6), con un indice pari a 1,97 mc/mq, ovvero 1.802,55 mc.

Per ogni maggior dettaglio si veda la documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente.

4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. 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.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma 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 M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- sono stati individuati degli atti di compravendita di lotti inseriti nel medesimo Piano di Lottizzazione e limitrofi a quello in esame, aventi caratteristiche del tutto simili a quello in esame;
- le compravendite sono avvenute entro gli ultimi 20 mesi circa quindi con un andamento di mercato stabile;
- i lotti sono pianeggianti ed hanno accesso direttamente dalla pubblica via del piano di lottizzazione;
- i parametri urbanistici sono i medesimi sia per i lotti compravenduti che per quello in esame;
- anche l'esposizione è la medesima tra aree compravendute e il lotto oggetto di stima;
- nelle tabelle di calcolo, avendo le medesime capacità edificatorie in ordine a indice fondiario, altezza e superficie coperta, sono state inserite le superfici dei lotti, che proporzionalmente hanno le stesse volumetrie.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5



Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si rimanda ai calcoli analitici di cui all'allegato n. 10 alla presente. Nel calcolo del valore finale di vendita, vanno altresì tenuti in considerazione i seguenti aspetti:

- il lotto risulta libero;
- era già stato presentato un progetto per la costruzione di n. 6 unità che risulta decaduto;
- vi è solo la necessità di una pulizia dell'area;
- la possibilità di edificare con intervento edilizio diretto;
- le dimensioni del lotto, l'esposizione e la posizione vicina al centro ma limitrofa ad una zona verde;
- l'attuale situazione economica relativamente al mercato.

L'Esperto secondo il vademecum da seguire per la redazione dell'elaborato peritale, *"proporrà al Giudice dell'Esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15 % ed il 30 % del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato."*

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

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

Considerate le premesse sopra elencate, l'Esperto applicherà un abbattimento forfettario, determinato nel 15 % dell'importo stimato.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà di lotto edificabile, risulta quindi calcolato come segue.

€ 71.000,00 - (€ 71.000,00 X 0,15) = € 60.350,00, arrotondato ad € 60.000,00.

La superficie commerciale del lotto corrisponde a quella catastale indicata nella tabella di cui all'allegato n. 10, ovvero mq 915,00.

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

71.000,00 € / 915,00 mq = 77,60 €/mq sul valore di stima

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

60.000,00 € / 915,00 mq = 65,57 €/mq sul valore di vendita forzata.

Fermi restando i valori sopra indicati che derivano da ricerche di comprabili e sono stati calcolati con metodo empirico secondo quanto previsto dal metodo degli M.C.A., l'Esperto, come disposto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni ha eseguito un accertamento sulle compravendite avvenute per aste immobiliari al fine di poter dare un valore di liquidazione immediato al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti dell'anno 2017. Il valore però è da considerarsi puramente indicativo.

Lo studio è basato su numerosi casi tra cui molti su perizie realizzate tramite MCA, ovvero maggiormente attendibili rispetto alle stime sommarie. Va precisato che da quanto rilevato dalle tabelle di vendita dei beni all'asta, nel Comune di Sossano il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato si attesta intorno al 61,23 % e l'aggiudicazione avviene intorno al 2° tentativo (2,40).

Applicando tale valore al lotto in esame, il valore di liquidazione potrebbe essere pari a:

€ 71.000,00 X 61,23 % = € 43.473,30 arrotondato ad € 43.000,00.

Sempre a titolo indicativo, come previsto da richiesta dell'Ill.mo Giudice, sono stati inoltre richiesti i dati di aggiudicazione ad Astalegale dai quali per il Comune di Sossano sono state trovate solo quattro aggiudicazioni in asta di terreni edificabili. Nelle aggiudicazioni e nelle descrizioni non era però specificato se si trattasse di terreni ad intervento edilizio diretto o da lottizzare. Premesso che i quattro valori sono tra essi notevolmente differenti il sottoscritto ritiene che solo due siano paragonabili al subject ed il valore medio di aggiudicazione è pari a 84,93 €/mq per un valore complessivo superiore a quello di stima ovvero pari a 77.710,95 €.

L'Esperto, valutato nel complesso l'immobile può indicare come valore di immediato realizzo, così come richiesto dall'Ill.mo Giudice quello di € 60.000,00.

Il lotto ha una buona appetibilità, ed allo stesso possono essere interessate, sia persone che vogliano eseguire la propria abitazione, sia imprese che vogliano esercitare l'attività di immobiliare.

Per quanto concerne l'immobile in esame, si consiglia di eseguire pubblicità su siti internet quali quello di astalegale.net e del Tribunale di Vicenza e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza e di Astalegale.

5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Lotto Unico: proprietà per la quota di 1/1 di lotto di lotto di terreno edificabile inserito in un piano di lottizzazione, collaudato, posto a circa 600 m dal centro del Comune di Sossano, in via Michelangelo, confinante direttamente con la viabilità comunale.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Sossano, foglio 6° mappale 1165.

Il mappale 1165 confina a partire da nord, in direzione nord, est sud ed ovest con i mappali 994, 67, 620 e 1167 (questi ultimi strada) e con il mappale 1226, salvo più precisi.

Catastalmente, il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alla situazione edilizio urbanistica è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 24/2023 del 03/08/2023.

È stata inoltre rilasciato Permesso di Costruire n. 25/2011, prot. 5543 del 03/10/2011, pratica edilizia n. 44/2011, decaduto.

Non sono presenti costruzioni, quindi l'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio urbanistico. Si precisa che essendo stati versati parte degli oneri e del costo di costruzione con la presentazione del progetto e non essendone stata richiesta la restituzione, la procedura ne può chiedere il rimborso.

Valore di mercato € 71.000,00.

Valore di stima corretto € 60.000,00.



6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto, pur non essendo presente alcuna costruzione sull'area in esame, ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sossano, trattandosi di terreno edificabile e sono state fornite e reperite le seguenti pratiche (vedasi allegato n. 5 alla presente).

- Permesso di Costruire n. 25/2011 del 03/10/2011, pratica edilizia n. 44/2011, prot. 5543 del 03/10/2011 rilasciato a _____ per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale per n. 6 unità abitative. Si precisa che era stata protocollata Denuncia di Inizio Lavori in data 04/10/2011 prot. 5562.

Allo stato attuale non risultano costruzioni sull'area in questione, il Permesso di Costruire è decaduto e, pertanto, l'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio urbanistico.

Il sottoscritto, ha ritenuto comunque importante eseguire l'accesso agli atti e recuperare le pratiche al fine di verificare eventuali procedimenti in corso; la verifica ha confermato la decadenza del Permesso di Costruire.

È stato appurato che l'area fa parte di Piano di Lottizzazione "Michelangelo Est" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60/2006, le cui opere sono già state collaudate e cedute al Comune.

L'Esperto precisa che per la pratica erano già stati versati parte dei oneri e del costo di costruzione che per gli stessi non è stata richiesta restituzione.

Tali oneri potranno essere recuperati da parte del Custode Giudiziario a favore della procedura, chiedendo al Comune la restituzione; l'importo è pari a 3.828,41 €.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di un terreno, l'Esperto ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato con il n. 24/2023 del 03/08/2023; allo stato attuale, nel Comune di Sossano, è in vigore il Piano degli Interventi secondo cui l'area ricade all'interno della Z.T.O. C2.2 n. 2 residenziale di espansione ed è identificata dal P.dil. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60/2006 e successiva convenzione in data 27/08/2007 atto n. 69831/12179 del Notaio Mario Piovene di Vicenza.

Tutta l'area ricade all'interno dell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi Confermati, in zona sismica 3 e nel Piano d'Area vigente PAMOB.

Le zone C sono parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o scarsamente edificate con funzione prevalente residenziale. Le zone C sono destinate prevalentemente alla residenza e sono comunque ammesse anche funzioni commerciali, direzionali e turistico/ricettive, produttive nel limite di 250 mq purché non producano rumori ed odori molesti.

È ammessa la tipologia di edifici isolati o aggregati.

Per quanto riguarda il Piano ovvero il lotto in questione, il rapporto di copertura fondiaria è pari al 25 % l'altezza massima di 10 m con un numero di piani massimo pari a 3 e l'indice fondiario è pari a 1,97 mc/mq.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Sossano, dove sono presenti tutte le specifiche dettagliate.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 13/09/2023 la proprietà del bene in esame è in capo a

Durante il sopralluogo è apparso evidente che il terreno è in stato di abbandono. Il cancello è chiuso con lucchetto le cui chiavi sono in possesso all'esecutata.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, ed è pervenuta risposta negativa dall'ufficio di Vicenza.

La documentazione è riportata all'allegato n. 7 alla presente.



SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'Esperto, di seguito riporterà gli atti che hanno interessato gli immobili oggetto della presente nel ventennio antecedente il pignoramento.

- Con testamento rep. 102 del 23/04/1919, registrato a Marostica il 03/05/1919 al n. 532 vol. 59 pubblici e trascritto a Vicenza il 09/05/1919 R.G. 1569 R.P. 1124
lascia la quota di legittima alle figlie
con usufrutto della moglie.
- Con denuncia di Successione in morte di _____, registrata al n. 16 vol. 150 in data 17/05/1920 e trascritta a Vicenza in data 20/09/1920 R.G. 4720 R.P. 3828 la quota a lei spettante sui beni siti in Comune di Sossano foglio 6° mappale 205, 206, 207, 209, 210 e 213 passava ai figli
- Con atto di compravendita rep. 1.161 del 16/05/1922 del Notaio Dott. Mistè Domenico fu Augusto di Sossano registrato a Lonigo il 29/05/1922 al n. 1171 vol. 75 pubblici e trascritto a Vicenza il 26/06/1922 R.G. 3285 R.P. 2778 _____ vendevano i propri diritti spettanti sui beni in Sossano, foglio 6° sez. A mappali 205, 206, 207, 209, 210 e 213 ai Sig.ri
- Con atto di compravendita rep. 4.650 del 13/07/1926 del Notaio Dott. Luigino Muzani fu Cristoforo di Vicenza, registrato a Vicenza il 02/08/1926 al n. 161 vol. 154 pubblici e trascritto a Vicenza il 29/01/1927 R.G. 668 R.P. 550 _____ vendeva la propria quota riservandosi l'usufrutto, al fratello _____ dei beni siti in Sossano, foglio 6° sez. A, mappali 205, 206, 207, 209, 210 e 213.
- Con denuncia di successione in morte _____ registrata a Lonigo al n. 87, vol. 226 e trascritta a Vicenza il 17/08/1942 R.G. 3158 R.P. 2604, devoluta per testamento trascritto il 07/08/1942 R.G. 3046 R.P. 2498 con il quale l'eredità passava per la quota disponibile _____ tutti fu _____ e la quota di legittima ai figli maschi ed alle figlie femmine
- Con atto di divisione rep. 7.129 del 24/12/1955 del Notaio Dott. Lamberto Nikolassy di Barbarano Vicentino, registrato a Barbarano Vicentino al n. 202 vol. 13 del 11/01/1956 e trascritto a Vicenza il 24/01/1956 R.G. 593 R.P. 515
diveniva proprietario del bene di cui al mappale 207 B, del fg. 6° del Comune di Sossano, oltre ad altri beni non oggetto della presente. In data 13/04/2023 con R.G. 8058 R.P. 5788 veniva trascritta accettazione tacita di eredità a favore _____ in merito all'atto di divisione ed al bene pervenuto per successione dal Sig.
- Con atto di compravendita rep. 6.863 racc. 5.168 del 14/05/2008 del Notaio Dott. Stocco Massimiliano di Este (PD), registrato a Este (PD) al n. 2.070, serie 1T del 22/05/2008 e trascritto a Vicenza il 29/05/2008 R.G. 11417 R.P. 7334 con il quale _____ vendeva l'immobile da cui ha avuto origine il mappale in esame a _____

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

- Con atto di compravendita rep. 12.918 racc. 1.736 del 20/06/2008 del Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti di Barbarano Vicentino (VI), trascritto a Vicenza il 15/07/2008 R.G. 14981 R.P. 9557 con il quale vendeva l'immobile in esame a
- Con atto di compravendita rep. 77.118, racc. 14.853 del 07/07/2011 del Notaio Dott. Mario Antonio Piovene porto Godi di Vicenza, trascritto a Vicenza il 11/07/2011 R.G. 13713 R.P. 8817 il vendeva il mappale 1165 in esame a

Ai fini della ricostruzione degli atti di provenienza il sottoscritto ha eseguito anche delle visure per risalire all'atto antecedente il testamento del 1919, ma la ricerca non ha dato riscontri positivi in quanto, parlando con la Dott.ssa Cavedon, Conservatore di Vicenza, sono reperibili atti solo fino al 1912 perché i registri precedenti sono andati distrutti nelle guerre.

All'allegato n. 6 alla presente si riportano gli atti di provenienza recuperati.



9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Sossano, sia negli atti di provenienza ed anche per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 6.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza, si riporta la convenzione del Piano di Lottizzazione denominato "Michelangelo Est Gasparella" stipulata con il Comune di Sossano con atto rep. 69.831 del 27/08/2007 del Notaio Dott. Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza, registrato a Vicenza 1 al n. 5758 serie 1T del 28/08/2007 e trascritto a Vicenza il 29/08/2007 R.G. 24187 R.P. 14253.

Non sono emersi altri vincoli dagli atti reperiti.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione notarile sostitutiva aggiornata alla data del 06/02/2023, ha eseguito ulteriori verifiche in data 13/09/2023 (vedasi allegato n. 9 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 11/07/2011 R.G. 13714 R.P. 2981

Favore:

Contro:

Per: atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, del Notaio Dott. Piovene Porto Godi Mario Antonio di Vicenza, rep. 77119/14854 del 07/07/2011 per un importo capitale di € 768.000,00 ed un importo totale di € 1.536.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.T. Comune di Sossano, foglio 6°, mappale 1165, terreno, consistenza 915 mq, ex mappale 901/F del foglio 6° del N.C.T. del Comune di Sossano.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 35,00 di imposta fissa (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Trascrizione in data 04/10/2021 R.G. 22659 R.P. 15996

Favore:

Contro:

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza rep. 3549 del 03/08/2021.

Immobili: N.C.T. Comune di Sossano, foglio 6°, mappale 1165, terreno, consistenza 915 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Trascrizione in data 06/02/2023 R.G. 2496 R.P. 1782

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Favore:

Contro:

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Ufficiale Giudiziario di Vicenza rep. 72 del 11/01/2023.

Immobili: N.C.T. Comune di Sossano, foglio 6°, mappale 1165, terreno, consistenza 915 mq.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).



SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

10) SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI

L'oggetto della presente corrisponde ad un terreno edificabile privo di costruzioni. Non vi sono quindi spese di gestione se non per la pulizia e lo sfalcio dell'erba.

Dalla documentazione in atti non sono emersi procedimenti in corso.



SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI

Essendo il proprietario dell'immobile una ditta è stata reperita la visura camerale storica.

È stata costituita in data

All'allegato n. 8 alla presente è riportata la visura camerale storica.



SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Firmato Da: BUCCO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44dd179dfaa3f5a8d52c91e76c9177c7

12) OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di terreno edificabile inserito in un piano di lottizzazione, collaudato e le cui opere di urbanizzazione sono state cedute al Comune, posto a circa 600 m dal centro del Comune di Sossano, in via Michelangelo. L'area è confinante direttamente con la viabilità comunale.
- Era stato depositato e approvato un progetto per la costruzione di una palazzina di n. 6 unità abitative, ad oggi decaduto.
- Il lotto ha una buona esposizione ed è sito in un'area residenziale di recente edificazione.
- È possibile l'edificazione di edifici isolati o aggregati, con un massimo di mc 1.802,55. La superficie catastale è pari a 915 mq ed è previsto un rapporto di copertura pari al 25 %, altezza massima pari a 10 ml con un massimo di tre piani fuori terra.
- Sul lotto è possibile eseguire edificazione tramite intervento edilizio diretto, in quanto il piano urbanistico è già stato collaudato e le opere di urbanizzazione sono già state cedute.
- La procedura può richiedere la restituzione degli oneri già versati dall'esecutato per un importo pari ad € 3.828,41.
- Il lotto ha una buona appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.
Valore di mercato € 71.000,00.
Valore di stima corretto € 60.000,00.

Marostica, lì 15 Settembre 2023

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249
Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Copia atti di provenienza
7. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
8. Visura camerale
9. Visure ipotecarie aggiornate
10. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)

SIMONE BUCCO GEOMETRA

via Montello 44 36063 Marostica VI +39 0424 472076 simone@simonebuccogeometra.eu simone@pec.simonebuccogeometra.eu

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N 2249
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N REV-IT/CNGeGL/2023/5