

TRIBUNALE DI VICENZA
(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

Procedura promossa da:

*****DATO OSCURATO*****

contro:

*****DATO OSCURATO*****



R.G.E. n. 332/2020

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

PERIZIA DI STIMA

del 04.11.2021

LOTTO N. 2 (di n. 7 LOTTI)

Bene in Comune di Rosà –

Terreno edificabile in area lottizzata ed urbanizzata

*L'Esperto incaricato: Geometra MICHELE MULTINEDDU
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1908
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 78
certificazione REV n. REV-IT/CNGeGL/2023/12
CF: MLTMHL68D02A703M
con studio in Bassano del Grappa (VI) Via Friuli, 6
telefono: 0424502212 - fax: 0424502212
email: studio.multineddu@alice.it
email (pec): michele.multineddu@geopec.it*

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

SCHEMA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. n. 332/2020 R.G., promossa da:

contro

LOTTO N. 2 (di n. 7 LOTTI)

Diritto pignorato (pag. 5): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (pag. 5-9): lotto di terreno edificabile posizionato all'interno di un'area lottizzata, già urbanizzata e collaudata.

Ubicazione (pag. 8): Comune di Rosà (VI) con accesso dalle strade Via Monte Nero e Via Pigna

Dati Catastali attuali (pag. 14): . Comune di Rosà Catasto Terreni Foglio 7 mappale 1532
Qualità Sem Irr Arb, cl. 3, sup. are 06.19, RD €. 4,80 RA €. 2,24

Metri quadri (pag. 9): Sup. fondiaria = mq. 619,23

Stato (pag. 9): in buone condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 8 e 14): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 15): nessuna difformità riscontrata

Situazione catastale (pag. 14): nessuna difformità riscontrata

Valore di stima (di mercato) (pag. 20): € 70.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 20): € 60.000,00 (€ 70.000,00 - riduzione 15%)

Date/Valori comparabili reperiti (allegato 6): 2019 (€ 60.000,00) – 2020 (€ 91.800,00) –
2021 (€ 50.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 25): percentuale media tra prezzo di aggiudicazione d'Asta e valore attribuito nella perizia = 34%

Vendibilità/appetibilità (pag. 21): sufficiente

Occupazione (pag. 22): il bene risulta libero da persone e cose (eccetto la presenza all'interno di alcuni cumuli di terreno e di inerti, residui si presume da scavi limitrofi).

Oneri e vincoli (pag. 22): nessuno noto

Problemi particolari (pag. 22): nessuno noto.

* * *

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	4
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE	5
- DIRITTO	5
- CONFINI	5
- MAPPA CATASTALE.....	6
- ORTOFOTO	7
- VERIFICA TRA DATI DELL' ATTO DI PIGNORAMENTO E ATTO DI ACQUISTO	8
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI.....	8
- RISPONDENZA IMPIANTI	13
STORIA CATASTALE.....	14
REGOLARITA' URBANISTICA.....	15
VALORE E VENDIBILITA'	17
- METODO DI VALUTAZIONE.....	17
- VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	19
- GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	21
- FORME DI PUBBLICITA'	21
STATO DI POSSESSO	22
- POSSESSO	22
- RESIDENZA DEL DEBITORE.....	22
- REGIME PATRIMONIALE	22
VINCOLI E ONERI	22
- EVENTUALI VINCOLI E/O ONERI	22
- PROBLEMATICHE PARTICOLARI.....	22
- ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI	22
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	23
SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'	24
DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA	25

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 19.01.2021, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

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

- 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 verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- accesso telematico presso l'Archivio Notarile di Vicenza per copia degli atti di provenienza del bene;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosà, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata nei loro archivi e per richiesta delle informazioni urbanistiche del bene e del Certificato di Destinazione Urbanistica;
- accesso telematico presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile dei Comuni di Rosà e di Castello di Godego, per ottenere il Certificato Storico di Residenza e l'Estratto dell'Atto di matrimonio dell'esecutato;
- accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza, per verificare l'esistenza di Contratti di Locazione relativi al bene oggetto di esecuzione;
- richiesta telematica presso Astalegale Spa, per ottenere i dati di aggiudicazione degli ultimi anni.

Mediante comunicazione alle parti tramite posta certificata, il sottoscritto ha fissato per il giorno 15.04.2021 il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito il sottoscritto ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed il figlio dell'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) che ha mostrato i beni oggetto della procedura.

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

A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

LOTTO N. 2 (di N. 7 LOTTI)

BENE A ROSA' (VI)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE

Diritto:

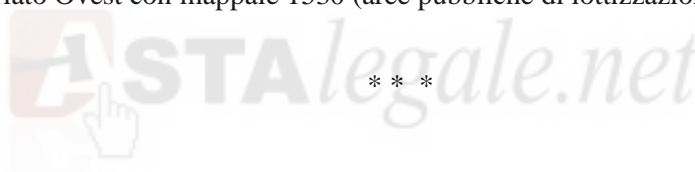
A. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **TERRENO EDIFICABILE**, situato all'interno di un'area lottizzata ed ubicato in Comune di Rosà, con accessi dalle strade Via Pigna e Via Monte Nero.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 3*):

- Comune di Rosà **Foglio 7 mappale 1532** (Catasto Terreni), qualità Sem Irr Arb, classe 3, superficie are 06.19, R.D. 4,80 Euro, R.A 2,24 Euro, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1*”.

I confini:

- dell'intera particella identificata in Comune di Rosà **Fg. 7 mappale 1532** sono: lato Nord con mappale 1530 (aree pubbliche di lottizzazione), lato Est con mappali 684 e 805, lato Sud con mappale 1533, lato Ovest con mappale 1530 (aree pubbliche di lottizzazione).



giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
MAPPA CATASTALE
Comune di Rosà Foglio 7



giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE
Comune di Rosà



giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 07.09.2020 rep. 3368/2020 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 07.10.2020 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8263 R.P. 5779, a favore di (***) DATO OSCURATO (***), contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), riguardante (tra gli altri) il bene per la quota di 1/1 di piena proprietà così descritto:

- *COMUNE DI ROSA' - CATASTO TERRENI*
Foglio 7 – Particella 1532 - Natura Terreno - Consistenza 06 are 19 centiare.

- Atto di Acquisto:

- Denuncia di Successione **in data 27.06.1997** n. 70 vol. 503 di (***) DATO OSCURATO (***), trascritta il 06.06.1998 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 4117 R.P. 3168, a seguito di pubblicazione di testamento pubblico in data 19.11.1996 rep. 7918 notaio Grispigni Manetti Sandro di Bassano del Grappa (*allegato 14*), trascritto il 25.11.1996 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8114 R.P. 6233 con contestuale rinuncia all'azione di riduzione trascritta il 25.11.1996 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8115 R.P. 6234, dove alla moglie (***) DATO OSCURATO (***) veniva lasciato l'usufrutto generale vitalizio ed al figlio (***) DATO OSCURATO (***) la nuda proprietà degli immobili (tra gli altri) in Comune di Rosà, Catasto Terreni, Foglio 7, mappale 123 di are 79.59 (poi frazionato anche nel mappale 1532).

* * *

Beni e ubicazione:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona periferica del Comune di Rosà, a circa km. 2,5 a Sud dal centro del paese, e precisamente nella frazione di Cusinati. E' posizionato a circa ml. 200 dalla S.S. Valsugana che collega Padova a Bassano del Grappa, all'interno di una lottizzazione già urbanizzata e collaudata ed accessibile dalle strade Via Pigna (a Sud) e Via Monte Nero (a Nord).

La zona, situata completamente in pianura, presenta fabbricati residenziali misti a vari edifici artigianali/produttivi, posizionati nella fascia limitrofa alla strada S.S. Valsugana. Ad Ovest invece rimangono ampi spazi a vocazione agricola.

E' sufficientemente collegata da pubblici servizi, essendo vicina a varie attività pubbliche della frazione (campo da calcio, Chiesa parrocchiale, ecc.).

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

Descrizione:

L'immobile oggetto di esecuzione consiste in **un lotto di terreno edificabile**, con destinazione residenziale, posizionato all'interno di un'area lottizzata, denominata PL 33 – Via Pigna.

Il piano di lottizzazione è stato iniziato nel 2011, ultimato nell'anno 2016 e collaudato in data 05.12.2017. E' composto da vari lotti edificabili, con destinazione residenziale, ed è completo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali strade di lottizzazione, marciapiedi e pista ciclabile, parcheggi, segnaletica stradale, rete di raccolta fognatura e di smaltimento delle acque meteoriche, rete di acquedotto, rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica e di distribuzione gas, impianto di illuminazione pubblica ed aree a verde. Non risulta invece ancora effettuata la fornitura dei giochi per l'area a verde, in quanto nel Certificato di Collaudo è precisato che *“essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati”*.

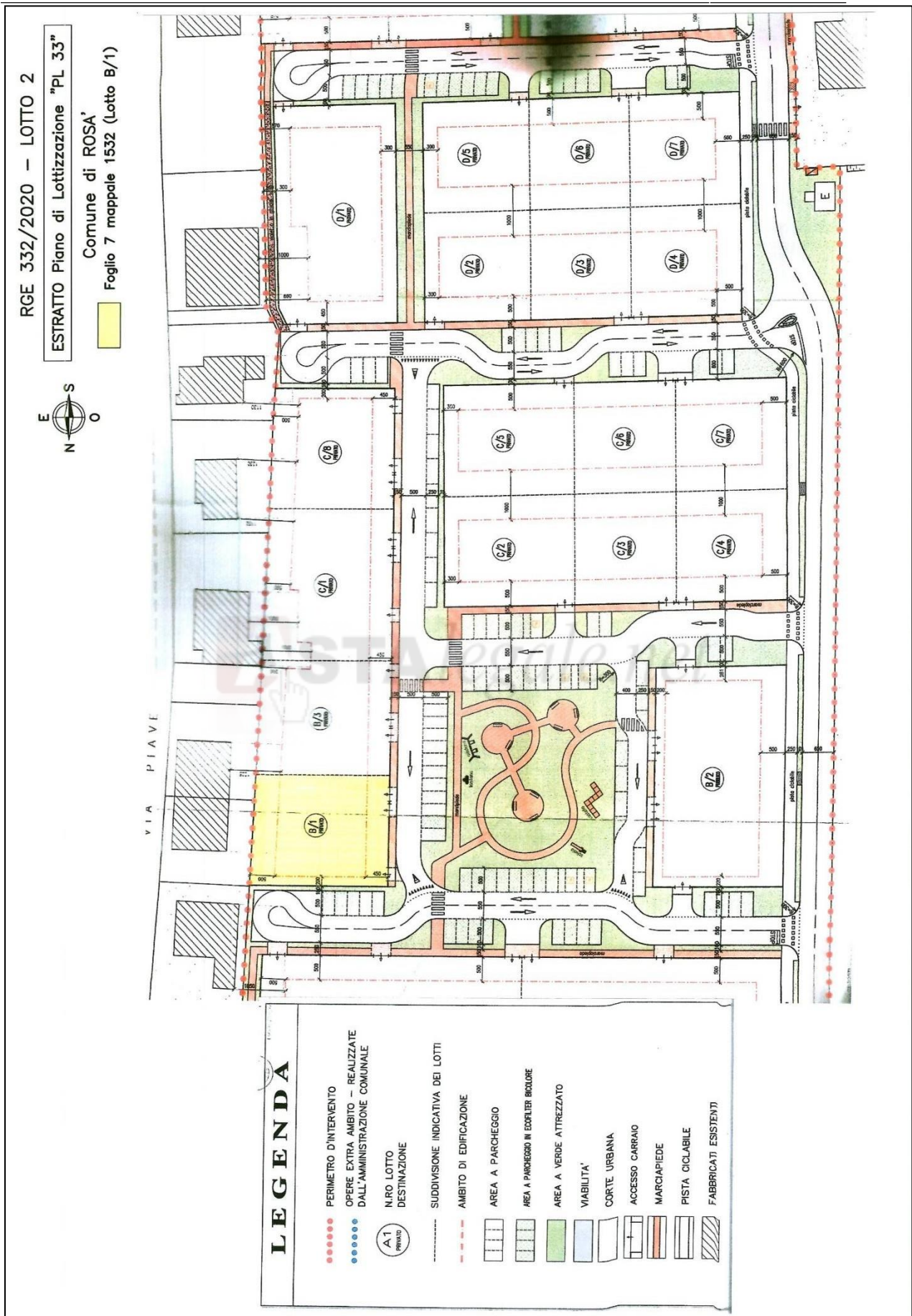
Il terreno oggetto di esecuzione, corrispondente al Foglio 7 **mappale 1532**, è identificato nel Piano di Lottizzazione con il LOTTO B/1. Ha conformazione rettangolare, giacitura pianeggiante, superficie catastale di mq. 619 e fondiaria **di mq. 619,23** e nel Piano di Lottizzazione risulta avere una capacità edificatoria di mq. 447,16.

Complessivamente il bene nel suo insieme risulta in buone condizioni di manutenzione.

N.B.: Si segnala che all'interno del bene sono presenti alcuni cumuli di terreno e di inerti, residui si presume da scavi limitrofi.

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

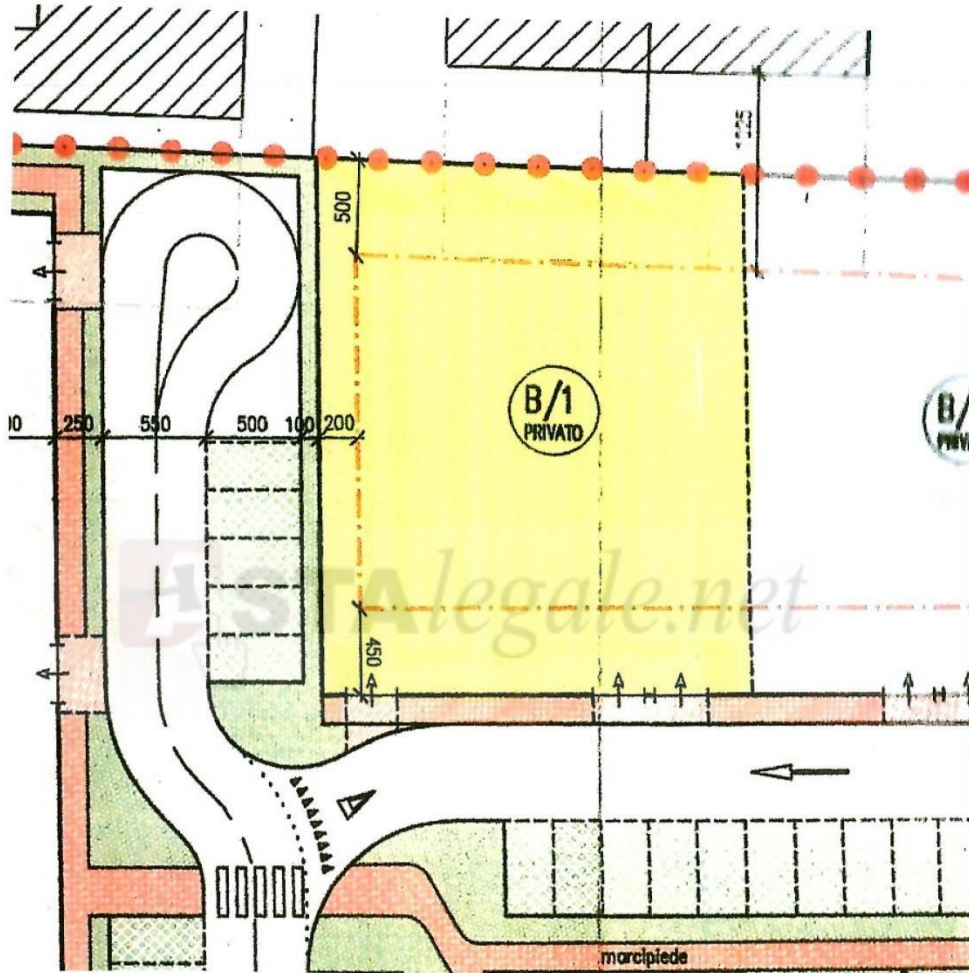
RGE 332/2020 – LOTTO 2

ESTRATTO Piano di Lottizzazione "PL 33"
INGRANDIMENTO LOTTO B/1



Comune di ROSA'

Foglio 7 mappale 1532 oggetto di esecuzione



SUP. FONDIARIE E PARAMETRI DI EDIFICABILITA'

LOTTO	S. TERRITORIALE REALE (mq)	S.F. di P.di L. (mq)	S.F. AGGIUNTIVA (mq)	SUP. EDIFICABILE (mq)	PIANI (fuori terra)	Hmax (m)	EDIL. RESIDENZIALE
B/1	...	619.23	...	447.16	2	7.50	PRIVATA
C/3	...	460.26	...	246.85	2	7.50	PRIVATA
C/4	...	504.97	...	270.82	2	7.50	PRIVATA
C/6	...	460.26	...	246.85	2	7.50	PRIVATA
C/7	...	504.97	...	270.82	2	7.50	PRIVATA
D/1	...	1083.14	...	580.91	2	7.50	PRIVATA

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Lotto di terreno mappale 1532 – lato Nord

 ASTAlegale.net



Lotto di terreno mappale 1532 – lato Nord/Ovest

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Lotto di terreno mappale 1532 – lato Sud/Ovest

* * *

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, nel verbale di visita allegato al Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione n. 33 – Via Pigna (dove è inserito l’immobile oggetto di esecuzione), sono stati acquisiti i relativi collaudi e certificazioni, e precisamente (*si veda Certificato di Collaudo in allegato 11*):

- dichiarazione di conformità impianto di illuminazione pubblica, redatta dalla ditta Elettrosistem Rosà Srl in data 31.07.2015;
- verbale di collaudo e conformità rete gas metano, rilasciato dall’Italgas in data 18.06.2014 con prot. 14169DEF0289;
- certificazione di verifica a vista delle infrastrutture realizzate per la posa della rete telefonica, rilasciata dalla Telecom in data 01.09.2015 con prot. PNL023260;
- verbale di accettabilità delle opere di fognatura nera, rilasciato dall’Etra in data 30.09.2015 con prot. 0076792;
- verbale presa a carico delle opere di acquedotto, rilasciato dall’Etra in data 30.09.2015 con prot. 0076790;
- certificazione di conformità delle opere di urbanizzazione destinate alla elettrificazione del PL 33, rilasciato da E-distribuzione in data 30.10.2017 prot. 0645333.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione del bene pignorato non è prevista alcuna manutenzione “urgente”.

* * *

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

I beni oggetto di procedura, così come riportato presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio CATASTO TERRENI, sono identificati con (*si veda allegato 3*):

- Comune di Rosà **Foglio 7 mappale 1532**, qualità Sem Irr Arb, classe 3, superficie are 06.19, R.D. 4,80 Euro, R.A 2,24 Euro, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1*”.

Variazioni storiche catastali:

Il bene ha subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- originariamente all’impianto meccanografico del 1973 il terreno oggetto di esecuzione faceva parte del mappale 123 di complessive are 79.59;
- con frazionamento in data 29.07.2014 n. 122111, il mappale 123 veniva frazionato nei mappali 1525 e 1526;
- con frazionamento in data 27.07.2015 n. 112689, il mappale 1526 veniva ulteriormente frazionato, dando origine anche al mappale 1532 oggetto di pignoramento, con le attuali consistenze catastali.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

- i dati così come indicati negli atti di pignoramento, nelle relative note di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all’epoca del pignoramento stesso.

Problematiche catastali:

Nessuna problematica riscontrata.

* * *

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rosà, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 in data 15.03.2007 e con Permesso di Costruire n. 166/2010 in data 29.11.2010, il Comune di Rosà approvava il PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA, presentato dai vari proprietari dei terreni interessati (tra cui anche l'esecutato (***) (***) (***) *(allegato 8)*);
- i lavori iniziavano in data 28.04.2011 *(allegato 9)*;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 in data 31.07.2009 e con Permesso di Costruire n. 41/2016 in data 18.04.2016, il Comune di Rosà approvava una variante al PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL 33 – VIA PIGNA *(allegato 10)*;
- i lavori terminavano in data 12.12.2016, ad esclusione della fornitura dei giochi per l'area verde (N.B.: nel Certificato di Collaudo veniva precisato che “*essendo l'area della lottizzazione appena ultimata e senza costante sorveglianza, in accordo tra le parti, gli arredi dell'area a verde e giochi per i bimbi, del valore preventivato di Euro 17.000,00, per il momento non vengono installati*”);
- in data 05.12.2017 il Collaudatore Arch. Mirko Campagnolo redigeva il Certificato di Collaudo del Piano di Lottizzazione n. 33 *(allegato 11)*, dichiarando che “*i lavori sono stati condotti secondo il progetto e gli aggiornamenti approvati e forniti dagli Enti erogatori e si trovano in ottimo stato di conservazione e manutenzione*”.

Abusi:

Per quanto riguarda il bene pignorato, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi, non è stata riscontrata alcuna difformità e/o modifica.

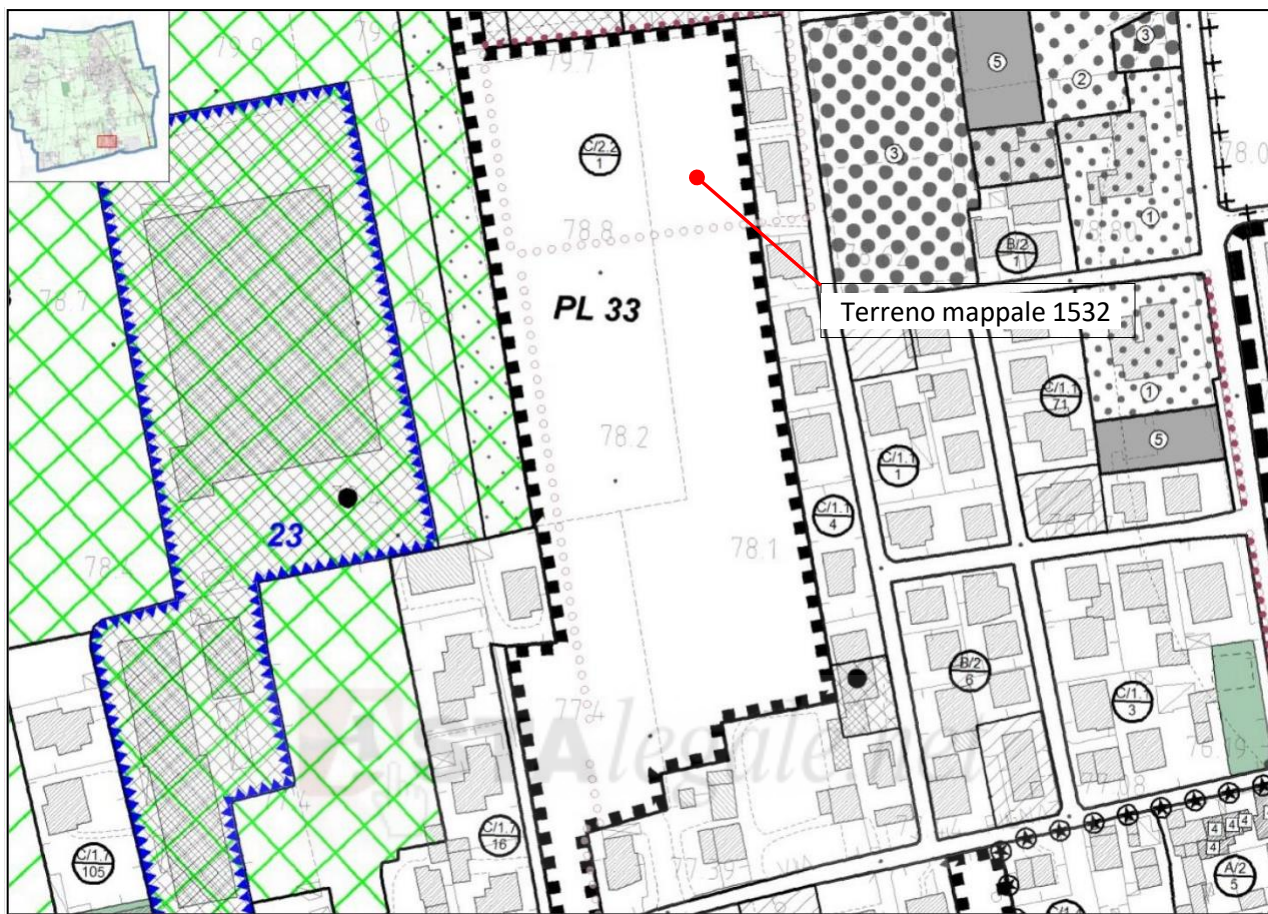
Situazione urbanistica:

L'immobile è classificato, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Rosà, in ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE PER EDILIZIA PRIVATA ED ECONOMICA POPOLARE C/2.2 e precisamente nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 33.

(Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato 7).

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Estratto Piano Interventi – Comune di Rosà

* * *

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“Il **valore di mercato** è 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”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e

l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale cecità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- 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;
- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (terreno edificabile) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica *il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”*;

il termine “rapporto mercantile” indica *“il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”*;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha **(si veda allegato 6)**:

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL);
- sono stati definiti i “prezzi marginali”;

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili,

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie di circa **mq. 619,23**, risulta essere di

€ 70.000,00 (diconsiEurosettantamila/00).

(pari a circa € 113,00/metro quadrato)

Inoltre considerato/te:

- che la presente perizia 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 dalle 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;
 - etc.

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 70.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 70.000,00 = € 10.500,00

Il **prezzo a base d’asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€ 70.000,00 - € 10.500,00 = **€ 59.500,00**

arrotondato ad €. 60.000,00

(diconsiEurosessantamila/00).

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

Giudizio di vendibilità':

sufficiente la possibilità di vendita del bene, viste le caratteristiche e la posizione dell'immobile, anche se l'attuale stagnazione del mercato dovuta alle note difficoltà economiche lo rendono meno appetibile.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

* * *



giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

STATO DI POSSESSO

Debitore:

(*** DATO OSCURATO ***), piena proprietà per la quota di 1/1.

Residenza del Debitore:

Dal Certificato Storico di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rosà (*allegato 18*), risulta che l'esecutato risiede nel Comune di (***) DATO OSCURATO (***)).

Regime patrimoniale:

Dall'ispezione eseguita presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Castello di Godego (TV) (*allegato 19*), si è riscontrato che in data 05.09.1970 l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) ha contratto matrimonio con (***) DATO OSCURATO (***)).

Nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio sono contenute le seguenti annotazioni:

- con atto in data 29.01.1980 del notaio Grisogni Manetti dott. Valerio di Bassano del Grappa, gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi degli artt. 215 e seguenti del Codice Civile.

Possesso del bene:

Alla data del sopralluogo il bene pignorato risultava libero da persone e cose (eccetto la presenza all'interno del bene di alcuni cumuli di terreno e di inerti, residui si presume da scavi limitrofi).

Presenza Contratti di Locazione:

A seguito di richiesta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Territoriale di Bassano del Grappa, lo stesso Ufficio ha risposto che non risultano in essere contratti di locazione registrati dai nominativi indicati (*allegato 20*).

* * *

VINCOLI E ONERI

Eventuali vincoli e/o oneri:

Nessun vincolo e/o onere noto.

Problematiche particolari:

Nessuna problematica nota.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

L'immobile consiste in un terreno inserito in una lottizzazione, con le varie porzioni comuni (parcheggi, strade, marciapiedi, aree verdi) già cedute al Comune di Rosà e diventate perciò pubbliche.

* * *

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

TRASCRIZIONE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto del debitore:

Attuale proprietà: (***) DATO OSCURATO (***), in piena proprietà per la quota di 1/1, in forza di:

- Atto di Acquisto:

- Denuncia di Successione **in data 27.06.1997** n. 70 vol. 503 di (***) DATO OSCURATO (***), trascritta il 06.06.1998 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 4117 R.P. 3168, a seguito di pubblicazione di testamento pubblico in data 19.11.1996 rep. 7918 notaio Grispigni Manetti Sandro di Bassano del Grappa (*allegato 14*), trascritto il 25.11.1996 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8114 R.P. 6233 con contestuale rinuncia all'azione di riduzione trascritta il 25.11.1996 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8115 R.P. 6234, dove alla moglie (***) DATO OSCURATO (***) veniva lasciato l'usufrutto generale vitalizio ed al figlio (***) DATO OSCURATO (***) la nuda proprietà degli immobili (tra gli altri) in Comune di Rosà, Catasto Terreni, Foglio 7, mappale 123 di are 79.59 (poi frazionato anche nel mappale 1532).
- **In data 26.12.2006** è deceduta l'usufruttuaria (***) DATO OSCURATO (***) (*Certificato di morte in allegato 18*).

Elenco precedenti proprietari precedenti al ventennio:

- Atto di compravendita **stipulato il 21.06.1965** rep. 14385 a firma notaio Grispigni Manetti Valerio di Bassano del Grappa (*allegato 13*), trascritto il 09.07.1965 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 1984 R.P. 1721, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà (tra gli altri) del terreno in Comune di Rosà mappale 123 di are 79.59.

Altri atti interessanti il bene pignorato:

- Atto di Costituzione di Consorzio **stipulato il 24.07.2006** rep. 181248 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (*allegato 15*), con il quale tra (***) DATO OSCURATO (***) proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione ((***) DATO OSCURATO (***) proprietario del mappale 123), costituivano il consorzio denominato "CONSORZIO LOTTIZZAZIONE N. 33 – VIA PIGNA", con sede legale ed amministrativa in Cartigliano.
- Atto di Convenzione edilizia **stipulato il 25.08.2010** rep. 189369/189371 a firma notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (*allegato 16*), trascritto il 08.09.2010 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 7796 R.P. 5077, con il quale tra (***) DATO OSCURATO (***) proprietari dei vari immobili inseriti nella futura lottizzazione ((***) DATO OSCURATO (***) proprietario del mappale 123), in qualità di "Ditta lottizzatrice", assumevano l'impegno e la spesa con il COMUNE DI ROSA' rappresentato dall'arch. (***) DATO OSCURATO (***) per

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative alla realizzazione del Piano di Lottizzazione delle aree di proprietà.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale**, stipulata il 09.04.2019 a firma Tribunale di Vicenza n. 1218/2019 di Rep., iscritta in data 29.05.2019 a Bassano del Grappa ai n.ri R.G. 5315 R.P. 823, a favore di (***) DATO OSCURATO (***) e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), a seguito di Ipoteca giudiziale, gravante (tra gli altri) sul bene per la quota di 1/1 di piena proprietà mappale 1532, Comune di Rosà, Catasto Terreni, Fg. 7. Importo ipoteca: Euro 75.000,00, Importo capitale: Euro 62.300,00, Spese: Euro /, Interessi: Euro /.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 07.09.2020 rep. 3368/2020 a firma Ufficiale Giudiziario di Vicenza, trascritto il 07.10.2020 a Bassano del Grappa ai nn. R.G. 8263 R.P. 5779, a favore di (***) DATO OSCURATO (***), contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), derivante da Verbale di pignoramento immobili, colpite il bene (tra gli altri) per la quota di 1/1 di piena proprietà mappale 1532, Comune di Rosà, Catasto Terreni, Fg. 7.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

* * *

SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI COMODA DIVISIBILITA'

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

In particolare il bene consiste in un lotto edificabile, creato appositamente per la realizzazione di un fabbricato, e la sua suddivisione prima della costruzione non si considera conveniente, in quanto non consentirebbe di utilizzare completamente la possibilità edificatoria concessa.

* * *

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA

Come richiesto nel quesito, *in allegato 21* sono stati inseriti i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale Spa e relativi al Comune di Rosà, epurati dai beni non compatibili con quelli oggetto di pignoramento (edifici residenziali, produttivi, commerciali ed artigianali).

Precisando che sono stati rinvenuti solamente n. 3 beni simili a quelli oggetto di pignoramento e che i dati forniti non indicano lo stato e la situazione degli immobili aggiudicati, e quindi possono essere solamente indicativi, si può riscontrare che su un campione di n. 3 terreni edificabili aggiudicati, la percentuale media ponderata tra il prezzo di aggiudicazione all'Asta ed il valore attribuito nelle perizie è **pari al 34%**, con un rapporto minimo del 19 % e massimo del 52 %.

* * *

Comune di Bassano del Grappa, lì 04.11.2021

Il Tecnico Incaricato



giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu

ALLEGATI:

- 1 Estratto di mappa catastale 1:2000**
- 2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;**
- 3 Visure Storiche Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Terreni**
- 4 Planimetrie: estratto Piano di Lottizzazione ed ingrandimento Lotto in esecuzione**
- 5 Rilievo fotografico**
- 6 Tabelle, dati, informazioni, valutazione, copia atti beni “COMPARABILI”**
- 7 Estratto Piano Interventi e Certificato di Destinazione Urbanistica**
- 8 Permesso di Costruire n. 166/2010 del 29.11.2010**
- 9 Inizio lavori Piano di Lottizzazione**
- 10 Permesso di Costruire di variante n. 41/2016 del 18.04.2016**
- 11 Certificato di Collaudo di Piano di Lottizzazione del 05.12.2017**
- 12 Grafici del Piano di Lottizzazione**
- 13 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 14385 del 21.06.1965**
- 14 Copia Atto di provenienza – pubblicazione di testamento rep. 7918 del 15.11.1996**
- 15 Copia Atto di Costituzione di Consorzio rep. 181248 del 24.07.2006**
- 16 Copia Atto di Convenzione Edilizia rep. 189371 del 25.08.2010**
- 17 Elenco formalità a carico esecutato**
- 18 Certificato di Residenza Esecutato e di morte usufruttuaria**
- 19 Estratto Atto di Matrimonio Esecutato**
- 20 Risposta Agenzia delle Entrate – Ufficio Distrettuale di Bassano del Grappa**
- 21 Dati di aggiudicazioni Astalegale Spa**
- 22 Raccomandate inizio operazioni peritali**
- 23 Attestazione di invio perizia alle parti**

* * *

giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

esperto incaricato: geom. Michele Multineddu