

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 278/2021 R.G.

Giudice Delegato: dott. Luca Prendini.

LOTTO 2



SCHEDA SINTETICA

- a) Diritto: Proprietà per 1/1
- b) Bene: Terreno agricolo
- c) Ubicazione: Posina (VI), via Prà
- d) Superficie: mq. 729 catastale
- e) Stato: Medio
- f) Individuazione catastale: Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 3
m.n. 758 prato irriguo – Cl. 2 – Sup. mq. 729 R.D. € 2,45 R.A. € 2,26
- g) Vendibilità: Media
- h) Occupazione: Affittato
- i) Valore di stima: € 4.082,00
- l) Prezzo d'asta proposto: € 3.300,00

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Certificato di destinazione urbanistico
- 4 – Atto di provenienza
- 5 – Certificati di residenza storici
- 6 – Certificati di matrimonio
- 7 – Contratto di affitto
- 8 – Ricevute spedizione

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 02.02.2022, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- acquisizione certificati di residenza e di stato civile,
- sopralluogo ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,

IL TECNICO: Arch. Marina Amaglio via Riviera Berica, 561 Vicenza

RELAZIONE TECNICA

BENI IN POSINA (VI) VIA PRA'

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 3

- m.n. 758 prato irriguo – Cl. 2 – Sup. mq. 729 R.D. € 2,45 R.A. € 2,26

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 1215; m.n. 905-906; torrente; m.n. 757.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- All'impianto meccanografico del 30.09.1974 era il m.n. 758 di mq. 729.

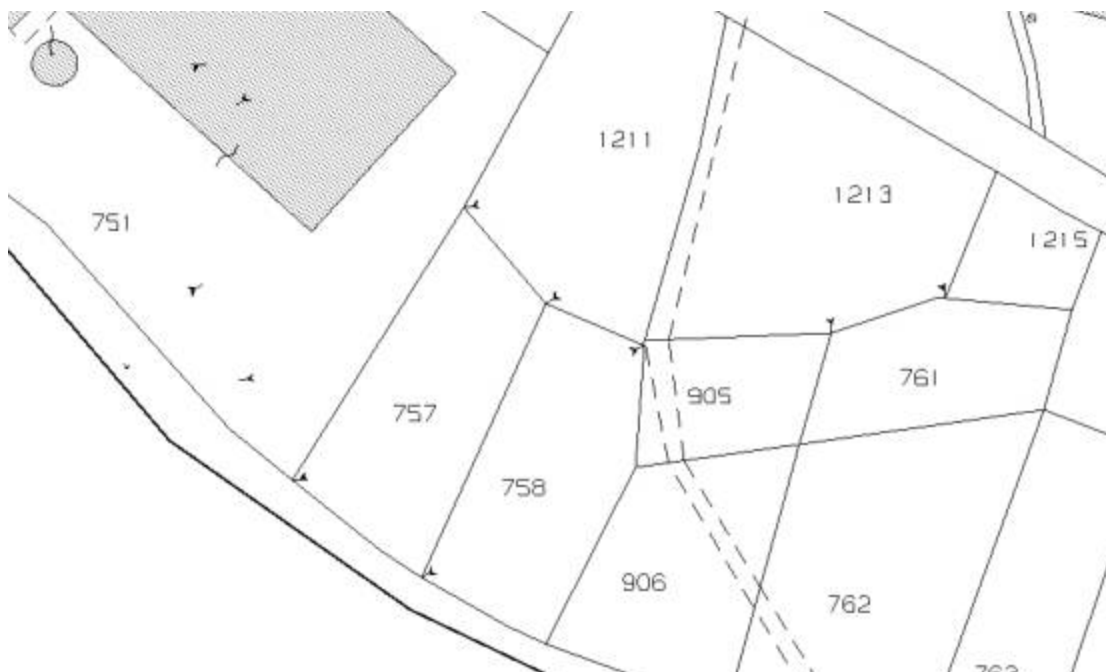
1.4 PROVENIENZA DEI BENI

Con atti di compravendita per scrittura privata nn. 5.394-5.401 rep. notaio Francesca Bonvicini di Arsiero del 10-12.05.1995, trascritto a Schio il 02.06.1995 ai nn. 4152 R.G. e 3309 R.P. i signori acquistano per la quota indivisa di 1/3 ciascuno il seguente immobile: m.n. 758 prato irriguo di mq. 729.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

TERRENO AGRICOLO



Il terreno oggetto di pignoramento è situato nel comune di Posina (VI), in un'area a carattere agricolo all'esterno dell'abitato del paese, con accesso non diretto dalla strada comunale di via Prà.

Il terreno è in posizione pianeggiante, in mezzo ad altri terreni di altra proprietà, ed è attualmente piantumato ad alberi da frutto.

2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Individuazione catastale	Destinazione d'uso	Qualità catastale	Superficie catastale
Fg. 3 m.n. 758	Terreno agricolo	Prato irriguo	mq. 729

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.A.T.I. approvato con D.P.P. n. 53 del 27.05.2021 nella carta della trasformabilità, l'area viene individuata come:

- ambiti pratici delle contrade e dei fondovalle,

- tutela naturale – corridoio ecologico secondario (99,95%),
- tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (0,05%).

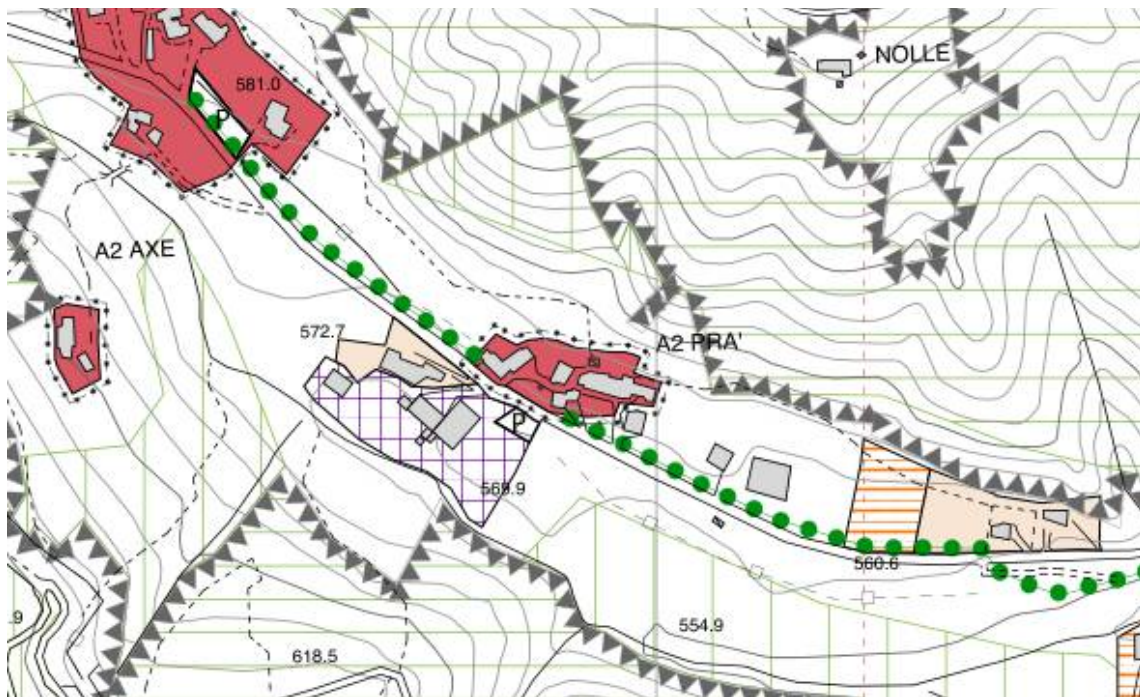


Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1853 del 13.06.2003 nella planimetria di zonizzazione, l'area ricade:

- prevalentemente in Z.T.O. E3 - "zone agricola caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario" (art. 31bis delle N.T.A.),
- marginalmente in Z.T.O. E2a - "zona agricola normale" art. 23 delle N.T.A).

Da una verifica effettuata con il Comune di Posina ho accertato che nella cartografia del Piano degli Interventi vi è un errore grafico sul perimetro dell'area ricadente in D1.

Tale inesattezza verrà corretta dal redattore del Piano, pertanto la rappresentazione grafica riportata è inesatta.



CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il terreno catastalmente individuato in Comune di Posina al fg. 3 m.n. 758 prato irriguo Sup. Ha 0.7.29, risulta essere affittata alla signora con contratto di locazione registrato a Bassano del Grappa il 18.03.2015 al n. 1.508 serie 3T. Durata del contratto dal 16.02.2015 al 11.02.2030. Canone di affitto annuo € 30,00, canone per l'intera durata del contratto € 450,00.

CAP. 5 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

5.1 DATI ANAGRAFICI

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Posina da me interpellato mi ha comunicato che:

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipoteca giudiziale eseguita a Schio del 09.04.2015 ai nn. 2.832 R.G. e 309 R.P. derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 1250/2015 Tribunale di Vicenza del 01.04.2015 a favore di:

e a carico di, oltre ad altri:

Importo dell'ipoteca: € 100.000,00

Capitale: € 86.642,00

Beni oltre ad altri: Comune di Posina C.T. - fg 3 - m.n. 758 di are 729.

2) Iscrizione ipoteca giudiziale eseguita a Schio del 16.11.2015 ai nn. 9.319 R.G. e 1.259 R.P. derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 1464/2015 Tribunale di Vicenza del 06.11.2015 a favore di:

e a carico di, oltre ad altri:

Importo dell'ipoteca: € 40.912,00

Capitale: € 23.912,00

Beni oltre ad altri: Comune di Posina C.T. - fg 3 - m.n. 758 di are 729.

3) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Schio del 10.06.2021 ai n.ri 6.552 R.G. e 4.899 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare del 24.05.2021 al n. 2335 rep. funzionario U.N.E.P. di Vicenza a favore di:

e a carico di, oltre ad altri :

Beni oltre ad altri: Comune di Posina C.T. - fg 3 - m.n. 758 di are 729.

4) Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Schio del 06.08.2021 ai n.ri 9.329 R.G. e 6.974 R.P. derivante da sentenza dichiarativa di fallimento del 28.06.2021 al n. 70/2021 rep. Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di altri :

Beni oltre ad altri: Comune di Posina C.T. - fg 3 - m.n. 758 di are 729.

CAP. 7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto del pignoramento ho utilizzato un valore reperito dalle tabelle VAM 2022 della provincia di Vicenza per eguale regione agraria (n.2) e qualità (prato irriguo). Tale valore è di € 5,9/mq., cui è stata data una diminuzione del 5% in quanto si trova in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s.l.m.). Pertanto il valore unitario è di **€ 5,6**.

Il valore di stima dell'immobile risulta essere il seguente:

Individuazione catastale	Destinazione d'uso	Qualità catastale	Superficie catastale	Valore unitario	Valore totale
Fg. 3 m.n. 758	Terreno agricolo	Prato irriguo	mq. 729	€ 5,6	€ 4.082

7.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice 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."

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 20% calcolato in **€ 816,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 3.300,00** (tremilatrecento) arr.

CAP. 8 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI PROPOSTO

8.1 TABELLA DI VALUTAZIONE

Il valore totale dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova viene valutato:

Comune di Posina C.T. - fg 3 - m.n. 758 di are 729

VALORE TOTALE € 3.300,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO	€ 3.300,00
-------------------------------	-------------------

CAP. 9 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

Il bene immobile pignorato, per le caratteristiche culturali, l'ubicazione in una zona a carattere prettamente agricolo e l'accessibilità, presenta una vendibilità media.

Reperiti i dati delle aggiudicazioni delle aste immobiliari degli ultimi anni, nel comune di Posina, ed effettuata un'analisi puntuale della natura e posizione degli immobili aggiudicati, è emerso che gli immobili oggetto di aste nel comune di Posina non risultano essere raffrontabili con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione.

Vicenza, li 25.07.2022

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio