

PDF Eraser Free

TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura R.G.E N° 240/2014 riunita alla R.G.E. 419/2019, promosso da:

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano
Esperto: Simone Bucco Geometra



PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c.)



SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 08/01/2016 dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Pitinari con quesito standard dell'epoca. A seguito di tale incarico l'Esperto ha depositato relazione peritale costituita da tre lotti, in data 15/11/2016.

Successivamente, durante l'udienza del 09/09/2021, all'Esperto veniva richiesto di integrare la relazione di stima riguardo al lotto 2.

Sulla scorta di quanto sopra l'esperto redige la presente che risponderà all'attuale quesito standard previsto per le Esecuzioni Immobiliari ovvero:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis, d.a., c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'Esperto stimatore, adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Svolgimento delle operazioni:

A seguito di affidamento dell'incarico di aggiornamento della relazione peritale, l'Esperto iniziava a reperire la documentazione necessaria.

In data 25/10/2021 inoltravo richiesta di certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Bolzano Vicentino, nonché accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato all'Agenzia delle Entrate. Il giorno successivo inviavo richiesta di certificati al Comune di Montebello Vicentino, sulla base di quanto emerso dai certificati di Bolzano Vicentino, Altresì inoltravo richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Bolzano Vicentino.

In data 27/12/2021 esperivo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente atto a verificare lo stato dello stesso rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo eseguito per la stesura dell'elaborato originario.

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

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

- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti**
- 2) Identificazione catastale dei beni pignorati**
- 3) Descrizione materiale di ciascun lotto**
- 4) Valutazione dei beni pignorati**
- 5) Schema sintetico-descrittivo dei lotti**

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

- 6) *Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati*
- 7) *Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati*
- 8) *Ricostruzione dei passaggi di proprietà*
- 9) *Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati*
- 10) *Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati*
- 11) *Acquisizione dei certificati anagrafici*
- 12) *Osservazioni finali*



SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

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

La presente riguarda un terreno edificabile prospiciente Via Crosara tra i numeri civici 60 e 62, a circa 1Km a nord ovest rispetto al centro del Comune.

Gli esecutati, su questo immobile, detengono la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, ovvero l'intero, e tale situazione è confermata sia dall'atto di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento agli immobili oggetto di pignoramento di cui al solo presente lotto, ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 22**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la mappa catastale di visura si sovrappone con un buon livello di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Presa cognizione dello stato dei luoghi del solo terreno di cui alla presente, della conformazione dell'immobile, della sua situazione catastale e valutata la commerciabilità dello stesso il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che il bene debba essere venduto in un unico lotto (si tratta del medesimo lotto n. 2 di cui alla precedente relazione peritale originaria).

Lotto N. 2:

Lotto di terreno edificabile per la piena proprietà di 1/1, delimitato da recinzione, prospiciente la pubblica via Crosara tra i civici 60 e 62, a Bolzano Vicentino, a circa 1Km a nord ovest rispetto al centro del Comune.

Trattasi di un lotto pianeggiante ben servito, con buona esposizione, di complessivi 1672 mq di superficie catastale con indice fondiario di 1,5 mc/mq.

Il terreno è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22 e confina a nord con il mappale 666, ad est con il mappale 843, a sud con il mappale 422 e ad ovest con la pubblica via, salvo più precisi.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

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

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., foglio 6° **mappale 22**, qualità seminativo arborato, classe 2, consistenza 1672 mq, deduzione A10; B34, reddito dominicale € 13,96, reddito agrario € 7,77. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da frazionamento in atti dal 19/11/1994 (n. 2.1/1988). Il mappale 22 era esistente fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 ed ancor prima risulta esistente nelle mappe di impianto che risalgono alla fine del 1800. All'impianto meccanografico la superficie era pari a 8.236 mq successivamente, con vari frazionamenti si è giunti alla consistenza attuale. Dal frazionamento del mappale 22 sono stati costituiti i mappali 391, 421, 422, 587 e 590.

Il mappale 22 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via ricadente su altro foglio di mappa, e con i mappali 666, 843, 422, pubblica via, salvo più precisi.

Trattandosi di terreno la sovrapposizione eseguita dall'Esperto corrisponde a quella tra la mappa catastale e l'ortofoto, dalla quale risulta che il lotto così come individuato allo stato attuale corrisponde a quanto riportato nella mappa catastale.



SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Descrizione della zona.

Il terreno oggetto di esecuzione e di cui al presente lotto è sito nel Comune di Bolzano Vicentino, in una zona di prima periferia a circa 1 Km a nord ovest dal centro del Comune.

L'area si affaccia direttamente sulla pubblica via Crosara ed è posta tra i civici 60 e 62. Lungo la pubblica via è anche presente un marciapiedi che costeggia il lotto sul lato ovest.

La zona in questione è dotata di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi.

Il comune di Bolzano Vicentino offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parco giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, secondarie, cinema, teatro, stadio, palestre, campi di calcio, piscine, ecc. Per le scuole superiori è necessario spostarsi a Vicenza che dista circa 13 Km. L'ospedale più vicino è quello di Vicenza.

Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con stazione a circa 900 metri. Gli autobus collegano Bolzano Vicentino a Vicenza ed agli altri comuni limitrofi. Da Vicenza sono raggiungibili tutti i principali centri.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Vicenza, adiacente alla stazione bus e posta a circa 13 Km dal lotto in esame.

Il casello autostradale più vicino è quello di Vicenza nord a circa 5 Km.

L'immobile si affaccia su una strada di passaggio con moderato traffico veicolare.

Descrizione dettagliata.

Il lotto di terreno in questione è costituito da un mappale di forma pressoché rettangolare.

L'area è delimitata completamente da recinzioni che sui lati nord e sud sono realizzate mediante zoccolo in cls con sovrastanti paline in ferro e rete metallica plastificata, mentre sui lati est ed ovest è costituita da sole paline in ferro e rete metallica plastificata.

L'accesso avviene da un cancello di fattura artigianale con struttura in ferro e parte centrale in rete metallica plastificata. Il cancello è ad apertura manuale ad anta unica ed è posto sul lato ovest, affacciato al marciapiedi che costeggia la pubblica via.

Il marciapiedi che costeggia il lato ovest del lotto è dotato di cordonata stradale della tipologia usata per gli accessi carrai e pertanto non vi è alcuna difficoltà per l'accesso.

Il lotto è pianeggiante, lasciato a prato salvo la presenza di qualche albero a medio fusto. Non sono da considerarsi coltivazioni di particolare importanza.

L'area è edificabile.

L'area non è dotata di impianto di irrigazione, e nemmeno di allacciamenti ai sottoservizi.

Non si ravvisano particolari problematiche da segnalare.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

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

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

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

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi, l'esposizione, la conformazione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

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

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- sono state reperite le compravendite di due lotti edificabili posti in zone diverse del Comune.
- I lotti utilizzati quali comparabili sono entrambi ricavati all'interno di piani di lottizzazione.
- Le compravendite sono avvenute negli ultimi 12 mesi.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si rimanda ai calcoli analitici di cui all'allegato n. 9 alla presente. Nel calcolo del valore finale di vendita, vanno altresì tenuti in considerazione che:

- i parametri vicinanza alle vie di comunicazione, dotazione di parcheggi pubblici nelle vicinanze, visibilità, fronte, panoramicità del terreno ed esposizione prevalente dello stesso, sono equipollenti tra i comparabili ed il subject e, pertanto, non influenti ai fini della determinazione del valore.
- l'area è attualmente in uso ai proprietari;

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

- non ci sono coltivazioni particolari in essere;
- la cubatura del lotto consente la realizzazione di un edificio plurifamiliare e difficilmente può essere di interesse per la realizzazione di un edificio singolo o bifamiliare;
- l'attuale situazione economica relativamente al mercato è ancora caratterizzata dall'emergenza pandemica;
- la vendita avviene per la piena proprietà.

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

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

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

Considerate le premesse sopra elencate, l'Esperto applicherà un abbattimento forfettario, determinato nel 20 % dell'importo stimato.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà del terreno risulta quindi pari a:

€ 363.000,00 - (€ 363.000,00 X 0,20) = € 290.400,00 arrotondato ad € 290.000,00.

La superficie commerciale è quella catastale ovvero mq 1.672,00.

Il Valore a unitario a mq è pertanto pari a:

363.000,00 € / 1.672,00 mq = 217,10 €/mq sul valore di stima

290.000,00 € / 1.672,00 mq = 173,44 €/mq sul valore di vendita forzata.

Fermo restando i valori sopra indicati che derivano da ricerche di comprabili e sono stati calcolati con metodo empirico secondo quanto previsto dal metodo degli M.C.A., l'Esperto, come disposto dall'III.mo Giudice delle Esecuzioni ha eseguito un accertamento sulle compravendite avvenute per aste immobiliari al fine di poter dare un valore di liquidazione immediato al lotto di cui alla presente. In particolare è stato tenuto in

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

considerazione lo studio dei geometri avvenuto sugli esperimenti dell'anno 2017. Il valore però è da considerarsi puramente indicativo.

Lo studio è basato su numerosi casi tra cui molti su perizie realizzate tramite MCA, ovvero maggiormente attendibili rispetto alle stime sommarie. Va precisato che trattasi per lo più di studi legati a procedure immobiliari con vendita di fabbricati residenziali e solo poche sono le procedure legate a lotti edificabili; da quanto rilevato dalle tabelle di vendita dei beni all'asta, nel Comune di Bolzano Vicentino il rapporto tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato si attesta intorno al 25,75 % e l'aggiudicazione avviene intorno al 5° tentativo (5,22).

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

$€ 363.000,00 \times 25,75 \% = € 93.472,50$ arrotondato ad € 93.000,00.

Sempre a titolo indicativo, come previsto da richiesta dell'III.mo Giudice, sono stati inoltre richiesti i dati di aggiudicazione ad Astalegale dai quali per il Comune di Bolzano Vicentino non sono stati trovati dati riferiti a vendite di lotti edificabili.

Il lotto ha una discreta appetibilità, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e soprattutto ditte immobiliari interessate alla costruzione di edifici plurifamiliari per la successiva vendita.

Per quanto concerne il lotto in esame, si consiglia di eseguire pubblicità con cartello fuori dalla proprietà, su siti internet quali quello di astalegale.net e del Tribunale di Vicenza e con pubblicazione su riviste specializzate quali quella del Tribunale di Vicenza e di Astalegale.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Lotto n. 2:

Lotto di terreno edificabile per la quota di 1/1, delimitato da recinzioni, prospiciente la pubblica via Crosara tra i civici 60 e 62, a Bolzano vicentino, a circa 1 Km a nord ovest rispetto al centro del Comune.

Trattasi di un lotto pianeggiante ben servito, con buona esposizione, di 1672 mq di superficie catastale e indice fondiario di 1,5 mc/mq.

Il terreno è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22 e confina a nord con il mappale 666, ad est con il mappale 843, a sud con il mappale 422 e ad ovest con la pubblica via, salvo più precisi.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Per il lotto in questione è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Bolzano Vicentino datato 21/12/2021.

Valore di mercato € 363.000,00.

Valore di stima corretto € 290.000,00



SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

In riferimento alla situazione edilizio urbanistica, il sottoscritto, trattandosi di un terreno privo di alcuna costruzione ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Bolzano Vicentino.

Dal certificato rilasciato, in data 21/12/2021 prot. 0012693, si evince che il terreno ricade completamente in Z.T.O. "B2" residenziale di completamento con vincolo sismico.

All'allegato n. 4 alla presente sono state riportate sia le planimetrie del Piano degli Interventi in vigore nel Comune di Bolzano Vicentino, sia il C.D.U. rilasciato con relativo estratto delle norme.

Le zone "B" sono le parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, totalmente o parzialmente edificate.

Per quanto riguarda il lotto in questione, il piano si attua mediante intervento edilizio diretto sulla base dei parametri urbanistici indicati dalla normativa ovvero con un indice edificabile di 1,5 mc/mq e superficie coperta pari al 30 %. Il numero massimo di piani fuori terra è pari a 2 e l'altezza non deve essere superiore a 8 ml.

Sulla base della superficie catastale pari a 1.672 mq è possibile l'edificazione di 2.508 mc.

Si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente.



SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 24/12/2021 gli immobili oggetto di pignoramento di cui al presente

Il lotto non viene coltivato ma è lasciato a prato e sistemato direttamente dalla famiglia dell'esecutato.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'area, all'Agenzia delle Entrate, la quale ha risposto con esito negativo.

All'allegato n. 6 alla presente è stata riportata la relativa documentazione.



SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

L'Esperto, di seguito riporterà gli atti che hanno interessato le unità oggetto della presente, precisando che la proprietà in capo agli esecutati è antecedente al ventennio e deriva da atto di compravendita.

- Con denuncia di successione in morte del
Vicenza il 26/05/1977, registrata a Vicenza il 26/11/1977 al n. 38 vol. 776, trascritta a Vicenza il 02/02/1978 R.G. 1388 R.P. 1248, il terreno di cui alla presente (oltre ad altri) per la quota di 29/36 passava ai Sig.ri
- Con atto di donazione e divisione del 12/10/1979 rep. 20.661 racc. 4.337 del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti registrato a Vicenza il 26/10/1979 al n. 5072 atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 25/10/1979 R.G. 10558 R.P. 8429,
- Con atto di compravendita e costituzione di servitù del 27/05/1988 rep. 79.721 racc. 12.266 del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti, registrato a Vicenza il 16/06/1988 al n. 1375 mod. 1V, trascritto a Vicenza in data 15/06/1988 R.G. 7327 R.P. 5522

piena proprietà ciascuno, il lotto di cui alla presente

All'allegato n. 5 alla presente si riporta l'atto di provenienza recuperato.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

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

Per quanto concerne il Piano Urbanistico l'area non è sottoposta a vincoli ad esclusione di quello sismico (vedasi precedente paragrafo n. 6).

Per quanto concerne gli atti di provenienza si rileva che con atto di compravendita e costituzione di servitù del 27/05/1988 rep. 79.721 racc. 12.266 del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti, registrato a Vicenza il 16/06/1988 al n. 1375 mod. 1V, trascritto a Vicenza in data 15/06/1988 R.G. 7327 R.P. 5522 veniva data reciproca autorizzazione ai comproprietari del mappale 421 (attuale mappale 666), *"..... e si danno reciproca autorizzazione a edificare a confine un fabbricato bifamiliare, le cui porzioni potranno essere anche sfalsate tra loro e senza servitù di veduta, con facoltà di aprire luci, aventi natura precaria..."* (vedasi allegato n. 5 alla presente).

Dalle ricerche ipotecarie è emersa la costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza rep. 196.199 racc. 34.871 del 26/11/2007 eseguito

in cui sono stati costituiti i quali hanno costituito fondo patrimoniale sulle unità oggetto di pignoramento e di cui al presente lotto, ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile destinato a far fronte ai bisogni della famiglia, autorizzati con Decreto del Tribunale di Vicenza in data 04/10/2007 n. 3442/Cron e n. 1278/06 R.R., trascritto a Vicenza in data 30/11/2007 R.G. 31346 e 31347 R.P. 18496 e 18497. Il fondo patrimoniale è stato poi sciolto con annotazioni a trascrizione per atto del Notaio Dott. Domenico Pulejo di Vicenza del 21/07/2009 rep. 57463/7377, con annotazioni del 10/08/2009 R.G. 17744 e 17745 R.P. 2828 e 2829.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare del certificato Notarile aggiornato al 06/11/2019, ha eseguito ulteriori verifiche in data 27/12/2021 aggiornata a tutto il 24/12/2021 (vedasi allegato n. 8 alla presente). Sulla base del Certificato Notarile e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 01/06/2010 R.G. 11928 ed R.P. 2408

- Favore:
- Banca di Credito Cooperativo di Quinto Vicentino – Società Cooperativa con sede in Quinto Vicentino (VI), C.F. 01272990241;
 - Banca Popolare di Marostica – Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Marostica (VI), C.F. 00145380242;
 - Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni con sede in Vicenza (VI), C.F. 00204010243.
 - Unicredit Corporate Banking S.p.a. – con sede in Verona (VR), C.F. 03656170960.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

Per: Atto pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Domenico Pulejo di Vicenza del 28/05/2010 rep. 57919/7760, per un importo capitale di € 1.500.000,00 ed un importo totale di € 3.000.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri oggetto di esecuzione (ma relativi ad altri lotti) e non oggetto di esecuzione.

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

Iscrizione in data 02/07/2012 R.G. 12096 ed R.P. 1638

Favore: Banco Popolare S.C. con sede in Verona (VR), C.F. 03700430238.

Contro:

Per: Atto giudiziale, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 27/06/2012 rep. 1896/2012, per un importo capitale di € 151.706,06 ed un importo totale di € 200.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri oggetto di esecuzione (ma relativi ad altri lotti) e non oggetto di esecuzione.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 1.094,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura. Si precisa che trattandosi di restrizione di immobili l'imposta potrebbe essere differente in quanto pagata sul valore di vendita degli immobili, se inferiore al valore dell'ipoteca.

Iscrizione in data 14/08/2012 R.G. 15644 ed R.P. 2173

Favore: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Fara Vicentino (VI), C.F. 00232120246.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 09/08/2012 rep. 2712, per un importo capitale di € 132.891,30 ed un importo totale di € 160.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri oggetto di esecuzione (ma relativi ad altri lotti) e non oggetto di esecuzione.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 894,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

rimarranno a carico della procedura. Si precisa che trattandosi di restrizione di immobili l'imposta potrebbe essere differente in quanto pagata sul valore di vendita delle unità, se inferiore al valore dell'ipoteca.

Trascrizione in data 12/05/2014 R.G. 7476 ed R.P. 5695

Favore: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Fara Vicentino (VI), C.F. 00232120246.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 11/04/2014 rep. 4252/2014 del Tribunale di Vicenza.

Immobili: N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri oggetto di esecuzione (ma relativi ad altri lotti) e non oggetto di esecuzione.

Note: per la riduzione/cancellazione del pignoramento l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura.

Trascrizione in data 23/10/2019 R.G. 23414 ed R.P. 15531

Favore: Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede in Milano, C.F. 09966380967.

Contro:



Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 27/08/2019 rep. 5201/2019 dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza.

Immobili: N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare.

Note: per la riduzione/cancellazione del pignoramento l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

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

Trattandosi di terreno non sono rilevate spese di gestione.

Dagli atti reperiti, non risultano procedimenti in corso.



SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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

PDF Eraser Free

11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI

Essendo i proprietari dell'immobile di cui alla presente soggetti privati si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile.

All'allegato n. 7 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.



SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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



PDF Eraser Free

12) OSSERVAZIONI FINALI

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

- trattasi di un appezzamento di terreno di superficie catastale pari a 1.672 mq ricadente in zona residenziale B2. L'area è sita in via Crosara tra i civici 60 e 62 a Bolzano Vicentino (VI) circa 1 Km a nord ovest rispetto al centro del Comune.
- Sulla base della superficie catastale e dei parametri urbanistici è possibile l'edificazione di 2.508 mc.
- Il lotto è attualmente utilizzato dagli esecutati ma non ci sono coltivazioni in essere.
- Il lotto ha una discreta appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Risulta servitù da atto di provenienza per l'eventuale costruzione a distanza inferiore da quelle previste.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.

Valore di mercato € 363.000,00.

Valore di stima corretto € 290.000,00.

Marostica, lì 28 Dicembre 2021



L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Albo Geometri Provincia Vicenza N 2249

Albo R.E.V. N REV-IT/CNGeGL/2023/5

Allegati:

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

SIMONE BUCCO GEOMETRA

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

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