

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

**BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO
COOPERATIVO SOCIETA COOPERATIVA**

Contro

XXX

N. Gen. Rep. **266/2023**

Giudice dott. Luca Prendini
Custode Giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Marostica (sez. Vallonara)

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710
C.F. GRRLYC77C54A459L - P.hva 03628630240

con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7
telefono: 0445.491573
fax: 0445.497561
e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it
PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N. 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **266/2023 R.G.**

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 30.01.2024

Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

Diritto pignorato (cfr pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1;

Tipologia bene (cfr pag. 8): intera costruzione al grezzo con destinazione urbanistica “turistico ricettiva e ricreativa” e terreni adiacenti;

Ubicazione (cfr pag. 8): Marostica (VI), località Capitelli di Vallonara, via Capitelli snc;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 16): in Comune di Marostica (VI), sez. Vallonara:

- C.F., fg. 3, m.n. 1073, cat. C/2, cl.2, cons. 145 mq, sup. cat. tot. 228 mq, rend. 329,50 €, via Capitelli SNC, piani T-1;
- C.T., fg. 3, m.n. 38, PRATO ARBOR cl.2, sup. 1422 mq, r.d. 5,88 €, r.a. 5,51 €;
- C.T., fg. 3, m.n. 61, BOSCO CEDUO cl.3, sup. 1197 mq, r.d. 0,93 €, r.a. 0,25€;

Metri quadri (cfr pag. 29): commerciali edificio al grezzo circa 660 mq;

Stato (cfr pag. 15): edificio in corso di costruzione;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 17): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi, principalmente dovute al fatto che la costruzione risulta al grezzo;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 29): 1.035.084,74 €

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): non è stato possibile reperire comparabili relativi a compravendite avvenute recentemente con oggetto immobili simili al subject nella zona ove è ubicato il bene;

Valori medi aggiudicazioni precedenti: non sono stati reperiti dai dati forniti da Asta legale beni simili oggetto di compravendita per mezzo di asta in passato nel Comune di Marostica (l'unico immobile presente non ha indicazioni sulla grandezza/dimensione dell'immobile stesso);

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 30): 828.000,00 €

Valore credito (cfr all creditore procedente.): € 574.013,71 (da atto di precetto)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 32): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 32): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 32): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 23): al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

Titolo di occupazione (cfr pag. 23): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.): l'immobile è al grezzo. Le planimetrie catastali non rappresentano lo stato dei luoghi.

ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1 Compravendita e Vincolo ad uso pubblico delle aree a standard notaio A. Todescan del 31.01.2013 rep. 193.624 racc. 47.026;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetria catastale (**NB: magazzino demolito**);
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 5.1 Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale - P.R.G.;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 Scheda n.4 approvata con DGRV 2153 del 14/07/2009 per variante parziale al PRG di assestamento delle aree agricole;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio-urbanistica parte 1;
- All 10.1 Documentazione edilizio-urbanistica parte 2;
- All 11 CDU;
- All 12 Visura camerale storica società eseguita;

QUESITO e GIURAMENTO

"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".

Per mezzo di giuramento telematico in data 13.09.2023, a seguito di nomina del Giudice Dott. Luca Prendini, il sottoscritto esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- reperito sul portale "SISTer" dell'Agenzia delle Entrate l'atto di compravendita: lo stesso è stato altresì fornito, comprensivo di allegati, dalla società esecutata ([all.1](#));
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Marostica e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 20.09.2023; la documentazione edilizio-urbanistica è stata visionata in sede di accesso agli atti in data 02.11.2023 e gli stessi sono stati poi scansionati e inviati mezzo e-mail. Il CDU è stato inviato a mezzo posta elettronica in data 02.11.2023;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire da Asta legale Spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all.12](#).

La sottoscritta, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 25.10.2023 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito la sottoscritta ha trovato nei luoghi il custode giudiziario IVG, con cui precedentemente si era concordata la visita.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:

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

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

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata a PCT in data 02.10.2023 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna.

La documentazione è risultata completa con note.

Nella check list è stato segnalato che:

“- salvo errori di visibilità, la copia del titolo esecutivo depositata a PCT non è accompagnata dalla documentazione attestante l'avvenuta notifica del predetto titolo alla società esecutata. Il d.i. è comunque accompagnato da decreto di esecutorietà e la data di avvenuta notifica è stata estrapolata dalla lettura dell'atto di pignoramento;

- dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta vincolo ad uso pubblico delle aree a standard (subb 38 e 61). Da verificare nel corso delle operazioni peritali, a cura dell'esperto.”

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un'intera costruzione al grezzo con destinazione urbanistica “turistico ricettiva e ricreativa” e terreni limitrofi, in Comune di Marostica (località Vallonara).

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

In virtù di **atto di compravendita in data 31.01.2013** Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa n. 193.624 di rep. e n. 47.026 di racc., trascritto a Bassano del Grappa il 12.02.2013 ai nn. 1.401 R.G. e 900 R.P. ([all.1](#)), i seguenti beni sono pervenuti a “XXX” per la piena ed esclusiva proprietà:

in Comune di Marostica (VI), sez. Vallonara,

- C.F., fg. 3, m.n. 1073, via Capitelli snc, piano T-1, cat. C/2, cl.2, cons. 145 mq, rend. € 329,50;
- C.T., fg. 3, m.n. 38, cons. 14,22 are, RD € 5,88 - RA € 5,51;
- C.T., fg. 3, m.n. 61, cons. 11,97 are, RD € 0,93 - RA € 0,25;

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 25.07.2023

Contro xxx, per la piena proprietà per la quota di 1/1:

in Comune di Marostica (VI), sez. Vallonara,

- C.F., fg. 3, m.n. 1073, cat. C/2, cons. 145 mq, via Capitelli SNC, piani T-1;
- C.T., fg. 3, m.n. 38, TERRENO cons. 14,22 are;
- C.T., fg. 3, m.n. 61, TERRENO cons. 11,97 are;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (25.07.2023):

Intestato a xxx per la quota di 1/1:

in Comune di Marostica (VI), sez. Vallonara,

- C.F., fg. 3, m.n. 1073, cat. C/2, cl.2, cons. 145 mq, sup. cat. tot. 228 mq, rend. 329,50 €, via Capitelli SNC, piani T-1;
- C.T., fg. 3, m.n. 38, PRATO ARBOR cl.2, sup. 1422 mq, r.d. 5,88 €, r.a. 5,51 €;
- C.T., fg. 3, m.n. 61, BOSCO CEDUO cl.3, sup. 1197 mq, r.d. 0,93 €, r.a. 0,25€;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento: *nessuna difformità sostanziale*

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: *nessuna difformità sostanziale*

Coerenze (mappa wegis [all.2](#))

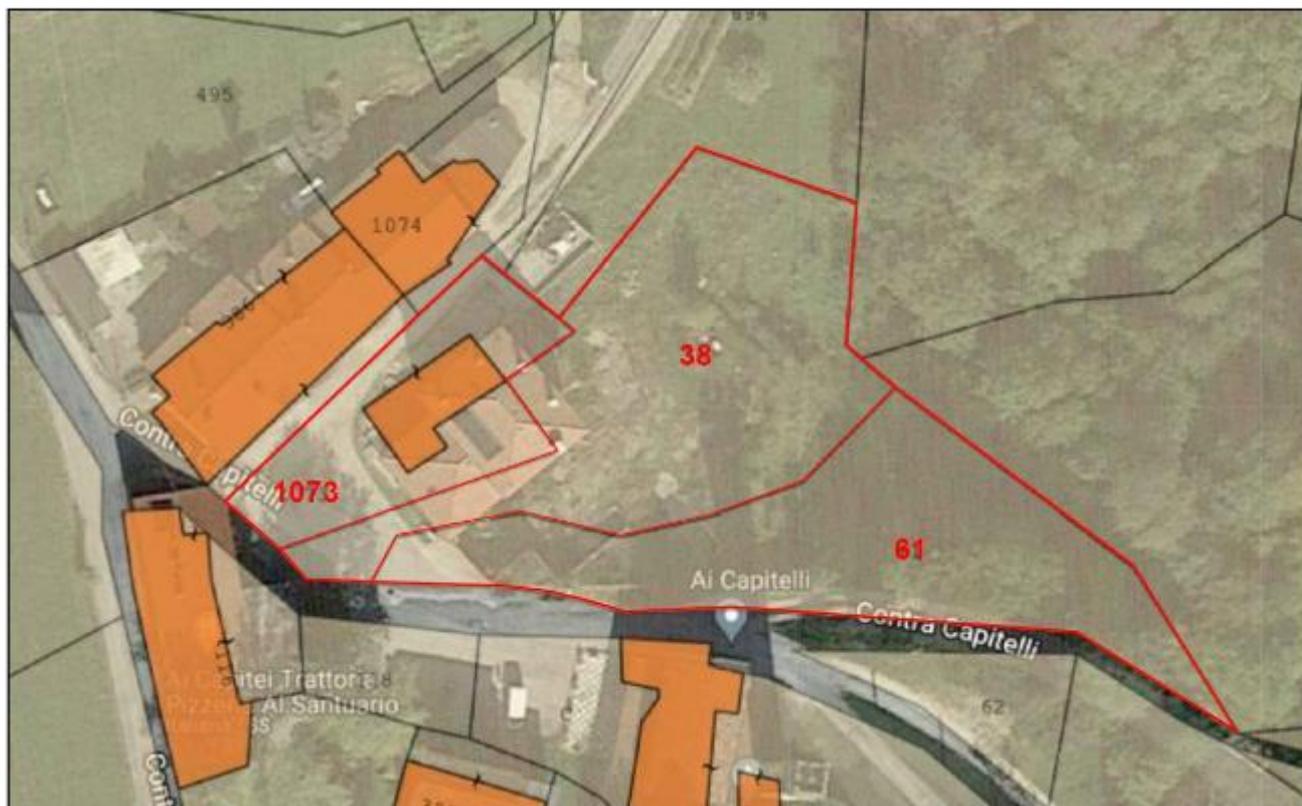
Nel fg. 3 del Comune di Marostica sez. Vallonara:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 38 confina** con: m.n. 694, m.n. 56, m.n. 285, m.n. 61, strada pubblica, m.n. 1073 (salvo più precisi);
- il **m.n. 61 confina** con: m.n. 38, m.n. 285, strada pubblica (salvo più precisi);
- il **m.n. 1073 confina** con: m.n. 386, m.n. 1074, m.n. 765, m.n. 694, m.n. 38, strada pubblica (salvo più precisi);

Nel fg. 3 del Comune di Marostica sez. Vallonara:

Le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato dei luoghi. Il fabbricato rappresentato nelle planimetrie catastali [all.3](#) rappresenta il magazzino oggetto di compravendita in [all.1](#). Tale fabbricato è stato demolito e sul sedime dello stesso **è stato costruito il fabbricato attualmente al grezzo oggetto di perizia il quale, allo stato odierno, non risulta accatastato.** Per ulteriori dettagli si veda il cap. 6 inerente la regolarità edilizia e urbanistica.



Al. 5: ortofoto con sovrapposizione catastale

Nota: il sedime della strada ricade in parte dei mn 1073, 38, 61. Non si conoscono eventuali accordi/convenzioni/servitù.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da una costruzione al grezzo su 4 piani con destinazione urbanistica “turistico ricettiva e ricreativa” e terreni limitrofi.

Ubicazione:

Gli immobili sono situati sulle colline a nord di Marostica, nella località di Capitelli di Vallonara, in via Capitelli. L'accesso avviene dalla pubblica via.

Descrizione:

Catastalmente il compendio è costituito da 3 mappali in Marostica sez Vallonara: mn 1073, mn 38 e mn 61. Porzione del m.n. 38 e del m.n. 61 sono terreni. Sul m.n. 1073, su porzione del m.n. 38 e su porzione del mn 61 sorgono l'edificio al grezzo e le relative pertinenze. Porzioni nord e ovest dei mm.nn. 1073, 61 e 38 sono occupate da strada: a ovest tale strada risulta un tuttuno con via dei Capitelli, a nord la porzione di strada conduce ad abitazioni di terzi. Non sono noti gli accordi sulla manutenzione e sul passaggio.

L'immobile risulta al grezzo come da documentazione fotografica allegata. Sono presenti, oltre alle fondazioni, le murature esterne, il tetto finito, i lucernari, le tramezzature interne, la predisposizione degli impianti. Mancano in generale le finiture interne, le finiture esterne, alcuni impianti tra cui

l'ascensore, i serramenti e gli infissi, le pavimentazioni esterne, le recinzioni e la sistemazione delle aree a verde.

Il progetto prevede al piano terra (piano strada nel progetto) un locale reception e n. 7 camere d'hotel con bagno privato, oltre al vano scale-ascensore e ai disimpegni presenti in tutti e quattro i piani. Al piano primo sono previste altre n. 5 camere con bagno privato. Il vano scale prosegue al piano secondo-sottotetto - vano tecnico non abitabile. Al piano primo interrato (piano sottostrada nel progetto) sono previsti i locali rimessa, locali impianti, wc, sala relax, cucina colazioni e sala colazioni, wellness e centrale termica. Dai locali sala relax e sala colazione si può accedere ad un portico esterno di circa 40 mq. Al piano secondo interrato (piano interrato nel progetto) sono progettati i locali ripostiglio e cantina.

Porzione dei terreni identificati catastalmente m.n. 38 e m.n. 61 sono a destinazione agricola ([all 11 e all 5.1](#)): essi sono in pendenza e per lo più mantenuti a prato/bosco. Si veda documentazione fotografica allegata.

Dalle planimetrie di progetto su porzione dei terreni m.n. 38 e m.n. 61 è previsto il passaggio della rete di smaltimento acque reflue a dispersione del costruendo immobile.

Le altezze dei vari piani misurate a campione risultano le seguenti:

Piano (locali)	Misurata	Catastale*	Da assentito
P. secondo interrato	242 cm	/	240 cm
P. primo interrato (rimessa, sala relax, sala colazioni, cucina)	298-302 cm	/	300 cm
P. primo interrato (C.T., wellness)	245 cm	/	240 cm
P. terra	273 cm	/	270 cm
P. primo	272 cm	/	270 cm

* assenza di planimetrie catastali relative all'immobile in oggetto





Foto 3: Esterni edificio



Foto 4: In rosso il tracciamento indicativo dei terreni oggetto di perizia mm.nn. 1073, 39 e 61



Foto 5: Interni PT

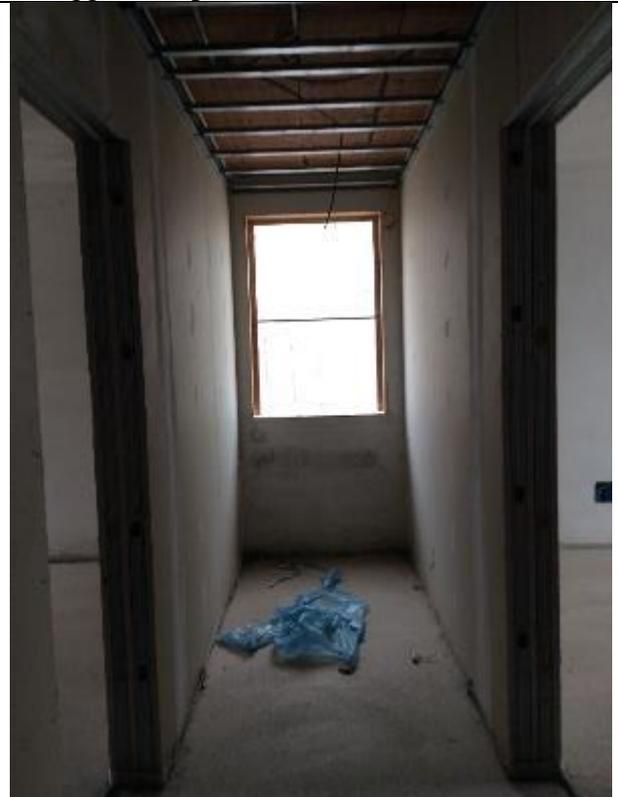


Foto 6: Interni PT



Foto 7: Interni PT



Foto 8: Interni PT



Foto 9: Vano ascensore

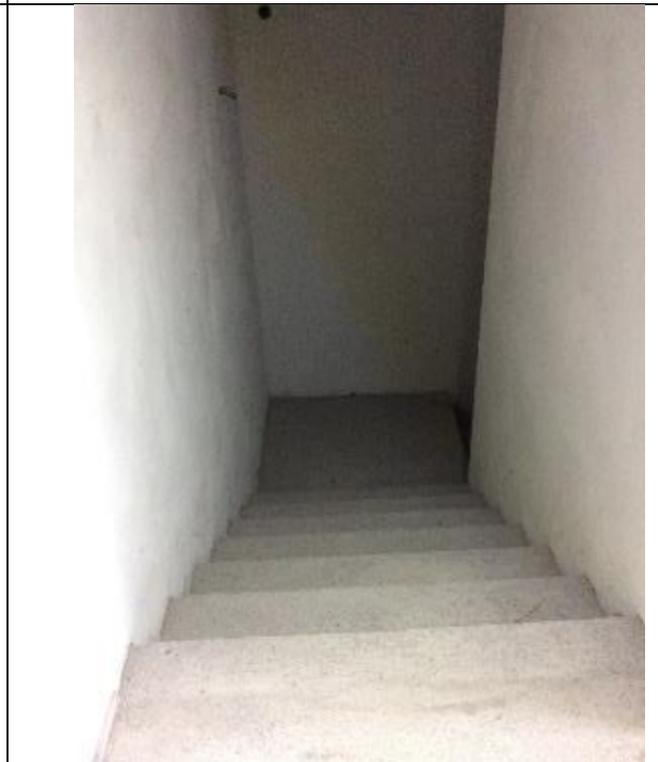


Foto 10: Vano scale



Foto 11: Interni P1



Foto 12: Interni P1



Foto 13: Interni P1



Foto 14: Interni P-1

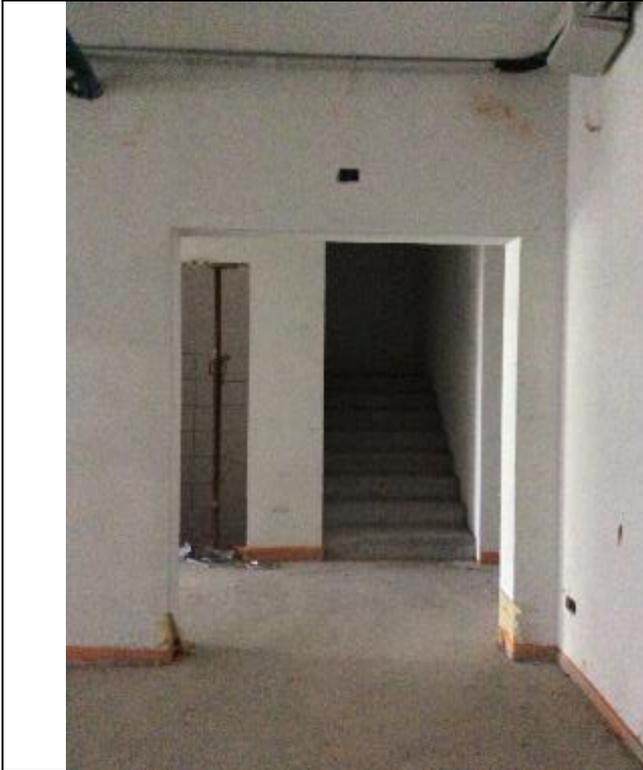


Foto 15: Interni P-1



Foto 16: Interni P-1



Foto 17: Impianti



Foto 18: Interni P-2

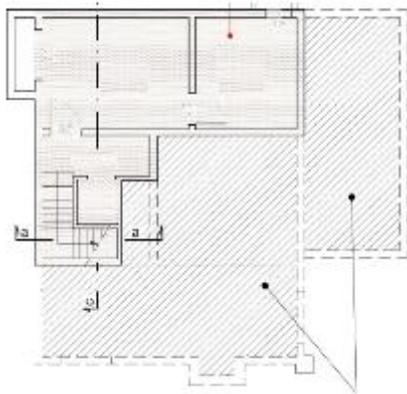


Foto 19: Esterni: terreni / corte

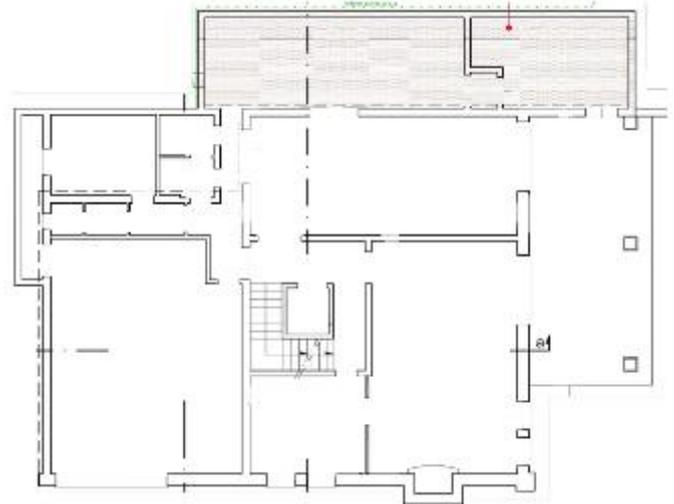


Foto 20: Esterni: terreni / corte

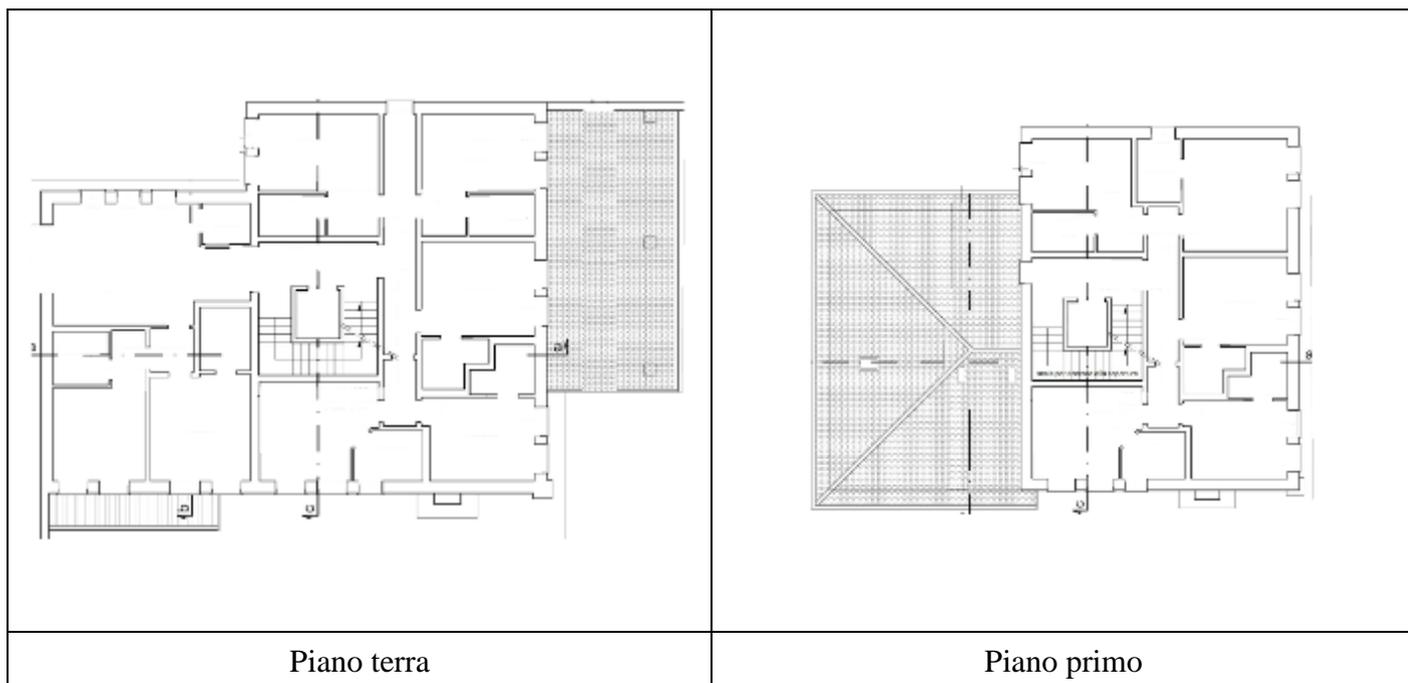
Documentazione fotografica [all.6](#)



Secondo piano interrato



Primo piano interrato



Schema dello stato dei luoghi [all.7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Sono presenti le predisposizioni degli impianti elettrico e idro-termo sanitario. Non è noto se le canalizzazioni, i vari cavi, cavidotti, tubazioni, i macchinari presenti, etc siano conformi al progetto presentato.

La società esecutata, in corso di sopralluogo, ha informato di quanto segue: “All’interno di parte dell’autorimessa, della sala massaggio, della sala colazione, nei corridoi e reception è previsto l’impianto di riscaldamento a pavimento. In sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne l’effettiva predisposizione. Il riscaldamento per le camere è previsto a mezzo ventilconvettori.

Sul coperto sono presenti dei pannelli solari per l’acqua calda: essi non sono visibili in quanto sono stati coperti con un telo. È previsto in progetto l’inserimento sul coperto dell’impianto fotovoltaico, non ancora presente.

Non è previsto il collegamento alla pubblica fognatura, ma sistema di smaltimento a dispersione.

L’immobile non è collegato al gas metano, sarà alimentato con GPL: non è presente il bombolone.”

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente delle canne fumarie e dei vari impianti presenti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

L’edificio oggetto di perizia è in corso di costruzione.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Catastalmente è rappresentato l'immobile categoria C/2, ora demolito. Non è stato redatto l'APE in quanto l'edificio è in corso di costruzione, ai sensi del DM 26 giugno 2015 all.1 appendice A lettera g.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 15.09.2023 ([all.4](#))

Intestato a xxx per la quota di 1/1:

in Comune di Marostica (VI), sez. Vallonara,

- C.F., fg. 3, m.n. 1073, cat. C/2, cl.2, cons. 145 mq, sup. cat. tot. 228 mq, rend. 329,50 €, via Capitelli SNC, piani T-1;
- C.T., fg. 3, m.n. 38, PRATO ARBOR cl.2, sup. 1422 mq, r.d. 5,88 €, r.a. 5,51 €;
- C.T., fg. 3, m.n. 61, BOSCO CEDUO cl.3, sup. 1197 mq, r.d. 0,93 €, r.a. 0,25€;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel Comune di Marostica (VI), sez. Vallonara, al Catasto Terreni, foglio 3,

- il **mappale 1073** deriva dal mappale 957, PRATO ARBOR di 643 mq, il quale è così identificato da VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/1999 in atti dal 24/11/1999 INC.PROT.22636/99 (n. 3.1/1999) e viene successivamente identificato con:
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/1999 in atti dal 24/11/1999 INC.PROT.22636/99 (n. 3.2/1999);Con Tipo Mappale del 20/01/2006 Pratica n. VI0010714 in atti dal 20/01/2006 (n. 10714.1/2006) viene creato il mappale 1073, ENTE URBANO di 643 mq.
- il **mappale 38**, PRATO ARBOR di 4690 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/09/1974 e viene successivamente identificato con:
 - FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 674), PRATO ARBOR di 2065 mq;
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/11/1999 in atti dal 24/11/1999 INC.PROT.22636/99 (n. 3.1/1999), PRATO ARBOR di 1422 mq.
- il **mappale 61**, BOSCO CEDUO di 1197 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/09/1974.

Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Marostica (VI), sez. Vallonara, al Catasto Fabbricati, foglio 3,

- il **mappale 1073** è identificato da COSTITUZIONE del 10/02/2006 Pratica n. VI0026648 in atti dal 10/02/2006 COSTITUZIONE (n. 597.1/2006) ed è successivamente identificato con:
 - VARIAZIONE del 09/02/2007 Pratica n. VI0041137 in atti dal 09/02/2007 CLASS. E REND. RETTIF. (D.M. 701/94) (n. 4720.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. VI0041166 del 09/02/2007;
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (25.07.2023): Nessuna

Non è stata redatta la sovrapposizione tra planimetrie catastali e stato dei luoghi in quanto le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato dei luoghi. Il fabbricato rappresentato nelle planimetrie catastali **all.3** rappresenta il magazzino oggetto di compravendita in **all.1**. Tale fabbricato è stato demolito e sul suo sedime **è stato costruito il fabbricato attualmente al grezzo oggetto di perizia il quale, alla data della presente relazione, non risulta accatastato.** Per ulteriori dettagli si veda il cap. 6 inerente la regolarità edilizia e urbanistica.

Sarà necessario procedere al Tipo Mappale per accatastare la nuova costruzione attribuendo nuova rendita catastale al compendio, il tutto con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all' Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'accatastamento sono stimati indicativamente in

€ 5.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDE SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

- Proprietari in forza di atto di donazione in data 28.01.2000 n. 46.159 di repertorio del Notaio Ornella Maria De Virgiliis di Marostica, trascritto a Bassano del Grappa il 23.02.2000 ai nn. 1.625 R.G. e 1.212 R.P. (donazione) e ai nn. 1.626 R.G. e 1.213 R.P. (costituzione diritto di usufrutto) - con il quale il sig. xxx, ha donato la nuda proprietà ai figli xxx, riservando l'usufrutto generale vitalizio per sé e dopo di sé per il coniuge sig.ra xxx:

- Xxx per 5/8 della nuda proprietà;
- xxx per 3/8 della nuda proprietà.

Beni (fra gli altri): fg 3 mn 957 (ex 38b) di are 6,43 fabbricato rurale ad uso porcile

Fg 3 mn 38 (ex 38 a) di are 14,22

Fg 3 mn 61 di are 11,97

- Proprietario in forza di atto di cessione di quota in data 28.01.2000 n. 46.159 di repertorio del Notaio Ornella Maria De Virgiliis di Marostica, trascritto a Bassano del Grappa il 23.02.2000 ai nn. 1.627 R.G. e 1.214 R.P. (con il quale la sig.ra xxx ha ceduto la sua quota di 3/8 in nuda proprietà):
 - xxx per 3/8 della nuda proprietà.
- Si precisa che l'usufrutto generale vitalizio riservato dal sig. xxx si è trasferito al coniuge sig.ra xxx a seguito della morte dell'usufruttuario stesso, avvenuta in data xxx.
- Proprietaria in forza di atto di compravendita in data 31.01.2013 n. 193.624 di repertorio e n. 47.026 di raccolta del Notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa, trascritto a Bassano del Grappa il 12.02.2013 ai nn. 1.401 R.G. e 900 R.P. (venditori xxx per la nuda proprietà e xxx per l'usufrutto generale vitalizio):
 - "XXX" con sede in Marostica (VI) Codice Fiscale xxx.

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marostica è stata inviata a mezzo mail da parte dell'Ufficio tecnico la seguente documentazione ([all.10](#) e [all.10.1](#)):

- **Pratica UTC 2010/424 - DINIEGO del 20.07.2011** per "Autorizzazione per l'intervento di costruzione di un albergo previa demolizione fabbricato esistente in via Capitelli [...] sez. Vallonara foglio 3 nn. 1073-38-61";
- **Parere preventivo 221/2011**: riscontro del 12.08.2011;
- **Autorizzazione paesaggistica 508/2011 del 02.04.2012** per i lavori di costruzione di un albergo fg. 3 mm.nn. 1073, 38, 61;
- **Provvedimento Unico n. 321-2012 del 09.10.2012** per "Costruzione di un albergo" sul quale vengono citati i seguenti pareri/autorizzazioni ricevuti:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- parere tecnico dell'Area 5^a Edilizia Privata del Comune di Marostica del 26.09.2012, allegato in copia;- autorizzazione paesaggistico ambientale ai sensi del D.L.vo 42/2004 del 02.04.2012, allegata in copia;- presa d'atto per interventi su terreni sottoposto a vincolo idrogeologico del 26.09.2012, allegato in copia;- parere igienico sanitario del Dipartimento di Prevenzione dell'ULSS n. 3 di Bassano del Grappa nr. 27461 del 04.06.2012, allegato in copia; |
|--|

Prescrizioni:

- **Tutte le prescrizioni o condizioni descritte nei pareri o atti istruttori richiamati nelle premesse e allegati al presente provvedimento;**
- **In particolare quelle contenute nei pareri del Comune di Marostica del 26.09.2012 e del 02.04.2012 e dell'ULS di Bassano del Grappa nr. 27461 del 04.06.2012, tutti allegati in copia;**
- **In caso di scavi con applicazione dell'art. 186 del D. Lgs. 152/2006, ovvero NEL CASO SI SIA OPTATO PER TRATTARE IL MATERIALE DI SCAVO NON IN FORMA DI RIFIUTO, dovrà essere presentata la modulistica di cui alla D.G.R. nr. 2424 del 08.08.2008 prima dell'inizio e alla fine dei lavori;**
- **Non potrà essere esercitata nessuna attività tra quelle soggette alla normativa della prevenzione incendi;**
- **Prima dell'inizio dei lavori devono essere completati gli adempimenti all'art. 90, comma 9, lettera c), del D.Lgs. 81/2008, utilizzando la modulistica allegata; IN ASSENZA DEL DURC, ANCHE IN CASO DI VARIAZIONE DELL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI, È SOSPESA L'EFFICACIA DEL PRESENTE TITOLO ABILITATIVO; questa Amministrazione non comunicherà eventuali irregolarità contenute nei documenti trasmessi;**
- **Dovrà essere presentato, presso il Comune interessato, il progetto delle strutture in cemento armato previsto dalla legge o in alternativa se non dovuto per le caratteristiche tecniche dimensionali dell'intervento, dichiarazione liberatoria a firma di un tecnico abilitato;**

- **Autorizzazione paesaggistica 221/2014 del 19.08.2014** per i lavori di ampliamento dell'interrato edificio ricettivo fg 3 mn 1073;
- **CIL 355 2014 del 06.10.2014** per opere preliminari all'inizio lavori autorizzati con P.U. 321-2012;
- **DIA piano casa prot. 44263 del 22.09.2014** per *“Ampliamento interrato di un edificio ricettivo sito in via Capitelli Marostica (SUAP P.U. 321/2012 del 09.10.2012) ai sensi della Legge Regionale Veneto 32/2013”* (SUAP 03774150241-22092014-0956);
- **Autorizzazione paesaggistica 354/2014 del 10.12.2014** per i lavori di realizzazione di una fondazione per lo spostamento di un punto di illuminazione pubblica in via Capitelli fg. 3 mm.nn. 38 e 61;
- **Autorizzazione paesaggistica AP007/2017 del 20.04.2017** per i lavori riguardanti alcune modifiche prospettiche al fabbricato a destinazione turistico ricettiva (di cui alle precedenti SUAP PU 321/2012 e SUAP 03774150241-22092014-0956) per la costruzione di un albergo in Via Capitelli 9/A e censito catastalmente alla Sezione di Vallonara catasto terreni: Foglio 3 Mappale 38-61-1073;
- **SCIA n° 03774150241-28062017-1739 del 03.07.2017** per *“Variante a P.U. 321/2012 e DIA SUAP 03774150241-22092014-0956 per la costruzione di un albergo in via Capitelli 9/a e 9/b a Marostica”*;
- **SCIA n° 03774150241-09012018-1220 del 11.01.2018** per *“SCIA per completamento lavori di costruzione di un albergo (precedenti pratiche SUAP P.U. 321/2012, DIA 03774150241-22092014-0956, SCIA 03774150241-28062017-1739)”*;
- **Autorizzazione paesaggistica AP022/2018 del 22.08.2018** per i lavori di realizzazione parapetto e installazione impianto fotovoltaico su coperture esistenti in Via Capitelli SNC e censito catastalmente alla Sezione di Vallonara Foglio 3 Mappale 1074 di questo Comune;

- **SCIA n° 03774150241-05102018-1744** per posa di pannelli fotovoltaici sulla copertura di un edificio con installazione di veletta perimetrale di mascheramento fg. 3 m.n. 1074;
- **Comunicazione di “interruzione dei lavori di un albergo [...] ubicato in Marostica in via Capitelli”** del 04.11.2019 - prot. 20460 del 05. 11.2019;

il tutto è riportato in [all.10 e all.10.1](#)

Il Comune di Marostica ha altresì inviato le seguenti pratiche, relative al bene demolito per la realizzazione dell'albergo:

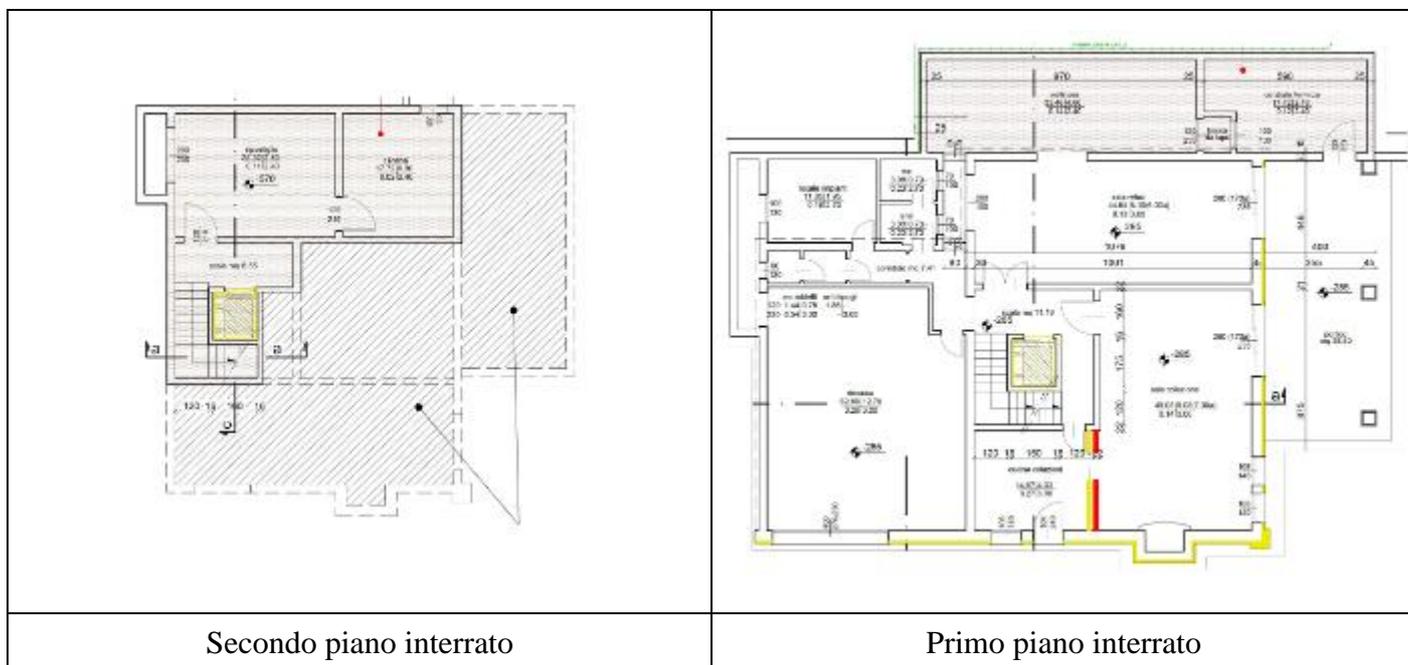
- **Nulla osta n. 1787/6305 del 29.11.1968** (citato in all.1: si tratta di stalla su m.n. 38);
- **licenza edilizia n 2164/4242 del 27.07.1970;**
- **Concessione edilizia n 6355 del 19.03.1981.** Nota: le tavole allegate sono inerenti un diverso fabbricato di terzi.

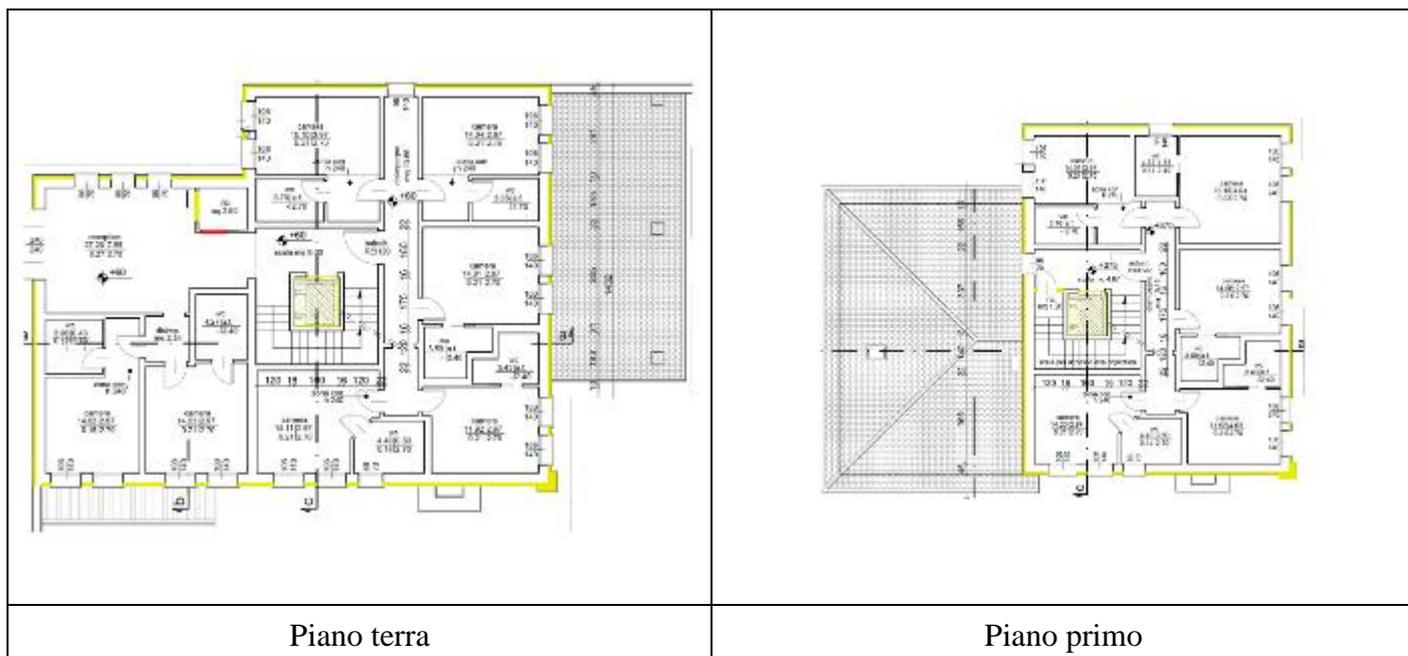
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.11](#)).

ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima.





In [all.9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le tavole grafiche assentite (SCIA n° 03774150241-09012018-1220 del 11.01.2018).

Fra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti sono state riscontrate principalmente le difformità sopra indicate.

Alcune difformità sono dovute al fatto che la costruzione non è ultimata. La struttura risulta al grezzo: mancano i pavimenti e in generale le finiture interne, le finiture esterne, vari impianti tra cui l'ascensore, i serramenti e gli infissi, le pavimentazioni esterne, le recinzioni e la sistemazione delle aree a verde, etc.

È stata comunicata la sospensione dei lavori e la revoca degli incarichi in data 04.11.2019 - prot. 20460 del 05.11.2019. Sarà necessario, per ultimare la costruzione, procedere con una nuova pratica edilizia e regolarizzare le difformità riscontrate.

Si precisa che l'immobile, non essendo ultimato, non è dotato di agibilità.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

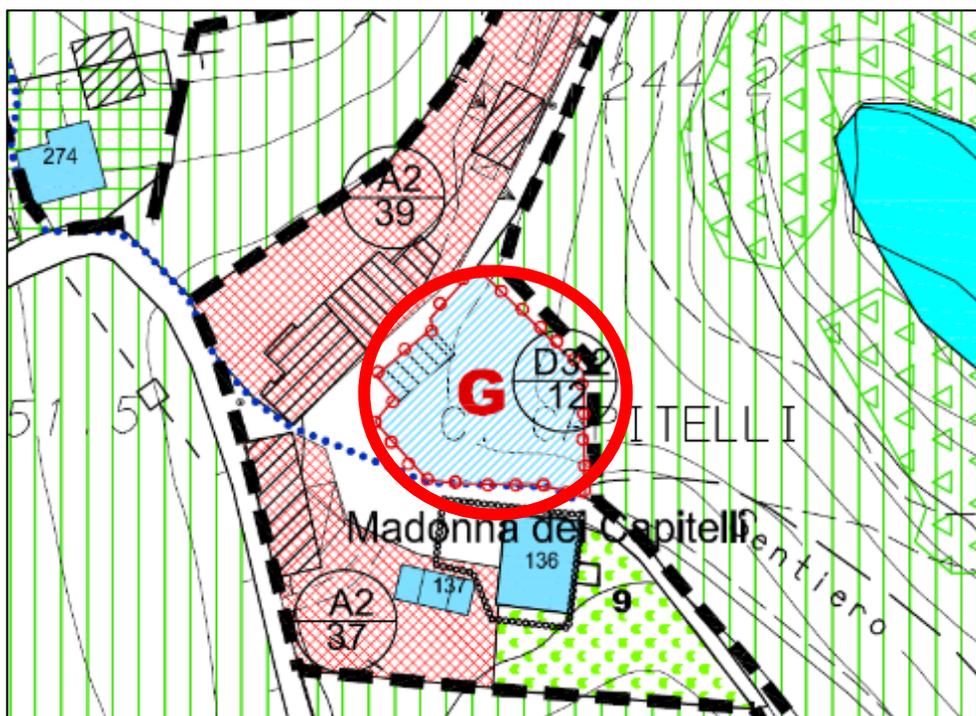
Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano liberi.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non noti;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non noto;
- D) **Vincoli storico artistici:** Si rimanda a quanto indicato in CDU per la completa lettura dei vincoli presenti. Urbanisticamente, i mappali ricadono, in parte in strada, in parte in zona turistico ricettiva, in parte in zona agricola. Tutti sono all'interno del Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 art. 136 lett. C e D (ex L.1497/1939) e art. 24 pt. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico. Viene riportato di seguito un estratto della tavola del P.R.G. del Comune di Marostica:



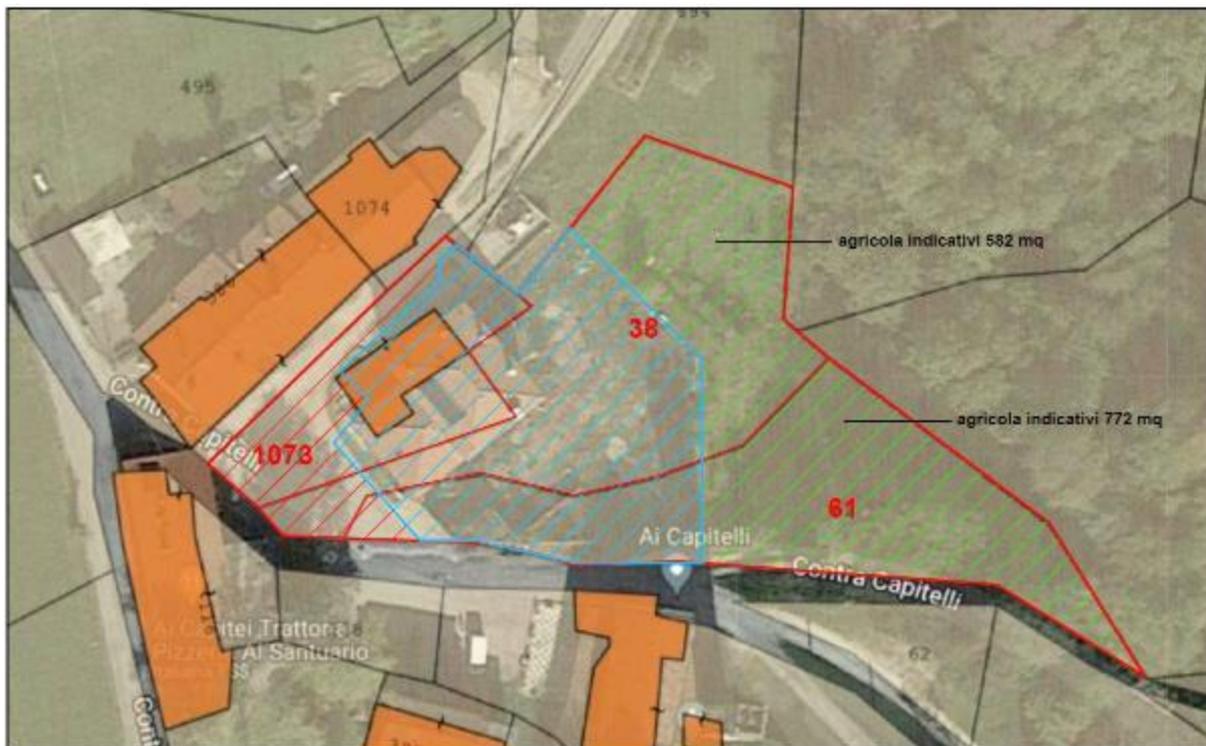
*Estratto del P.R.G. di Marostica - Tav. 13.3.03 Zone significative
L'ovale rosso identifica la zona ove è ubicata la costruzione oggetto di perizia*



Zona con obbligo di perizia geologica-geotecnica art 28.2 NTA



Zona "D3.2" : Turistico ricettiva e ricreativa art. 15 NTA



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale - P.I.

Nel CDU è citata la scheda n.4 approvata con DGRV 2153 del 14/07/2009 (Piano Urbanistico Attuativo). In tale scheda *“S’individua un’area a destinazione turistico ricettiva in Località Capitelli. Si propone un cambio parziale della ZTO A2/37 in ZTO D3.2 [...] per la zona Capitelli (B) valgono i seguenti parametri: la cubatura realizzabile massima dovrà essere di mc 1.500, obbligo di un massimo di 3 piani fuori terra, il volume dell’annesso rustico schedato come edificio non più funzionale alla conduzione del fondo potrà essere demolito e recuperato all’interno della stessa ZTO e la nuova edificazione dovrà sorgere in prossimità dell’esistente in modo da salvaguardare il santuario.”* La scheda è allegata come [all.8](#)

E) Regolamento condominiale: non presente;

F) Atti impositivi di servitù: non noti;

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: non risultano;

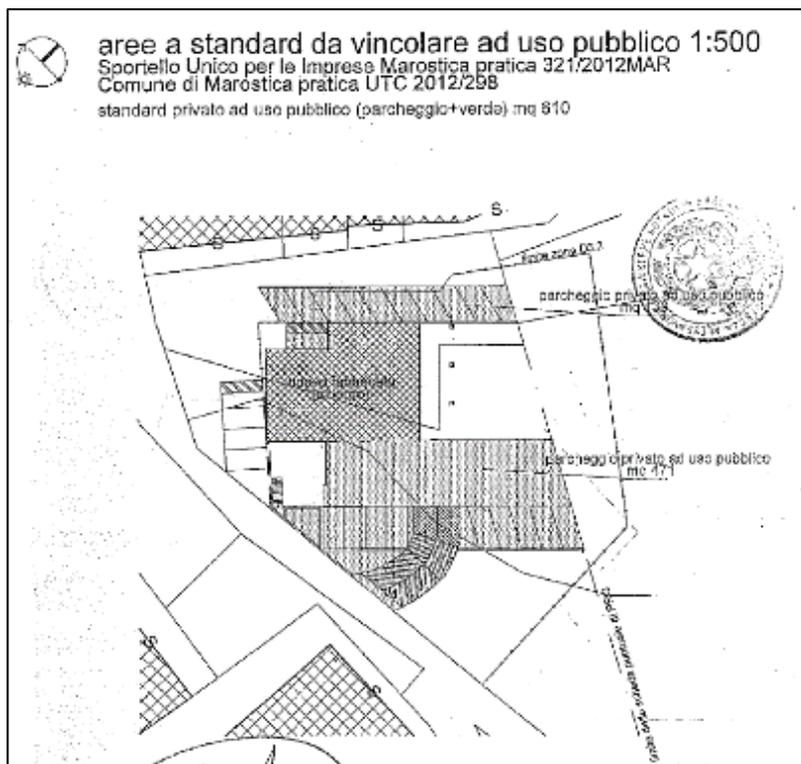
Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C;

Altri pesi e/o Limitazioni d’uso: come riportato in [all.1](#) compravendita notaio A. Todescan del 31.01.2013 rep. n. 193.624 racc. n. 47.026:

- - che il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla presentazione di un atto notarile di vincolo ad uso pubblico delle aree a standard , ai sensi dell'art.15), punto 5), delle N.T.A. del P.R.G. (come da lettera del Comune datata 26.9.2012) ;

Contestualmente, nello stesso atto, è stato quindi stipulato quanto segue:

VINCOLO AD USO PUBBLICO
DELLE AREE A STANDARD
(VERDE E PARCHEGGIO)
ai sensi dell'art.15), punto 5), delle N.T.A. del P.R.G.,
sulle predette aree in
Comune di: MAROSTICA - Sezione di Vallonara
Foglio 3 (tre)
- - Catasto Terreni: m.n. 61 e 38,
per una superficie totale di mq.471 (quattrocentosettantuno);
- - Catasto Fabbricati: m.n. 1073,
per una superficie di mq.139 (centotrentanove);
il tutto, comunque, come meglio evidenziato nel prospetto planimetrico che si allega sub D).
del valore di Euro 1.000,00 (mille

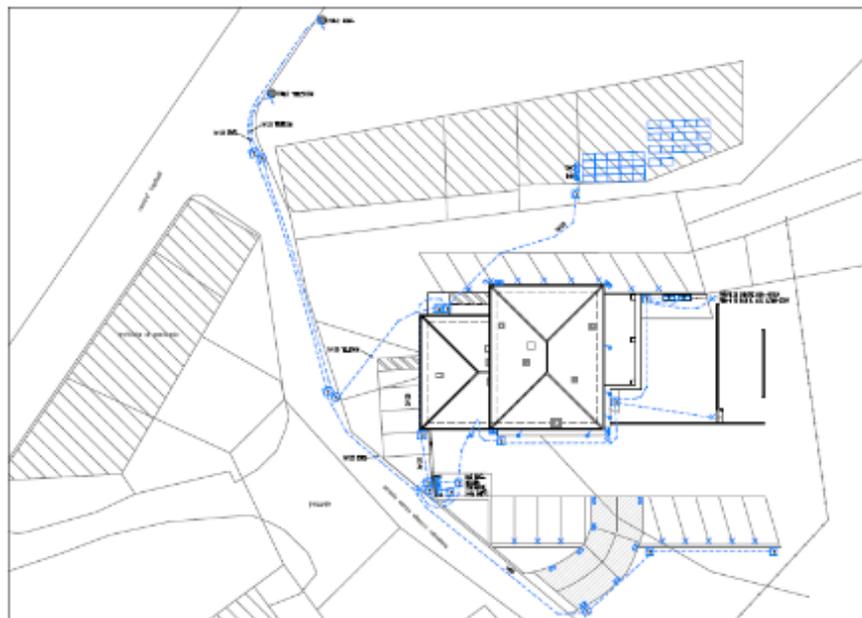


Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: si vedano i vincoli indicati in CDU ([all.11](#));

Con pratica edilizia **SCIA n n° 03774150241-05102018-1744** per posa di pannelli fotovoltaici sulla copertura di un edificio con installazione di veletta perimetrale di mascheramento fg. 3 m.n. 1074 è

stato previsto che degli impianti fotovoltaici posti sul coperto di un edificio di proprietà di terzi, rispetto la presente procedura, alimentino anche l'immobile pignorato. È previsto altresì il passaggio di tubature e cavi sui mappali pignorati. Non è noto se tale impianto sia stato eseguito/predisposto ed eventuali accordi con i terzi per l'esecuzione di quanto previsto.

Estratto tavole di progetto:



SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Aggiornamento alla data del 24.11.2023 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2017 - Registro Particolare 844 Registro Generale 5487

Pubblco ufficiale DE NEGRI TOMMASO Repertorio 4986/4025 del 19/06/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Beni: Marostica (VI) Vallonara, CF fg. 3 part. 1073, CT fg. 3 part. 38 e 61

A favore di: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo - Soc. Coop.

Contro: xxx

Somma complessiva: 900.000,00 € capitale originario: 600.000,00 €

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/07/2023 - Registro Particolare 5492 Registro Generale 7504

Pubblco ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3268 del 26/06/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni: Marostica (VI) Vallonara, CF fg. 3 part. 1073, CT fg. 3 part. 38 e 61

A favore di: BCC di Verona e Vicenza Credito Cooperativo Soc. Coop.

Contro: xxx

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano / Non noti

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

L'immobile è in capo ad un unico proprietario: non si tratta di condominio.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non noto**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** /**Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia:** /**Eventuali dotazioni condominiali:** /**Eventuali cause in corso:** /**12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

La superficie commerciale convenzionale (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella:

Superficie commerciale Subject fabbricato al grezzo	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice- Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Hotel	PRI	623	100%	623	Quantitativa
	Cantina (P-2)	ACC	12	30%	3,6	Quantitativa
	Rimessa	GAR	33	50%	16,5	Quantitativa
	Portico	POR	34	50%	17	Quantitativa
	<i>Totale generale:</i>					<i>660,1</i>
Totale Superficie Commerciale Fabbricato					660	mq
Terreni	Mappale n. 38		1.422	100%	1.422	Quantitativa
	Mappale n. 61		1.197	100%	1.197	Quantitativa
	Mappale n. 1073		643	100%	643	Quantitativa
	Sagoma PT (<u>da sottrarre</u>)		367	- 100%	- 367	Quantitativa
	Totale Superficie Commerciale Terreni					2.895

Nota: per le destinazioni dei terreni si veda CDU [all 11](#) e [all 5.1](#)

Metodo di valutazione:

Per il fabbricato

Trattandosi di un fabbricato in corso di costruzione non si è potuto applicare il metodo di stima del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che prevede l'utilizzo di stime pluriparametriche.

Considerato lo stato al grezzo dell'immobile la metodologia più idonea per la valutazione dell'immobile è il metodo dei Costi (Cost Approach- CA).

“Il più probabile valore di costo risulta dalla somma delle spese che deve sostenere un imprenditore puro per realizzare un dato prodotto o per produrre un certo bene” (Trattato di estimo - Michieli, Cipollotti - 8° edizione, febbraio 2018)

Nel caso specifico, il valore di mercato può essere desunto con il criterio del Valore di costruzione all'attualità: la quantificazione del **costo di costruzione relativo a quanto realizzato in loco** sarà ottenuto per differenza tra il Valore di costruzione totale all'attualità e il costo mancante per completare la trasformazione.

Il valore di costruzione totale corrisponde a tutte le spese da sostenere per realizzare l'immobile, comprensive dell'utile del promotore.

Il costo di costruzione totale è stato valutato prendendo come base i dati ricavati da “Prezzi Tipologie Edilizie 2024”, a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano edito da DEI, il quale offre un prezzario specifico dedicato alle tipologie edilizie, tra cui anche i complessi alberghieri.

Sono stati assunti i dati relativi alla realizzazione di un hotel 4 stelle. Il costo per camera risulta pari a 114.289,00 €.

Come esposto in narrativa, l'immobile oggetto di perizia è stato progettato allo scopo di ottenere un albergo di n. 12 camere complessive.

Il costo di costruzione risulta quindi:

$$12 * 114.289,00 € = 1.371.468,00 €$$

A tale valore sono da sommare le spese tecniche, gli oneri di urbanizzazione, il valore dell'area e l'utile del promotore.

Le spese tecniche comprendono varie voci e sono valutate indicativamente nella percentuale del 10% sul costo di costruzione.

Nel complesso risulta:

	Specifica tipologia	Perc. %	da sommare
Spese tecniche	Progetto	25%	34.286,70 €
	Impianti	16%	21.943,49 €
	Strutture	15%	20.572,02 €
	Sicurezza	10%	13.714,68 €
	Direzione lavori	27%	37.029,64 €
	Accatastamento	4%	5.485,87 €
	Conformità e agibilità	3%	4.114,40 €
	Totale per spese tecniche	100%	137.146,80 €

Gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) e il contributo sul costo di costruzione sono stati indicati dal Comune di Marostica in sede di presentazione del progetto come di seguito riportati:

Oneri urban.	Urban primaria e secondaria	31.259,33 €
	Costo di costruzione	11.566,00 €
	Oneri ambientali	0,00 €

Essi sono stati considerati al costo storico.

Il valore dell'area edificabile è stato desunto nella percentuale indicativa del 8% sul costo di costruzione.

Si è tenuto conto della demolizione e dell'indennità di smaltimento del materiale di risulta del magazzino esistente all'atto di acquisto. Ne risulta quanto segue:

	Valore area edificabile	da sommare
In percentuale sul valore di costruzione		109.717,44 €
Demolizione magazzino di cui al m.n. 1073		12.436,20 €
Indennità di smaltimento demolizione		4.989,28 €
Valore delle aree edificabili con le demolizioni:		127.142,92 €

Gli oneri di allacciamento sono stati valutati forfettariamente nel 2% del costo di costruzione, ovvero:

Oneri allacciamento	2%	27.429,36 €
----------------------------	-----------	--------------------

Infine è stato valutato l'utile del promotore, il quale è stato desunto nella percentuale indicativa del 8% della somma del costo di costruzione e delle spese tecniche. Ne risulta quanto segue:

Utile promotore	8%	da sommare
costo di costr. + sp. Tecniche		120.689,18 €
Totale:		120.689,18 €

Sommando gli addendi risulta un **valore di costruzione all'attualità (valore del bene trasformato)** pari a:

1.826.701,60 €

Per valutare il valore dell'immobile al grezzo è ora necessario sottrarre al valore a nuovo così ricavato la quota delle opere ancora da eseguite, delle spese indicative da sostenere per completare il progetto, nonché la quota parte dell'utile del promotore.

Facendo riferimento a "Prezzi Tipologie Edilizie 2024", a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano edito da DEI, sono state individuate diverse macrovoci con relative quote di incidenza sul totale del costo di costruzione. Per ogni macrovoce si sono ricavate le quote delle opere eseguite e, per differenza, le quote di quelle ancora da eseguire; queste ultime sono state valutate in percentuale rispetto a quanto visionato in loco confrontato con quanto previsto in progetto. Di seguito la tabella riassuntiva:

Descrizione	Incidenza	Già eseguiti
Movimenti terra	0,49%	0,49%
Opere in c.a.	16,37%	16,37%
Sottofondi	0,78%	0,78%
Murature e tamponamenti	2,27%	2,27%
Coperture	5,64%	5,64%
Intonaci interni ed esterni	0,39%	0,00%
Isolanti e impermeabilizzazioni	0,82%	0,00%
Rivestimento in pietra facciate	12,61%	0,00%
Opere in acciaio e cristallo	5,54%	0,00%
Opere in ferro	0,48%	0,00%
Opere varie	0,33%	0,00%
Lucernari e copertura portico	2,10%	1,89%
Finiture interne	18,17%	0,00%
Opere esterne	0,89%	0,45%
Impianti + spa	29,99%	21,57%
Assistenza impianti	3,13%	2,50%
Costo totale:	100,00%	51,96%

Per differenza, risulta un 48,04% di opere ancora da eseguire, quindi:
 $48,04\% * 1.371.468,00 \text{ €} = 658.798,59 \text{ €}$

Le spese tecniche sono state considerate come da tabella sottostante.

	Specifica tipologia	Perc. %	da sommare	% realizzate	assolti	
Spese tecniche	Progetto	25%	34.286,70 €	90%	22,5%	30.858,03 €
	Impianti	16%	21.943,49 €	70%	11,2%	15.360,44 €
	Strutture	15%	20.572,02 €	90%	13,5%	18.514,82 €
	Sicurezza	10%	13.714,68 €	50%	5,0%	6.857,34 €
	Direzione lavori	27%	37.029,64 €	40%	10,8%	14.811,85 €
	Accatastamento	4%	5.485,87 €	0%	0,0%	0,00 €
	Conformità e agibilità	3%	4.114,40 €	0%	0,0%	0,00 €
	Totale per spese tecniche	100%	137.146,80 €	\	63,0%	86.402,48 €

Su tale base è stata valutata la quota di spese tecniche che dovranno essere sostenute per completare l'opera.

Spese tecniche rimanenti: € 137.146,80 - € 86.402,48 = 50.744,32 €

Relativamente agli oneri, con PEC in data 15.12.2023, è stato comunicato dal Comune di Marostica che *“il contributo di costruzione pari ad € 31.259,33 (oneri) + 11.566,00 (costo) è stato interamente versato”*.

A scopo cautelativo gli oneri di allacciamento sono stati considerati come da realizzare.

Gli utili del promotore sono stati considerati al 50%, ovvero in € 60.344,59.

Risulta quindi:

Valore a nuovo:		1.826.701,60 €
DETRARRE		
Opere da eseguire:		658.798,59 €
Oneri di allacciamento:		27.429,36 €
Spese tecniche rimanenti:		50.744,32 €
Utile promotore:		60.344,59 €
TOTALE:		
Valore di quanto eseguito:		1.029.384,74 €

Il più probabile valore di costo dell'immobile risulta quindi pari a

1.029.384,74 €

Per i terreni agricoli

A scopo cautelativo, le porzioni di terreno mn 1073, 61, 38 ricadenti in strada non sono state considerate ai fini della valutazione. La valutazione delle porzioni di terreni mn 1073, 61 e 38 ricadenti in zona turistico ricettiva è inclusa nella valutazione dell'immobile.

Per la valutazione dei terreni a destinazione agricola saranno invece utilizzati i valori V.A.M. 2022 della Provincia di Vicenza.

Le porzioni di terreno m.n. 61 e m.n. 38 a destinazione agricola hanno consistenza di mq 1.354, come riportato nell'atto notarile in [allegato n.1](#).

Dal confronto fra la mappa wegis e la zonizzazione urbanistica risulta che di questi 1.354 mq, circa 582 mq siano riferibili al m.n. 38 con categoria catastale prato, circa 772 mq siano riferibili al m.n. 61 con categoria catastale bosco ceduo.

Estensione (mq)	Valore unitario (€/mq)	Totale (€)
m.n. 61 - circa 772 mq	V.A.M.: € 1,50	1.158,00 €
m.n. 38 - circa 582 mq	V.A.M.: € 7,82	4.551,24 €
Totale arrotondato:		5.700,00 €

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
 - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o abusi edilizi non indicati nel cap 6;
 - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 20%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di costo dei beni pari a 1.029.384,74 € + 5.700,00 € = 1.035.084,74 €
- riduzione, proposta, 20% pari a - 207.016,95 €
- Costi relativi alle difformità edilizio-urbanistiche comprese nel ribasso percentuale

- Costi relativi all'accatastamento del nuovo fabbricato
compreso all'interno della valutazione

Pertanto il più probabile valore di costo stimato dei beni,
dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

828.067,79 €

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

828.000,00 €

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allega visura camerale ordinaria della società eseguita in [all.13](#).

Trissino, 22.12.2023

L'Esperto stimatore

Ing. Ludovica Guerrato Trissino