

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **204/2022**

- **Lotto 005 A** – Quota di proprietà di 1/1. Lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale.  
Thiene (VI), Via delle Betulle. NC.T. Foglio 5 , map.li: 1277, 1285.
- **Lotto 005 B** – Quota di proprietà di 1/1. Terreno con diritti edificatori a destinazione residenziale.  
Thiene (VI), Via delle Betulle. NC.T. Foglio 5 , map.li: , 1278, 1286.



**GIUDICE DELEGATO:** dott.ssa NITTI MARIALUISA

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**CUSTODE:** I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza Tel. 0444 / 953553

**ESECUTATO:**

---

**ESPERTO ESTIMATORE:** **Geom. Sandri Francesco**, CF. SND FNC 78H17 L840Y;  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580  
Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,  
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221  
e-mail: [info@rsassociati.com](mailto:info@rsassociati.com) - [info@pec.rsassociati.com](mailto:info@pec.rsassociati.com)

**01** EI\_204/2022:

- 01a** Documentazione fotografica al 17.10.2022 - Lotto 005 A;
- 01b** Documentazione fotografica al 17.10.2022 - Lotto 005 B;

**02** EI\_204/2022: Atti di Provenienza:

- 02a** Atto di compravendita rep. 47.089 del 29.06.1992 Notaio Loretto Cornelio;
- 02b** Atto di redistribuzione imm. rep. 18.243 del 22.12.2011 Notaio Bonvicini Francesca.

**03** EI\_204/2022: Destinazione urbanistica:

- 03a** Certificato di destinazione urbanistica vigente del. 11.10.2022;
- 03b** NTO del P.I. vigente del comune;

**04** EI\_204/2022: Procedimenti urbanistico - edilizi:

- 04a** Convenzione per opere di urbanizzazione: "PDL Cesco" del 07/04/2004;
- 04b** Permesso di costruire per opere di urbanizzazione n. 126/03/1;
- 04c** N.T.O. approvate e relazione illustrativa del "PDL Cesco";
- 04d** Tavole 4 del "PDL Cesco";
- 04e** Tavole 5 del "PDL Cesco";
- 04f** Permesso di costruire in variante per opere di urbanizzazione n. 60/08/1;
- 04g** Relazione tecnica integrativa modificata per opere di variante;
- 04h** Tavole 4 di variante del "PDL Cesco";
- 04i** Tavole 5 di variante del "PDL Cesco";
- 04l** Certificato di collaudo opere di lottizzazione del 28/02/2013;
- 04m** Determina del 19/06/2013 con presa d'atto del certificato di collaudo;
- 04n** Atto di cessione di aree per opere di urbanizzazione del 10/12/2013;
- 04o** Svincolo fidejussione su opere di urbanizzazione del 13/12/2013.

**05** EI\_204/2022: Ricerca catastale:

- 05a** Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 5;
- 05b** Catasto Terreni: Visura storica mappali: 1277, 1285 – Lotto 005 A,
- 05c** Catasto Terreni: Visura storica mappali: 1278, 1286 – Lotto 005 B,

**06** EI\_204/2022: Trascrizioni ed iscrizioni.**07** EI\_204/2022: Interrogazione Agenzia Entrate su locazione;**08** EI\_204/2022: Documentazione anagrafica.

- 08a** Certificato di residenza amministratore società esecutata.
- 08b** Visura camerale società esecutata del 31/05/2023.

## PREMESSA:

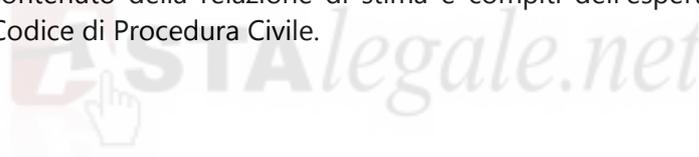
La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



## INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno, 15.09.2022 il Giudice Dott.ssa Nitti, nella procedura esecuzione immobiliare 204/2022, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati calcoli cartografici su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e volgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online:** al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Thiene:** richiesta di C.D.U. formulata mezzo e-mail in data 20/09/2022; rilascio certificato di destinazione urbanistica in data 12/10/2022; richiesta di accesso agli atti comunali formulata mezzo e-mail in data 11/10/2022, con presa visione in copia delle pratiche edilizie delle opere di urbanizzazione in data 14/02/2023 ed in data 12 e 13/07/2023;
- **Accesso presso il terreno:** in data 17/10/2022 sono iniziate le operazioni peritali con accesso presso il terreno oggetto di esecuzione, preso atto dello stato di fatto, sviluppo documentazione fotografica.

**PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE:** nr. 204/2022 R.G.; **Giudice:** dott. Nitti Marialuisa**CREDITORE PROCEDENTE:****ESECUZIONE PER IL LOTTO:****LOTTO 005 - A -**

**UBICAZIONE:** Thiene (VI), Via delle Betulle.

**BENE IMMOBILE:** Quota di **proprietà di 1/1** di terreno edificabile.  
N.C.T. comune di Thiene - VI:  
foglio 5, mappali: 1277, 1285, (proprietà per 1/1).

Lotto di terreno edificabile urbanizzato a prevalente destinazione residenziale ricompreso nell'ambito del PDL convenzionato: "Cesco", a Thiene (VI) con accesso carraio diretto da Via delle Betulle.

Area con sviluppo catastale per mq. 1.050 (particelle 1277 e 1285) che in relazione alle NTO del PdL approvato e come riportato nel CDU rilasciato prevede una densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. ed una altezza massima di ml. 12,50 (ml. 13,00 nelle NTO del PI vigente - Tabella D). La volumetria massima ammissibile attesa è di mc. 2.625 la cui fattibilità va accertare previo sviluppo di uno studio progettuale da attuare nel rispetto delle distanze, vincoli, regolamenti vigenti dotazione di parcheggi privati ecc.. Superficie fondiaria del lotto come da visure catastali. Vi è sommariamente corrispondente delle particelle con lo sviluppo urbanistico al lotto n. 4 del PDL approvato. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica dei confini ed il rilievo strumentale per la verifica dell'effettivo sviluppo.

**STATO CONSERVAZIONE:** Buono. Area libera per la quale non sono state eseguite indagini sul sottosuolo. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica della presenza nel sottosuolo di eventuali rifiuti e/o prodotto inquinanti depositati di natura antropica.

**DATI CATASTALI:** N.C.T. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Thiene:

**Fg. 5, Map. 1277, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 649, Red. Dom. €. 3,35, Red Agr. €. 2,35;**

**Fg. 5, Map. 1285, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 401, Red. Dom. €. 2,07, Red Agr. €. 1,45;**

Totale mq. 1.050

Ed intestati a:

**Proprietà per 1/1.**

**Difformità catastali:** Le colture catastali indicate in visura non sono corrispondenti alle colture in atto (area incolta). I confini della particella sono parzialmente materializzati da recinzioni esistenti e da cordoli a delimitazione degli spazi pubblici; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine anche al fine di definire l'effettivo sviluppo dell'area.

**DIFFERENZE RISPETTO AI PIGNORAMENTI:** Nessuna. Beni colpiti: Comune di Thiene (VI): fg. 5, mp.li 1277, 1285.

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 005 -A :** €. 245.450,00

**VENDIBILITA':** Buona.

**OCCUPAZIONE:** Il terreno si presenta incolto e libero. A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, in data 11/07/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che non risulta esservi registrato negli ultimi 10 anni alcun contratto di locazione.

**ONERI / LIMITAZIONI:** Derivanti dai contenuti delle norme attuative del PDL "Cesco" che detta i limiti, parametri e vincoli nella progettazione del fabbricato. Per il lotto restano da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria: l'effettivo reale sviluppo fondiario previa azione di accertamento dei vertici di confine; l'effettiva presenza di linee interrato dei sottoservizi per allacciamenti alle reti tecnologiche così come previste nel Piano di Lottizzazione; la presenza di eventuali linee di sottoservizi (occulte e non visibili) che potrebbero attraversare il fondo e servire altre proprietà. Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

**UBICAZIONE:** Thiene (VI), Via delle Betulle.

**BENE IMMOBILE:** Quota di **proprietà di 1/1** di terreno con diritti edificatori.  
N.C.T. comune di Thiene - VI:  
foglio 5, mappale: 1278, 1286 (proprietà per 1/1).

Porzione di lotto di terreno con diritti edificatori urbanizzato a prevalente destinazione residenziale ricompreso nell'ambito del PDL convenzionato: "Cesco", a Thiene (VI) con accesso carraio diretto da Via delle Betulle. Area con sviluppo catastale per mq. 132 (particelle 1278 e 1286) che in relazione alle NTO del PdL approvato e come riportato nel CDU rilasciato prevede una densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. ed una altezza massima di ml. 12,50 (ml. 13,00 nelle NTO del PI vigente - Tabella D). La volumetria massima ammissibile attesa è di mc. 330. Superficie fondiaria del lotto come da visure catastali. Vi è sommatoria corrispondente delle particelle con lo sviluppo urbanistico di un porzione marginale del lotto n. 5 del PDL approvato. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica dei confini ed rilievo strumentale per la verifica dell'effettivo sviluppo metrico. La fattibilità ed attuabilità del volume ammesso va studiato sulla base dello sviluppo di un progetto unitario che comprenda la restante superficie fondiaria del lotto n. 5 del PDL approvato (che si identifica catastalmente alla particella 1259 di proprietà della società eseguita ma non oggetto di pignoramento).

**STATO CONSERVAZIONE:** Buono. Area libera per la quale non sono state eseguite indagini sul sottosuolo. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica della presenza nel sottosuolo di eventuali rifiuti e/o prodotto inquinanti depositati di natura antropica.

**DATI CATASTALI:** **N.C.T.** Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Thiene:

**Fg. 5, Map. 1278, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 63, Red. Dom. € 0,33, Red Agr. € 0,23;**  
**Fg. 5, Map. 1286, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 69, Red. Dom. € 0,36, Red Agr. € 0,25;**  
Totale mq. 132

Ed intestati a:

**Proprietà per 1/1.**

**Difformità catastali:** Le colture catastale indicate in visura non sono corrispondenti alla colture in atto (area incolta). I confini della particella sono parzialmente materializzati da recinzioni esistenti e da cordoli a delimitazione degli spazi pubblici; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine anche al fine di definire l'effettivo sviluppo dell'area.

**DIFFERENZE RISPETTO AI PIGNORAMENTI:** Nessuna. Beni colpiti: Comune di Thiene (VI): fg. 5, mp.li 1278, 1286.

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO:** € 25.250,00 **VENDIBILITA':** Molto limitata.

**OCCUPAZIONE:** Il terreno si presenta incolto e libero. A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, in data 11/07/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che non risulta esservi registrato negli ultimi 10 anni alcun contratto di locazione.

**ONERI / LIMITAZIONI:** Derivanti dai contenuti delle norme attuative del PDL "Cesco" che detta i limiti, parametri e vincoli nella progettazione del fabbricato. Per il lotto restano da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria: l'effettivo reale sviluppo fondiario previa azione di accertamento dei vertici di confine; l'effettiva presenza di linee interrato dei sottoservizi per allacciamenti alle reti tecnologiche così come previste nel Piano di Lottizzazione; la presenza di eventuali linee di sottoservizi (occulte e non visibili) che potrebbero attraversare il fondo e servire altre proprietà. Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica. La realizzazione della volumetria ammissibile sull'area in oggetto non è possibile nel rispetto della distanze dai confini. Questa è eventualmente attuabile solo sulla base dello sviluppo di un progetto unitario che comprenda la restante superficie fondiaria del lotto n. 5 del PDL approvato (che si identifica catastalmente alla particella 1259 di mq. 918 di proprietà della società eseguita ma non oggetto di pignoramento). Al fine di poter attuare i diritti edificatori sull'area, l'intervento di costruzione dovrà essere condiviso con la restante proprietà dell'area che identifica il lotto n. 5 del PDL e/o diversamente potranno essere ceduti e/o vincolati i diritti edificatori corrispondenti.

## RISPOSTA AI QUESITI LOTTO 005:

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

### **QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Quota di proprietà per 1/1 intestata alla  
di terreno edificabile, quale bene immobile catastalmente censito all'N.C.T del comune di Thiene (VI), al  
foglio 5, mappali 1277, 1285, 1278, 1286.

Diritto corrispondente a quello indicato negli atti di pignoramento ed a quello della titolarità degli  
esecutati in forza del titolo di acquisto  
trascritto a loro favore.

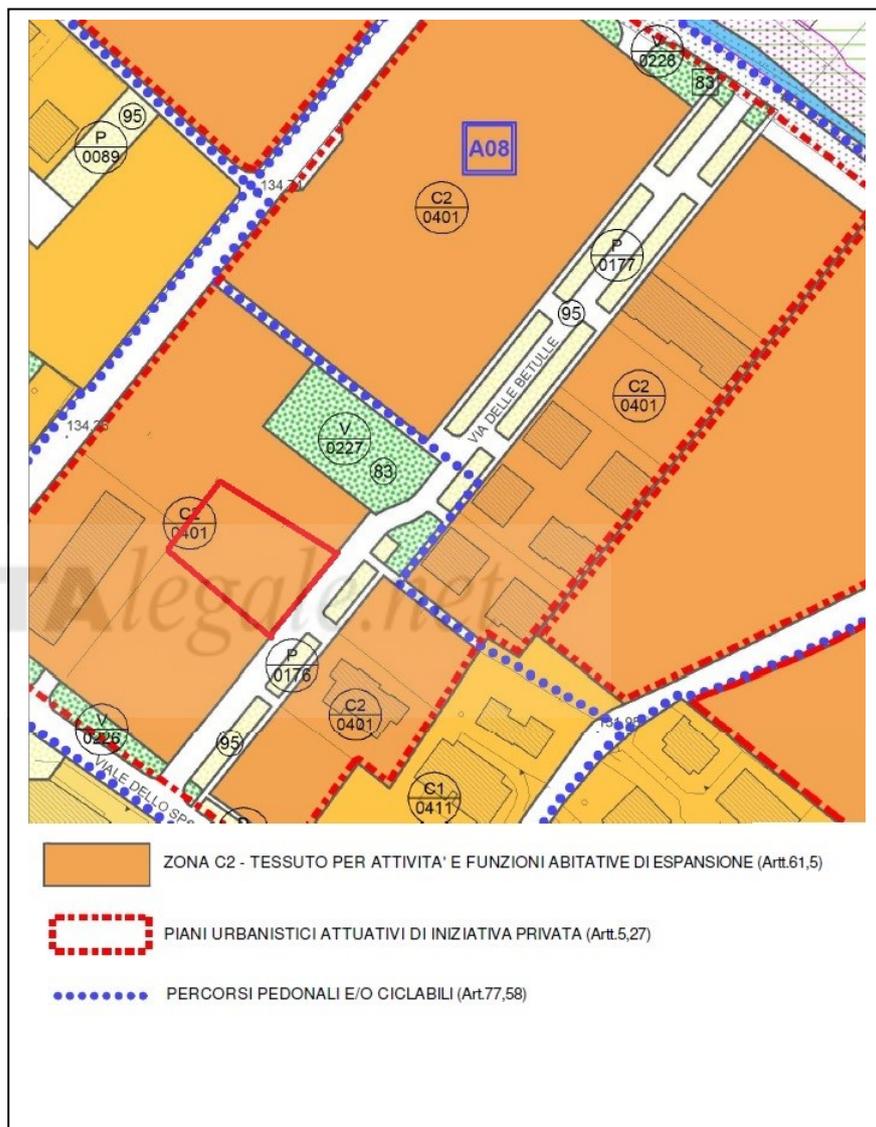
### **QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**



Si opera ai margini del tessuto residenziale esistente della città di Thiene a ridosso di Via Val Cismon quale principale strada perimetrale esterna di circonvallazione est del centro cittadino, ad un paio di km dalla S.P. 349 Via Valdastico che attraversa la città di Thiene. Trattasi di una zona residenziale di recente urbanizzazione, servita da ampi spazi a parcheggio e zone verdi, posta a ridosso di una viabilità ben strutturata con presenza di infrastrutture secondarie sufficientemente dimensionate (in prossimità del nuovo polo sportivo di Thiene e di parchi pubblici).

Il terreno in oggetto, sotto il profilo urbanistico, come indicato nel CDU allegato rilasciato il 11/10/2022, in funzione del Piano di Assetto del Territorio (**PAT** vigente - Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale), è compreso nell'ambito territoriale omogeneo **A.T.O. 2** – centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata.

Secondo il Piano degli Interventi vigente, l'area ricade in zona territoriale "**C2/401**", tessuto per attività e funzioni abitative di espansione soggetto a Piano Urbanistico Attuativo. Zona dotata del PDL convenzionato di iniziativa privata denominato "Cesco", di cui all'atto di convenzione urbanistica del 07/04/2004 rep. 12.998, Notaio Bonvicini Francesca registrato a Schio il 16/04/2004 al n. 527 serie 2 e trascritto a Schio il 28/04/2004 rg. 5080 rp. 3807. Piano approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 25/09/2002 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n. 91 del 26/05/2008. Le opere di urbanizzazione sono state collaudate in data 28/02/2013 con viabilità, aree a verde a parcheggi pubblici acquisite dal Comune con atto del 10/12/2013 rep. 19.366 Notaio Francesca Bonvicini e svicolo della polizza fidejussoria in data 13/12/2013.



Estratto cartografico del Piano degli interventi Vigente (ZTO C2/401).

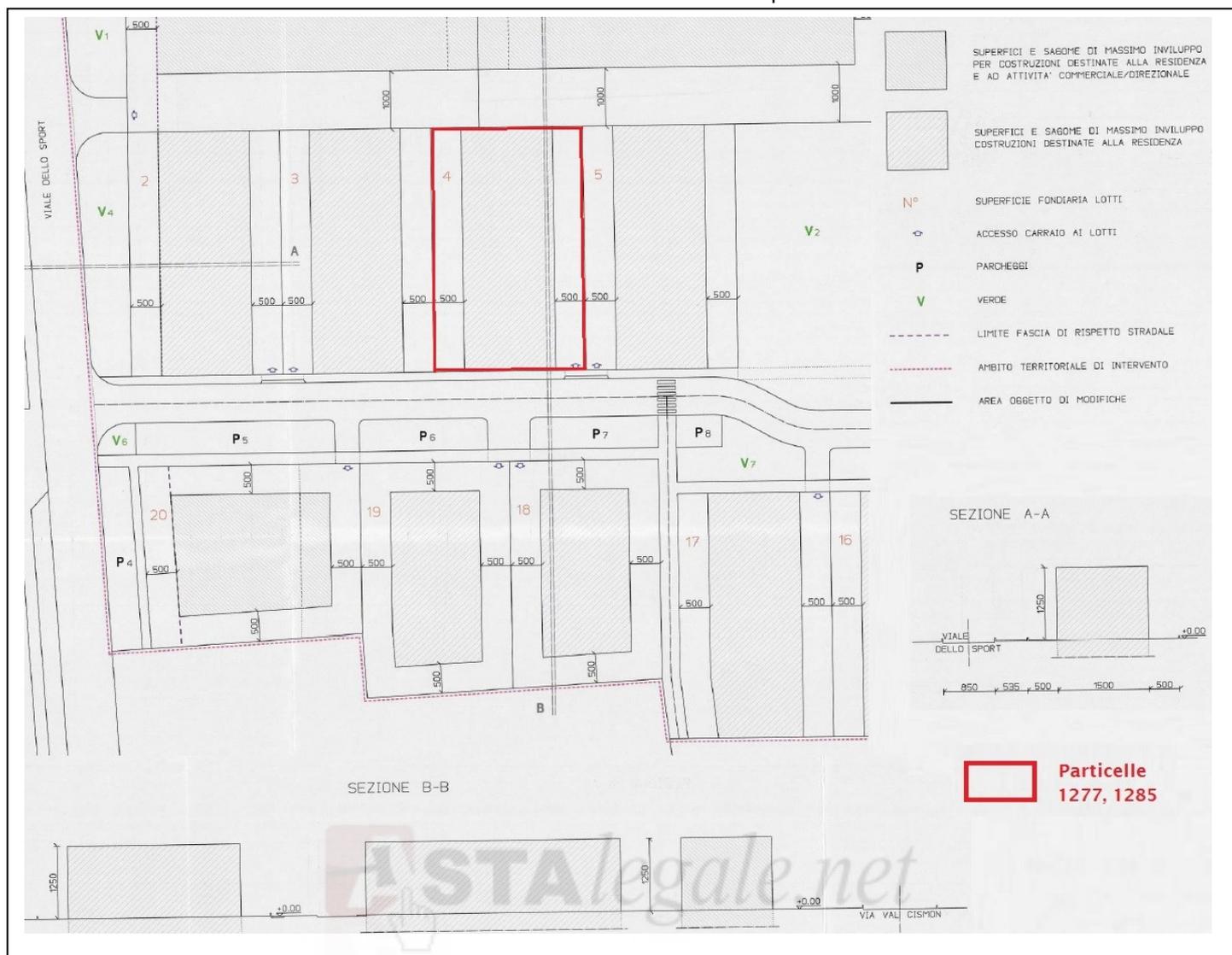
All'interno della lottizzazione diversi lotti sono stati edificati ricavando costruzioni principalmente del tipo condominiale costituite da più unità abitative su due e tre piani fuori terre e da spazi commerciali al piano terra dove previsto. Diversi lotti restano ancora da edificare. Tra questi, lungo la strada interna di lottizzazione Via delle Betulle si colloca il terreno oggetto di stima.

Lotto di terreno edificabile urbanizzato a prevalente destinazione residenziale ricompreso nell'ambito del PDL convenzionato: "Cesco", a Thiene (VI) con accesso carraio diretto da Via delle Betulle. Area con sviluppo catastale **mq. 1.050** (particelle 1277 e 1285) che in relazione alle NTO del PdL approvato e come riportato nel CDU rilasciato prevede una densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. ed una altezza massima di ml. 12,50 (ml. 13,00 nelle NTO del PI vigente - Tabella D). La volumetria massima ammissibile attesa è di **mc. 2.625** la cui fattibilità va accertare previo sviluppo /studio della fattibilità di un progetto da attuare nel rispetto delle distanza, vincoli, regolamenti vigenti dotazione di parcheggi privati ecc.. Superficie fondiaria del lotto come da visure catastali. Vi è sommaria corrispondente delle particelle con lo sviluppo urbanistico al lotto n. 4 del PDL approvato. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica dei confini ed il rilievo strumentale per la verifica dell'effettivo sviluppo metrico del lotto.



Estratto della tavola 4 del Piano di lottizzazione con evidenziate le particelle catastali





Particelle catastali 1277, 1285 tra loro adiacenti costituendo di fatto un unico corpo immobiliare dal contorno regolare e profilo pressochè pianeggiante con sommaria corrispondenza cartografica con i limiti urbanistici del lotto n. 4 del PDL approvato. Per il lotto restano da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria l'effettivo reale sviluppo fondiario previa azione di accertamento dei vertici di confine.

Come vista in sede di sopralluogo l'area risultava libera, pulita e non coltivata. La delimitazione del lotto risultava materializzata a sud da recinzioni di confine verso proprietà di terzi ed a est da cordoli verso la viabilità pubblica, aprendosi nei restanti lati con continuità verso i lotti di terreno adiacenti. Sul lotto resta inoltre da accertare l'effettiva presenza di linee interrato dei sottoservizi per allacciamenti alle reti tecnologiche così come previste nel Piano di Lottizzazione. **N.B.** sul posto sono stati individuate ai margini del lotto solo alcuni manufatti superficiali (pozzetti terminali delle condotte per sottoservizi) che devono quindi essere verificati della loro funzionalità e nello sviluppo interrato. Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

La progettazione e costruzione da attuare sul lotto dovrà tener conto dei limiti e vincoli di natura urbanistica dettati dai contenuti del Piano di lottizzazione di cui alla documentazione allegata ed in particolare dai parametri e dalle Norme Tecniche Attuative approvate del PDL. La futura progettazione dovrà altresì tener conto delle attuali problematiche e nuove normative in merito a regimi idraulici e misure di laminazione acque meteoriche nonché delle necessarie dotazione a parcheggio richieste.

In particolare si richiama per i lotto n. 4 del PDL approvato:

- La possibile destinazione residenziale e/o altre destinazioni come previste per la zona residenziale;
- La superficie e sagoma di massimo inviluppo come indicata in cartografia;
- La posizione dell'accesso carrai come previsto;
- Densità fondiaria massima stabilità in 2,5 mc./mq. ed altezza massima non superiore a 12,5 ml. (ml. 13,00 secondo la tabella D allegata alle NTO del P.I. vigente).

La volumetria massima ammissibile attesa di **mc. 2.625** (e relativa S.L.P.), va analizzata nella sua fattibilità previo sviluppo di uno studio progettuale da attuare nel rispetto delle distanze, vincoli e regolamenti vigenti e di quant'altro indicato nella documentazione tecnica a corredo del PDL approvato.

### **QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE lotto 005 -A:**

L'area descritta si individua censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in comune di Thiene all' N.C.T. come segue:

**Fig. 5, Map. 1277, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf.** mq. 649, **Red. Dom.** €. 3,35, **Red Agr.** €. 2,35;  
Per frazionamento del 30/06/2006, pratica n. VI0141064 della originaria particella 889. L'originaria particella 889 di mq. 5669 deriva da tipo di frazionamento del 28/04/1992 pratica n. VI 1827.1/1192 della particella 215

**Fig. 5, Map. 1285, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf.** mq. 401, **Red. Dom.** €. 2,07, **Red Agr.** €. 1,45;  
Per frazionamento del 30/06/2006, pratica n. VI0141064 della originaria particella 1208.

L'originaria particella 1208 di mq. 2719 deriva da tipo di frazionamento del 11/12/2003, pratica n. 475435 della particella 891. La particella 891 di mq. 5825 deriva da tipo di frazionamento del 28/04/1992 pratica n. VI 1827.2/1192 della originaria particella 223.

Totale mq. catastali 1.050.

Ed intestato

**Proprietà per 1/1.**

**Difformità catastali:** La coltura catastale indicate in visura non è corrispondente alla coltura in atto (area incolta). I confini della particella sono parzialmente materializzati da recinzioni esistenti e da cordoli a delimitazione degli spazi pubblici; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine anche al fine di definire l'effettivo sviluppo metrico dell'area.

**Confini in senso N.E.S.O.:** Il lotto mappali 1277 e 1285 del foglio 5 del Comune di Thiene, considerato un unico corpo immobiliare confina come segue:

**N:** lotto n. 5 del PDL map.li 1278, 1286;

**E:** Strada comunale Via delle Betulle map.le 1281;

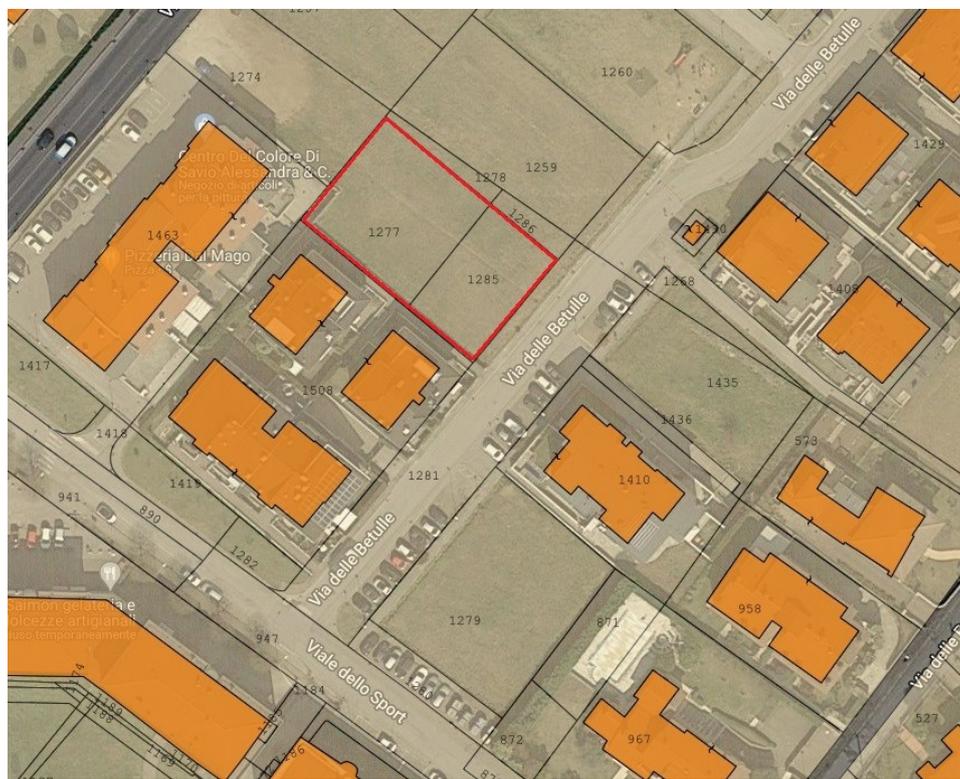
**S:** Lotto edificato map.le 1508;

**O:** Lotto edificato map.le 1463 ed area edificabile map.le 1274.

Salvo più precisi.

**I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso; esiste solo sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale. Servirà un'azione di verifica ed accertamento dei vertici di confine, anche al fine di definire l'effettivo sviluppo metrico dell'area.**

Comparazione: mappa catastale Thiene Fg. 5 ed ortofoto satellitare.



#### **QUESITO 4: RICOSTRUZIONE PROVENIENZA - PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 005-A:**

Anteriormente al ventennio il bene oggetto di esecuzione immobiliare (originaria particella 891 ex. 223/a di mq. 5.825 che per frazionamento ha originato le particelle 1285 e 1286) è pervenuto alla società eseguita in forza di atto di compravendita del **29/06/1992** rep. 47.089 Notaio Loretto Cornelio trascritto il 21/07/1992 ai nn. 5700/4317 da poteri di

Successivo atto di redistribuzione immobiliare in attuazione di convenzione del **22/12/2011** rep. 18.243 Notaio Francesca Bonvicini, trascritto il 09/01/2012 ai nn. 261/234 tra \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ Atto con \_\_\_\_\_ ta venivano assegnati i map.li 1277 e 1278 derivanti per frazionamento dall'originaria particella 889 di proprietà di \_\_\_\_\_ con sede in Thiene, in forza di verbale di assemblea straordinaria con atto del 27/12/2010 rep. 105197 Notaio Loretto di Thiene registrato a Bassano a Thiene il 05/01/2011 al n. 82 serie 1-T e precedentemente a \_\_\_\_\_ on sede in Thiene per atto di compravendita del 07/05/1996 rep. 2976 Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa registrato a Bassano del Grappa il 10/05/1996 al n. 359 serie 1-V e trascritto a Schio il 08/05/1996 ai nn. 333 rg. e 2636 rp.

#### **QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA' Lotto 005-A:**

Terreno edificabile. Il comune di Thiene con mail del 12/10/2022, trasmetteva il Certificato di Destinazione Urbanistica nel quale si certifica che il map.le 1279 è classificato secondo il P.I. vigente in ZTO "**C2/0401**"- tessuto per attività e funzioni abitative di espansioni soggetta a Piano Urbanistico Attuativo con la precisazione che la Zona C2/0401 è dotata di un Piano di lottizzazione denominato "PdI Cesco" approvato con delibera del Consiglio comunale n. 19 del 25/09/2002 e successiva variante, approvata con delibera del C.C. n. 91 del 26/05/2008 (densità fondiaria 2,5 mc/mq ed altezza massima

di ml. 12,50). In funzione del Piano di Assetto del Territorio (**PAT**) vigente (Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale), il terreno è compreso nell'ambito territoriale omogeneo **A.T.O. 2** – centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata.

Dall'accesso atti svolto, come da documentazione tecnica rilasciata dal tecnico istruttore del procedimento, sull'area non risulta essere stato presentato alcun progetto edilizio finalizzato alla costruzione di un fabbricato.

#### **QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE Lotto 005-A:**

Il terreno si presenta incolto e libero. A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, in data 11/07/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che non risulta esservi registrato negli ultimi 10 anni alcun contratto di locazione.

#### **QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI Lotto 005-A:**

##### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: Non pervenuti.

##### **Altre limitazioni d'uso:**

di carattere edilizio: derivanti dal contesto urbanistico, per vincoli di destinazione e in relazione ai regolamenti comunali che nomano la realizzazione delle nuove costruzioni;

di carattere urbanistico: derivanti dai contenuti dell'atto di convenzione per opere di urbanizzazione del "PDL Vesco", di cui all'atto del 07/04/2004 rep. 12.998, Notaio Bonvicini Francesca registrato a Schio il 16/04/2004 al n. 527 serie 2 e trascritto a Schio il 28/04/2004 rg. 5080 rp. 3807 le cui opere sono terminate e collaudate;

di carattere funzionale: per la presenza di eventuali linee di sottoservizi (occulte e non visibili) che potrebbero attraversare il fondo e servire altre proprietà.

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

###### Titolo esecutivo posseduto:

Decreto ingiuntivo n. 255/2020 emesso dal Tribunale di Vicenza il 30/01/2020 - RG 8524/2019, notificato a \_\_\_\_\_ munito di formula esecutiva il 10.08.2020, con dichiarazione di esecutività del 27.07.2020.

###### Pignoramento:

Notificato il 02.05.2022. Atto di pignoramento consegnato all'UNEP per notifica il 26.04.2022; atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 03.05.2022; iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 04.05.2022. Atto di precetto in rinnovazione notificato in data 01.02.2022.

###### Pignoramenti precedenti o contestuali: NO

Creditori ipotecari: SI in forza di ipoteca giudiziale - sentenza di condanna (iscrizione 11501/1442 del 10/12/2020) che grava tra gli altri sul bene immobile: Thiene fg. 2, map.li 1277, 1285, 1278, 1286.

Vedasi ispezioni allegate.



Ispezione Numero: **T 239186** del: **07/07/2023**  
 Note individuate: **4**  
 Annotamenti in calce individuati: **2**  
 Comune di: **THIENE(VI)**  
 Catasto: **T Foglio: 5 Particella: 1277**

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>TRASCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 234 Registro Generale 261            Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 18243/8622 del 22/12/2011            ATTO TRA VIVI - ATTO DI REDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE IN ATTUAZIONE DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE            Nota disponibile in formato elettronico</p>		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020            IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO            Nota disponibile in formato elettronico            Documenti successivi correlati:            1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)</p>		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501            Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017            IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA            Nota disponibile in formato elettronico            Documenti successivi correlati:            1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)</p>		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230            Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>		

Ispezione Numero: **T 240945** del: **07/07/2023**  
 Note individuate: **3**  
 Annotamenti in calce individuati: **2**  
 Comune di: **THIENE(VI)**  
 Catasto: **T Foglio: 5 Particella: 1285**

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020            IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO            Nota disponibile in formato elettronico            Documenti successivi correlati:            1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)</p>		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501            Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017            IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA            Nota disponibile in formato elettronico            Documenti successivi correlati:            1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)</p>		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230            Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>		

**QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE Lotto 005-A:**

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

**QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO Lotto 005-A:**

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

**QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO Lotto 005-A:**

Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

**QUESITO 11 Lotto 005-A : VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:**

Considerazioni e scelta del criterio di stima: In considerazione di tutto quanto sopra esposto, intendendo per "valore di mercato" il più probabile prezzo che spunterebbe il bene qualora fosse messo in vendita così com'è, senza alcun procedimento di trasformazione, ritiene lo scrivente che la stima di valore di mercato delle proprietà in esame debba essere eseguita utilizzando il procedimento di stima detto "del confronto", o detto anche "sintetico-comparativo" che utilizza come parametro di confronto la potenzialità edificatoria del lotto espressa in €/mc.

Sulla base di quanto sopra esposto, avuto riguardo alle dimensioni del lotto (sulla base della consistenza catastale) e dei vincoli in essere, il sottoscritto vista la commerciabilità stessa del bene, ritiene di applicare come criterio di stima: "il valore di mercato allo stato attuale" basandosi sulla volumetria a disposizione in funzione degli indici e potenzialità edilizie come espresse ed attestate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato. Il valore unitario attribuito alla volumetria realizzabile considera in particolare le seguenti fonti:

- 1- In termini generici: attraverso l'interrogazione di più agenzia immobiliari che operano in zona, le quali riferiscono che per terreni a destinazione d'uso residenziale con la possibilità di edificare edifici singoli del tipo condominiali per una volumetria comunque importante di circa 2.500 mc.) il valore di vendita di riferimento è proponibile ad un prezzo attuale variabile da 250.000 €. e 300.000 €. ovvero ad un valore compreso tra un minimo €. 100,00/mc ed un massimo €. 120,00/mc. inteso come prezzo di vendita per lotti di terreno ben serviti e ben relazionati al tessuto urbano completamente urbanizzati senza particolari vincoli che ne limitano la funzionalità, liberi e pronti all'edificazione.
- 2- In termini puntali: è stato recuperato l'atto notarile con cui nel 2013 è stato alienato nella medesima lottizzazione un altro lotto di terreno edificabile con sviluppo per mq. 941 (mc. ammissibili 2.352,50) ad un valore di compravendita di €. 340.000,00 (pari ad un valore per mc. di euro 144,5).

Considerate infine le peculiarità del terreno in oggetto quali:

La posizione ed accessibilità del lotto;

La presenza, anche all'interno della lottizzazione in oggetto, di diversi lotti disponibili e non ancora edificati ovvero di un mercato immobiliare di zona, (strettamente relazionato al bene in oggetto), dove vi è ancora diversa disponibilità di vendita di lotti di terreno da edificare in relazione ad una domanda immobiliare contenuta;

Si ritiene congruo attribuire la valutazione unitaria di riferimento di: **€. 110,00/mc** sulla volumetria ammissibile.

Descrizione	Consistenza (metri cubi)	Coeff.	Valore unitario (€/mc.)	Valore commerciale (€)
Terreno edificabile. Map.li 1277 -1285 (mq. 1.050)	2.625,00	1,00	110,00	<b>€. 288.750,00</b>

### **Sintesi sulla valutazione del lotto 005-A:**

- Lotto 005-A: + €. 288.750,00
  - Spese di regolarizzazione catastale: - €. 0,00
  - Spese condominiali: - €. 0,00
  - Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: - €. 0,00
  - Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato.  
(La riduzione viene applicata al solo valore immobiliare dell'area agricola in quanto il valore del parcheggio resta invariato perché corrispondente al valore di successiva cessione all'amministrazione comunale di Laghi): € 288.750,00 – 15 % = - €. 43.312,50
- Totale + €. 245.437,50**

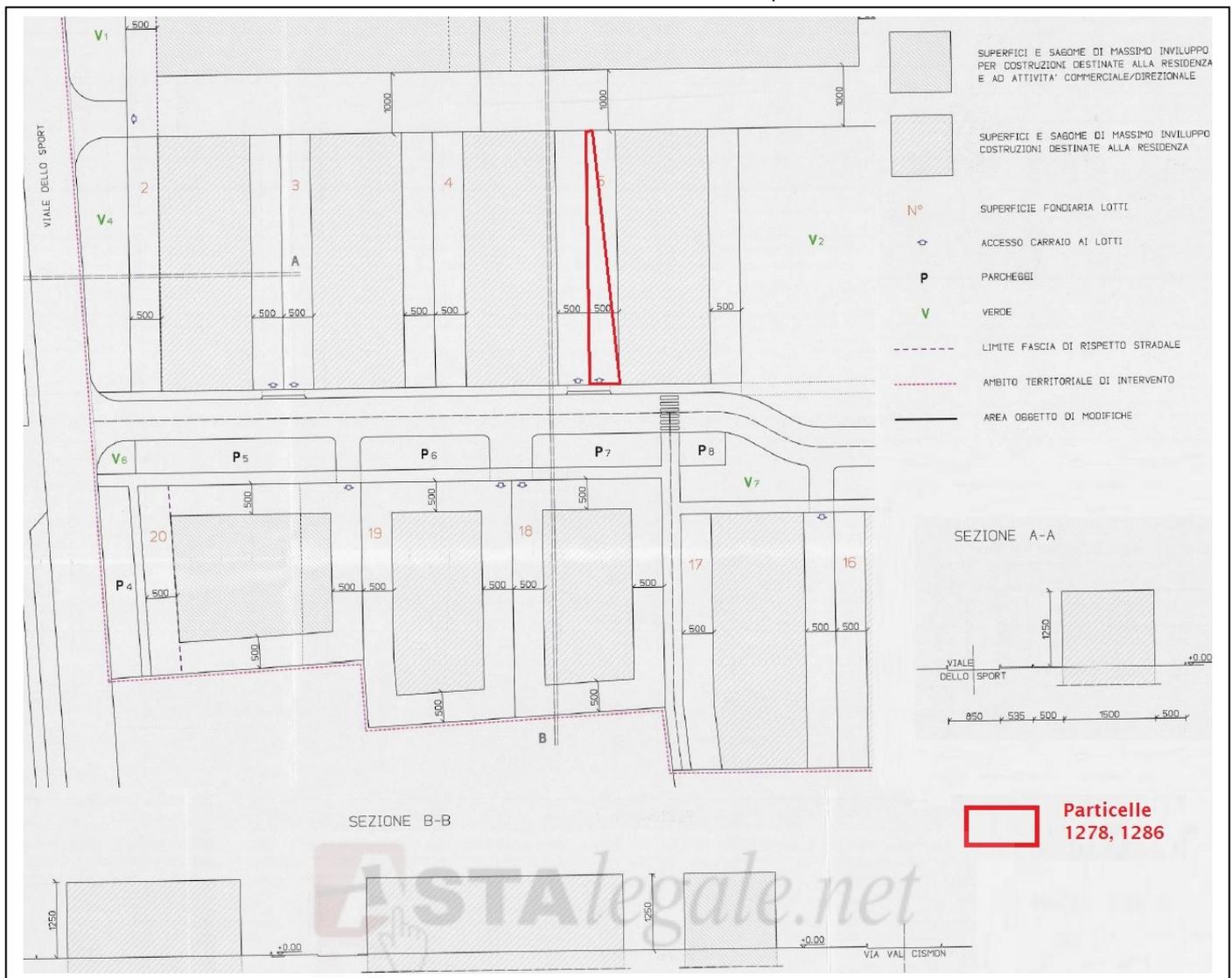
**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE    Lotto 005-A:    €. 245.450,00**

Porzione di lotto di terreno con diritti edificatori urbanizzato a prevalente destinazione residenziale ricompreso nell'ambito del PDL convenzionato: "Cesco", a Thiene (VI) con accesso carraio diretto da Via delle Betulle. Area con sviluppo catastale per mq. 132 (particelle 1278 e 1286) che in relazione alle NTO del PdL approvato e come riportato nel CDU rilasciato prevede una densità fondiaria pari a 2,5 mc/mq. ed una altezza massima di ml. 12,50 (ml. 13,00 nelle NTO del PI vigente - Tabella D). La volumetria massima ammissibile attesa è di mc. **330**. Superficie fondiaria del lotto come da visure catastali. Vi è sommaria corrispondente delle particelle con lo sviluppo urbanistico di un porzione marginale del lotto n. 5 del PDL approvato. Resta a carico della parte aggiudicataria la verifica dei confini ed rilievo strumentale per la verifica dell'effettivo sviluppo metrico. La fattibilità del volume ammesso non è autonomamente attuabile sull'area (nel rispetto delle distanze da confini); va quindi sviluppato un progetto unitario che comprende la restante superficie fondiaria del lotto n. 5 del PDL approvato (che si identifica catastalmente alla particella 1259 di proprietà della società eseguita ma non oggetto di pignoramento).



Estratto della tavola 4 del Piano di lottizzazione con evidenziate le particelle





Particelle catastali 1278 e 1286 tra loro adiacenti costituendo di fatto un unico corpo immobiliare dal contorno irregolare e profilo pressochè pianeggiante con sommaria corrispondenza cartografica con parte dei limiti urbanistici del lotto n. 5 del PDL approvato. Per l'area restano da accertare con onere a carico della parte aggiudicataria l'effettivo reale sviluppo fondiario previa azione di accertamento dei vertici di confine.

Come vista in sede di sopralluogo l'area risultava libera, pulita e non coltivata. La delimitazione del lotto risultava materializzata ad est da cordoli verso la viabilità pubblica, aprendosi nei restanti lati con continuità verso i lotti di terreno adiacenti. Sul lotto resta inoltre da accertare l'effettiva presenza di linee interrato dei sottoservizi per allacciamenti alle reti tecnologiche così come previste nel Piano di Lottizzazione. **N.B.** sul posto sono stati individuate ai margini solo alcuni manufatti superficiali (pozzetti terminali delle condotte per sottoservizi in prossimità dell'ingresso carraio) che devono quindi essere verificati della loro funzionalità e nello sviluppo interrato. Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

La realizzazione della volumetria ammissibile sull'area in oggetto non è possibile nel rispetto della distanze dai confini. La volumetria indicata in **mc. 330** è attuabile sulla base dello sviluppo di un progetto unitario che comprende la restante superficie fondiaria del lotto n. 5 del PDL approvato (che si identifica catastalmente alla particella 1259 di mq. 918 di proprietà della società eseguita ma non oggetto di pignoramento). Al fine di poter attuare i diritti edificatori sull'area, l'intervento di costruzione

dovrà essere condiviso con la restante proprietà dell'area che identifica il lotto 005 del PDL e/o diversamente potranno essere ceduti e /o vincolati i diritti edificatori corrispondenti

Il progetto dovrà tener conto dei limiti e vincoli di natura urbanistica dettati dai contenuti del Piano di lottizzazione di cui alla documentazione allegata ed in particolare dai parametri e dalle Norme Tecniche Attuative approvate del PDL. La futura progettazione dovrà altresì tener conto delle attuali problematiche e nuove normative in merito a regimi idraulici e misure di laminazione acque meteoriche nonché delle necessarie dotazione a parcheggio richieste.

In particolare si richiama per il lotto n. 5 del PDL approvato:

- La possibile destinazione residenziale e/o altre destinazioni come previste per la zona residenziale;
- La superficie e sagoma di massimo inviluppo come indicata in cartografia;
- La posizione dell'accesso carrai come previsto;
- Densità fondiaria massima stabilità in 2,5 mc./mq. ed altezza massima non superiore a 12,5 ml. (ml. 13,00 secondo la tabella D allegata alle NTO del P.I. vigente).

### **QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE lotto 005 -B:**

L'area descritta si individua censita all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in comune di Thiene all' N.C.T. come segue:

**Fg. 5, Map. 1278, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 63, Red. Dom. €. 0,33, Red Agr. €. 0,23;**

Per frazionamento del 30/06/2006, pratica n. VI0141064 della originaria particella 889. L'originaria particella 889 di mq. 5669 deriva da tipo di frazionamento del 28/04/1992 pratica n. VI 1827.1/1192 della originaria particella 215.

**Fg. 5, Map. 1286, Qualità Semin. arbor., Class. 4°, Superf. mq. 69, Red. Dom. €. 0,36, Red Agr. €. 0,25.**

Per frazionamento del 30/06/2006, pratica n. VI0141064 della originaria particella 1208.

L'originaria particella 1208 di mq. 2719 deriva da tipo di frazionamento del 11/12/2003, pratica n. 475435 della particella 891. La particella 891 di mq. 5825 deriva da tipo di frazionamento del 28/04/1992 pratica n. VI 1827.2/1192 della originaria particella 223.

Totale mq. catastali 132.

Ed intestato a:

**Proprietà per 1/1.**

**Difformità catastali:** La coltura catastale indicata in visura non è corrispondente alla coltura in atto (area incolta). I confini della particella sono parzialmente materializzati da recinzioni esistenti e da cordoli a delimitazione degli spazi pubblici; servirà una azione di accertamento e verifica dei vertici di confine anche al fine di definire l'effettivo sviluppo metrico dell'area.

**Confini in senso N.E.S.O.:** Il lotto mappali 1278 e 1286 del foglio 5 del Comune di Thiene, considerato un unico corpo immobiliare confina come segue:

**N:** Restante parte del lotto n. 5 del PDL, map.le 1259;

**E:** Strada comunale Via delle Betulle map.le 1281;

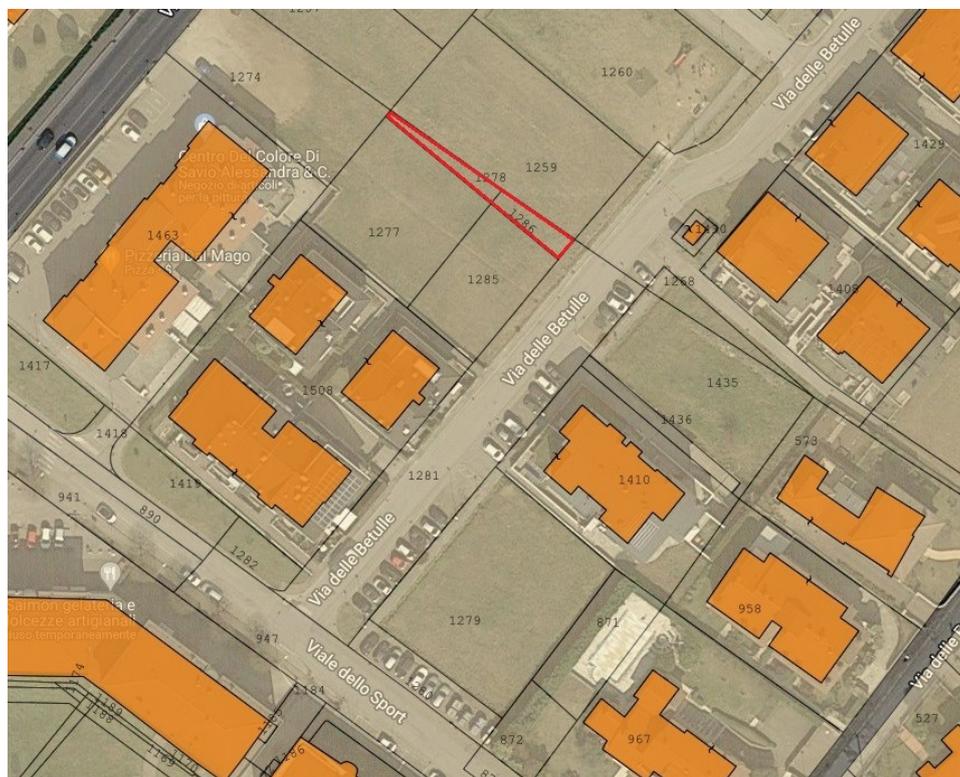
**S:** Lotto n. 4 del Pdl approvato map.li 1285, 1277;

**O:** Lotto da edificare map.le 1274.

Salvo più precisi.

**I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso; esiste solo sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale. Servirà un'azione di verifica ed accertamento dei vertici di confine, anche al fine di definire l'effettivo sviluppo metrico dell'area.**

Comparazione: mappa catastale Thiene Fg. 5 ed ortofoto satellitare.



#### **QUESITO 4: RICOSTRUZIONE PROVENIENZA - PRECEDENTI PROPRIETARI Lotto 005-B:**

Anteriormente al ventennio il bene oggetto di esecuzione immobiliare (originaria particella 891 ex. 223/a di mq. 5.825 che per frazionamento ha originato le particelle 1285 e 1286) è pervenuto alla società eseguita in forza di atto di compravendita del **29/06/1992** rep. 47.089 Notaio Loretto Cornelio trascritto il 21/07/1992 ai nn. 5700/4317 da poteri di:

Successivo atto di redistribuzione immobiliare in attuazione di convenzione del **22/12/2011** rep. 18.243 Notaio Francesca Bonvicini, trascritto il 09/01/2012 ai nn. 261/234 tra

Atto con il quale alla società eseguita venivano assegnati i map.li 1277 e 1278 derivanti per frazionamento dall'originaria particella 889 di proprietà di \_\_\_\_\_ on sede in Thiene, in forza di verbale di assemblea straordinaria con atto del 27/12/2010 rep. 105197 Notaio Loretto di Thiene registrato a Bassano a Thiene il 05/01/2011 al n. 82 serie 1-T e precedentemente a \_\_\_\_\_ con sede in Thiene per atto di compravendita del 07/05/1996 rep. 2976 Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa registrato a Bassano del Grappa il 10/05/1996 al n. 359 serie 1-V e trascritto a Schio il 08/05/1996 ai nn. 333 rg. e 2636 rp.

#### **QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA' Lotto 005-B:**

Terreno edificabile. Il comune di Thiene con mail del 12/10/2022, trasmetteva il Certificato di Destinazione Urbanistica nel quale si certifica che il map.le 1279 è classificato secondo il P.I. vigente in ZTO "**C2/0401**"- tessuto per attività e funzioni abitative di espansioni soggetta a Piano Urbanistico Attuativo con la precisazione che la Zona C2/0401 è dotata di un Piano di lottizzazione denominato "PdI Cesco" approvato con delibera del Consiglio comunale n. 19 del 25/09/2002 e successiva variante, approvata con delibera del C.C. n. 91 del 26/05/2008 (densità fondiaria 2,5 mc/mq ed altezza massima

di ml. 12,50). In funzione del Piano di Assetto del Territorio (**PAT**) vigente (Tav. 04 Carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale), il terreno è compreso nell'ambito territoriale omogeneo **A.T.O. 2** – centro abitato nord in area di urbanizzazione consolidata.

Dall'accesso atti svolto, come da documentazione tecnica rilasciata dal tecnico istruttore del procedimento, sull'area non risulta essere stato presentato alcun progetto edilizio finalizzato alla costruzione di un fabbricato.

#### **QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE Lotto 005-B:**

Il terreno si presenta incolto e libero. A seguito dell'interrogazione inviata all'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, in data 11/07/2023 l'A.E. dava riscontro indicando che non risulta esservi registrato negli ultimi 10 anni alcun contratto di locazione.

#### **QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI Lotto 005-B:**

##### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.  
Atti di asservimento urbanistico o cessione di cubatura: Non pervenuti.

##### **Altre limitazioni d'uso:**

di carattere edilizio: derivanti dal contesto urbanistico, per vincoli di destinazione e in relazione ai regolamenti comunali che nomano la realizzazione delle nuove costruzioni;

di carattere urbanistico: derivanti dai contenuti dell'atto di convenzione per opere di urbanizzazione del "PDL Vesco", di cui all'atto del 07/04/2004 rep. 12.998, Notaio Bonvicini Francesca registrato a Schio il 16/04/2004 al n. 527 serie 2 e trascritto a Schio il 28/04/2004 rg. 5080 rp. 3807 le cui opere sono terminate e collaudate;

di carattere funzionale: per la presenza di eventuali linee di sottoservizi (occulte e non visibili) che potrebbero attraversare il fondo e servire altre proprietà.

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

###### Titolo esecutivo posseduto:

Decreto ingiuntivo n. 255/2020 emesso dal Tribunale di Vicenza il 30/01/2020 - RG 8524/2019, notificato a Pieretto Silvio il 04.06.2020, munito di formula esecutiva il 10.08.2020, con dichiarazione di esecutività del 27.07.2020.

###### Pignoramento:

Notificato il 02.05.2022. Atto di pignoramento consegnato all'UNEP per notifica il 26.04.2022; atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 03.05.2022; iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 04.05.2022. Atto di precetto in rinnovazione notificato in data 01.02.2022.

###### Pignoramenti precedenti o contestuali: NO

Creditori ipotecari: SI Comune di Thiene in forza di ipoteca giudiziale - sentenza di condanna (iscrizione 11501/1442 del 10/12/2020) che grava tra gli altri sul bene immobile: Thiene fg. 2, map.li 1277, 1285, 1278, 1286.

Vedasi ispezioni allegate.



Ispezione Numero: T 240368 del: 07/07/2023  
 Note individuate: 4  
 Annotamenti in calce individuati: 2  
 Comune di: THIENE(VI)  
 Catasto: T Foglio: 5 Particella: 1278

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 09/01/2012 - Registro Particolare 234 Registro Generale 261 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Repertorio 18243/8622 del 22/12/2011 ATTO TRA VIVI - ATTO DI REDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE IN ATTUAZIONE DI CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Ispezione Numero: T 241501 del: 07/07/2023  
 Note individuate: 3  
 Annotamenti in calce individuati: 2  
 Comune di: THIENE(VI)  
 Catasto: T Foglio: 5 Particella: 1286

## Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 18/09/2020 - Registro Particolare 1093 Registro Generale 8347 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2602 del 04/08/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 907 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 10/12/2020 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 11501 Pubblico ufficiale TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE Repertorio 455/2017 del 13/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 908 del 11/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 13/05/2022 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5230 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2400 del 02/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

**QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE Lotto 005-B:**

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

**QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO Lotto 005-B:**

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

**QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO Lotto 005-B:**

Non è stata condotta l'indagine ambientale a verifica della natura del sottosuolo. Resta in ogni caso da accertare la qualità del terreno presente nel lotto e/o l'eventuale sua contaminazione interrata da rifiuti e/o terre e rocce da scavo e di riempimento di natura antropica.

La volumetria indicata nel rispetto delle distanze da confini ed altri fabbricati è attuabile solo sulla base dello sviluppo di un progetto unitario che comprende la restante superficie fondiaria del lotto n. 5 del PDL approvato (che si identifica catastalmente alla particella 1259 di mq. 918 di proprietà della società eseguita ma non oggetto di pignoramento). Al fine di poter attuare i diritti edificatori sull'area, l'intervento di costruzione dovrà essere condiviso con la restante proprietà dell'area che identifica il lotto n. 5 del PDL e/o diversamente potranno essere ceduti e /o vincolati i diritti edificatori corrispondenti.

**QUESITO 11 Lotto 005-B: VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:**

Considerazioni e scelta del criterio di stima: In considerazione di tutto quanto sopra esposto, intendendo per "valore di mercato" il più probabile prezzo che spunterebbe il bene qualora fosse messo in vendita così com'è, senza alcun procedimento di trasformazione, ritiene lo scrivente che la stima di valore di mercato delle proprietà in esame debba essere eseguita utilizzando il procedimento di stima detto "del confronto", o detto anche "sintetico-comparativo" che utilizza come parametro di confronto la potenzialità edificatoria del lotto espressa in €/mc.

Sulla base di quanto sopra esposto, avuto riguardo alle dimensioni del lotto (sulla base della consistenza catastale) e dei vincoli in essere, il sottoscritto vista la commerciabilità stessa del bene, ritiene di applicare come criterio di stima: "il valore di mercato allo stato attuale" basandosi sulla volumetria a disposizione in funzione degli indici e potenzialità edilizie come espresse ed attestate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato. Il valore unitario attribuito alla volumetria realizzabile considera in particolare le seguenti fonti:

- 1- In termini generici: attraverso l'interrogazione di più agenzia immobiliari che operano in zona, le quali riferiscono che per terreni a destinazione d'uso residenziale con la possibilità di edificare edifici singoli del tipo condominiali per una volumetria comunque importante di circa 2.500 mc.) il valore di vendita di riferimento è proponibile ad un prezzo attuale variabile da 250.000 €. e 300.000 €. ovvero ad un valore compreso tra un minimo €. 100,00/mc ed un massimo €. 120,00/mc. inteso come prezzo di vendita per lotti di terreno ben serviti e ben relazionati al tessuto urbano completamente urbanizzati senza particolari vincoli che ne limitano la funzionalità, liberi e pronti all'edificazione.
- 2- In termini puntali: è stato recuperato l'atto notarile con cui nel 2013 è stato alienato nella medesima lottizzazione un altro lotto di terreno edificabile con sviluppo per mq. 941 (mc. ammissibili 2.352,50) ad un valore di compravendita di €. 340.000,00 (pari ad un valore per mc. di euro 144,5);

Considerate infine le peculiarità del terreno in oggetto quali:

La posizione ed accessibilità del lotto;

La presenza, anche all'interno della lottizzazione in oggetto, di diversi lotti disponibili e non ancora edificati ovvero di un mercato immobiliare di zona, (strettamente relazionato al bene in oggetto), dove vi è ancora diversa disponibilità di vendita di lotti di terreno da edificare in relazione ad una domanda immobiliare contenuta;

Le limitazioni sull'area di carattere urbanistico ovvero la non possibilità di attuare i diritti edificatori se non attraverso un intervento unitario che comprenda la restante parte del lotto n. 5 del PDL approvato ovvero la necessità di presentare con la proprietà del mappale 1259 un progetto unitario sull'intero lotto 5 del PDL. Di fatto l'area in oggetto viene valorizzata per i diritti edificatori che intrinsecamente dispone e che nell'eventualità possono essere ceduti e/o vincolati.

Si ritiene congruo attribuire la valutazione unitaria di riferimento di: **€. 90,00/mc** sulla volumetria ammissibile.

Descrizione	Consistenza (metri cubi)	Coeff.	Valore unitario (€/mc.)	Valore commerciale (€)
<b>Terreno con diritti edificatori. Map.li 1278- 1286 ( mq. 132).</b>	330,00	1,00	90,00	<b>€. 29.700,00</b>

### **Sintesi sulla valutazione del lotto 005-B:**

• Lotto 005-B:	+ €.	29.700,00
• Spese di regolarizzazione catastale:	- €.	0,00
• Spese condominiali:	- €.	0,00
• Provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	- €.	0,00
• Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato. (La riduzione viene applicata al solo valore immobiliare dell'area agricola in quanto il valore del parcheggio resta invariato perché corrispondente al valore di successiva cessione all'amministrazione comunale di Laghi):	€.	29.700,00 - 15 % = - €. 4.455,00
<b>Totale</b>	<b>+ €.</b>	<b>25.245,00</b>

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE      Lotto 005-B: €.** **25.250,00**

**QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA:**

Il pignoramento ha per oggetto la quota di proprietà di 1/1 dei lotti 005-A e 005-B.

**QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO ISCRIZIONE DELLA CAMERA DI COMMERCIO:**

Si allega alla presente: Visura camerale della società al 31/05/2023 e certificato di residenza del legale rappresentante al 31/05/2023.

**Dichiarazione di rispondenza:** In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà.

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Sandri Francesco

Creazzo, lì 08.08.2023.

**Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.**