



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 17 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

tecnico incaricato: arch. Andrea Basso

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 17

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 17

Diritto pignorato (cfr pag. 411 e 419): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 411 e 419): Terreni edificabili

Ubicazione (cfr pag. 411 e 419): Nove – VI - ingresso da via Brenta

Dati Catastali attuali (cfr pag. 411 e 419):

Foglio 2 CT particella 338 – Prato Irrig. – classe 1, Sup. 2376 mq; RA 8,59; RD 15,87 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 342 – Prato Irrig. – classe 1, Sup. 50 mq; RA 0,18; RD 0,33 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 343 – Prato Irrig. – classe 1, Sup. 152 mq; RA 0,55; RD 1,02 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 344 – Prato Irrig. – classe 1, Sup. 10 mq; RA 0,04; RD 0,07 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 348 – Prato Irrig. – classe 2, Sup. 25 mq; RA 0,08; RD 0,15 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 2 CT particella 355 – Prato Irrig. – classe 2, Sup. 2655 mq; RA 8,23; RD 15,69 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 412): 5268,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 414):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 426): 184.500,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 424): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 427): 156.800,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 412): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 412): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 17**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno vincolato a standard a NOVE Via Brenta SNC, della superficie commerciale di **5.268,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I terreni oggetto della presente destinazione d'uso catastale agricola (prato irriguo) mentre urbanisticamente sono destinati ad uso impianti sportivi (vedi CDU allegato).

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove con accesso da via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 355 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 2, superficie 2655, deduzione A1, reddito agrario 8,23 € reddito dominicale 15,69 € intestato a
 , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 348, 343, 220, 352, 354
- foglio 2 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 2, superficie 25, deduzione A1, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,15 € intestato a
 derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 338, 343, 355, 345
- foglio 2 particella 343 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 152, deduzione A1, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 1,02 € intestato a
 , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 338, 344, 355, 348
- foglio 2 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 10, deduzione A1, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,07 € intestato a
 derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 342, 75, 220, 343
- foglio 2 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 2376, deduzione A1, reddito agrario 8,59 € reddito dominicale 15,87 € intestato a
 derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: mappali 337, 342, 343, 348, 339
- foglio 2 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 50, deduzione

A1, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,33 € intestato a
derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN
Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL
GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE
Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
Coerenze: Mappali 338, 75, 344

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente pratoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.268,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 184.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.800,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di
derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.
A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di
derivante da CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di
derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25- 381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla gli immobili sono pervenuti per atto di ASSEGNAZIONE DI BENI del 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere di

successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A gli immobili erano pervenuti per FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL RAPPÀ trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di

* A gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grispigni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di a e l ,

si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società

trasformava in e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 colquale la società trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona SV 85/1 - Aree attrezzate a parco, gioco, sport - 85 - Impianti sportivi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 51 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.





BENI IN NOVE VIA BRENTA SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD**DI CUI AL PUNTO A**

terreno vincolato a standard a NOVE Via Brenta SNC, della superficie commerciale di **5.268,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I terreni oggetto della presente hanno destinazione d'uso catastale agricola (prato irriguo) mentre urbanisticamente sono destinati ad uso impianti sportivi (vedi CDU allegato).

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove con accesso da via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 355 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 2, superficie 2655, deduzione A1, reddito agrario 8,23 € reddito dominicale 15,69 € intestato a
 erivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 348, 343, 220, 352, 354
- foglio 2 particella 348 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 2, superficie 25, deduzione A1, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,15 € intestato a
 erivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 338, 343, 355, 345
- foglio 2 particella 343 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 152, deduzione A1, reddito agrario 0,55 € reddito dominicale 1,02 € intestato a
 vante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 338, 344, 355, 348
- foglio 2 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 10, deduzione A1, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,07 € intestato
 , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 342, 75, 220, 343
- foglio 2 particella 338 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 2376, deduzione A1, reddito agrario 8,59 € reddito dominicale 15,87 € intestato a
 SRL, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: mappali 337, 342, 343, 348, 339
- foglio 2 particella 342 (catasto terreni), qualita/classe Prato Irrig. 1, superficie 50, deduzione A1, reddito agrario 0,18 € reddito dominicale 0,33 € intestato a
 rivante da SCRITTURA PRIVATA del 01/07/2003 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 167081 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1145 registrato in data 07/07/2003 - ATTO DI PRECISAZIONE Voltura n. 9127.2/2003 - Prati
 Coerenze: Mappali 338, 75, 344

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente pratoIl terreno



Viste aeree



Viste aeree



Viste aeree

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno mappale 388 - 342 - 343 - 344 - 348 e 355

A ridosso della lottizzazione residenziale e mista "Brenta" ci sono alcuni mappali di terreno che fanno parte della presente procedura (Lotto 17).

In particolare dal CDU (Certificato di destinazione Urbanistica) si desume che i terreni citati sono classificati dal vigente P.I.:

mappale 379-380: area oggi interamente utilizzata come prato incolto. Il CDU allegato individua tali particelle come Zona C2.6.20 - Residenziale di espansione normate dall'art. 40 NTO.

mappale 746: area situata a est dell'edificio ed oggi interamente utilizzata come parco/giardino. Il CDU allegato individua tale particella come area per tessuti residenziali (R) - in particolare RB tessuto residenziale basso artt. 5, 16, all. 1 NTO. Nel Piano degli Interventi non ci sono ulteriori specificazioni.

mappali 338 - 342 - 343 - 344 - 348 - 355: area oggi interamente utilizzata come prato incolto. Il CDU allegato individua tali particelle come area per attrezzature sportive - in particolare Zona SV85 - Area attrezzature a parco, gioco e sport - Impianti sportivi normate dall'art. 40 NTO. I mappali sono interessati dalla invariante di natura Paesaggistica - Ambito del Pre Parco del Brenta - Art. 60 delle NTO. Sono inoltre interessati da vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del Dlgs 42/04

Si precisa inoltre che in prossimità delle aree in oggetto passa una linea interrata del metanodotto.





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 338	2.376,00	x	100 %	=	2.376,00
Particella 342	50,00	x	100 %	=	50,00
Particella 343	152,00	x	100 %	=	152,00
Particella 344	10,00	x	100 %	=	10,00
Particella 348	25,00	x	100 %	=	25,00
Particella 355	2.655,00	x	100 %	=	2.655,00
Totale:	5.268,00				5.268,00



Mappa terreni



Mappa terreni



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Via Brenta

Superfici principali e secondarie: 16046

Superfici accessorie:

Prezzo: 570.000,00 pari a 35,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Area edificabile
Superfici principali e secondarie: 3708
Superfici accessorie:
Prezzo: 225.000,00 pari a 60,68 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Area edificabile
Indirizzo: Nove
Superfici principali e secondarie: 2600
Superfici accessorie:
Prezzo: 165.000,00 pari a 63,46 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 24/11/2022
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Area edificabile
Indirizzo: Nove
Superfici principali e secondarie: 1200
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 116,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione degli scopi per i quali si esegue la stima e adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire

beni comparabili che permettano di acquisire sufficienti parametri di confronto, non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente al segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso in buona parte dovuto alla mancanza di lotti liberi compravenduti nelle vicinanze e dalla radicale edificazione del tessuto di riferimento.

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adatterà come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da "il Sole 24 Ore" e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite), non ultimo dalle tabelle comunali di valore calcolato al fine di determinare le imposte sui beni immobili.

A conferma di quanto sopra esposto, riporto alcuni annunci immobiliari e dati reperiti, che mi hanno permesso di estrapolare dei dati sufficientemente prudenziali e congrui ai fini della valutazione finale, nonostante siano a volte evidenti differenze in merito ai valori (sul parametro unitario adottato) proposto in vendita.

Valutando i prezzi di mercato, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

TERRENO

Valutazioni:

Terreni identificato al F. 2 mapp.li 338 - 342 - 343 - 344 - 348 - 355

Il valore unitario del terreno (considerando anche la sua classificazione desunta dal PI non coincidente alla sua classificazione catastale – le previsioni del PI in rispetto del vincolo paesaggistico confermate dal CDU prevedono come unico differente utilizzo dall'attuale prato, area per servizi, per il gioco e lo sport – e considerato infine, come già citato, l'esistenza di un possibile vincolo oggettivo dato dalla linea del metanodotto) rilevato dall'indagine di mercato e dall'analisi eseguita può mediamente essere valutato pari almeno a € m² 33,00/38,00. Ora, considerando un valore medio e la superficie catastale pari a mq 5.268,00,00 ne deriva un valore stimato pari a:

(mq 5.268,00 x 35,00 €/mq) = €184.380,00

Valore globale pari a €184.500,00

Si precisa che il valore determinato non è comprensivo dei costi che necessariamente si dovranno affrontare per realizzare (qual'ora venga approvato un progetto edilizio) le opere di urbanizzazione.

PRECISAZIONE SUL VALORE GIUDIZIALE

Si precisa che il valore Giudiziale calcolato più avanti (pari ad una decurtazione del valore di stima del 15%) è comprensivo anche dell'eventuale costo di riconfinazione del terreno per la corretta individuazione dei confini catastali del lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **184.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 184.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 184.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie di Nove e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli 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 o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno vincolato a standard	5.268,00	0,00	184.500,00	184.500,00
				184.500,00 €	184.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 184.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	€ 27.675,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 25,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.800,00

data 30/11/2022


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia
ANDREA BASSO
n° 1143
tecnico incaricato
arch/ Andrea Basso

 **ASTAlegale.net**