

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 6

SCHEDA SINTETICA

- a) Diritto: Proprietà per 2/3
b) Bene: Terreni agricoli
c) Ubicazione: Posina (VI)
d) Superficie: mq. 55.818 catastali
e) Stato: Medio

f) Individuazione catastale:

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

- m.n. 615 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 3.169 R.D. € 2,62 R.A. € 0,16

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

- m.n. 616 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 1.060 R.D. € 0,88 R.A. € 0,05

3) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 418 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 4.560 R.D. € 7,07 R.A. € 1,18
- 4)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17
- m.n. 475 seminativo – Cl. 3 – Sup. mq. 624 R.D. € 2,42 R.A. € 1,45
- 5)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17
- m.n. 661 bosco ceduo – Cl. 2 – Sup. mq. 6.252 R.D. € 8,07 R.A. € 1,29
- 6)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17
- m.n. 773 pascolo cespuglioso – Cl. 1 – Sup. mq. 4.143 R.D. € 3,42 R.A. € 2,57
- 7)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 21 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.425 R.D. € 3,36 R.A. € 2,52
- 8)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 133 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 862 R.D. € 0,89 R.A. € 0,04
- 9)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 188 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 382 R.D. € 0,39 R.A. € 0,02
- 10)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 189 castagno frutto – Cl. 1 – Sup. mq. 1.719 R.D. € 3,11 R.A. € 0,89
- 11)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 219 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 1.423 R.D. € 2,20 R.A. € 0,37
- 12)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 246 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 3.190 R.D. € 3,29 R.A. € 0,16
- 13)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 320 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.652 R.D. € 3,50 R.A. € 2,63
- 14)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 321 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 2.574 R.D. € 2,66 R.A. € 0,13
- 15)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 386 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 1.690 R.D. € 1,75 R.A. € 0,09
- 16)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 509 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 9.066 R.D. € 7,49 R.A. € 0,47
- 17)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 553 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 2.134 R.D. € 3,31 R.A. € 2,76

18) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 603 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 320 R.D. € 0,20 R.A. € 0,15

19) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 614 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 932 R.D. € 0,40 R.A. € 0,02

20) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 642 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 633 R.D. € 0,98 R.A. € 0,82

21) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 262 area rurale (corte) – Sup. mq. 8

g) Vendibilità: Bassa

h) Occupazione: in comproprietà

i) Valore di stima: € 44.329,00

l) Prezzo d'asta proposto: € 31.000,00

ALLEGATI:

1 – Visure catastali storiche per immobile

2 – Estratti di mappa 1:2000

3 – Certificato di destinazione urbanistico

4 – Atti di provenienza

5 – Certificato di residenza storico

6 – Certificato di matrimonio

7 – ricevute spedizioni

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,

RELAZIONE TECNICA

BENI IN POSINA (VI)

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

CORPO A

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per la quota di proprietà di 2/3

per la quota di proprietà di 1/3

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la quota di proprietà di 2/3

per la quota di proprietà di 1/3

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

- m.n. 615 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 3.169 R.D. € 2,62 R.A. € 0,16

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 610; m.n. 620-616-619; m.n. 614-610.

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

- m.n. 616 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 1.060 R.D. € 0,88 R.A. € 0,05

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 615; m.n. 620; m.n. 615.

3) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 418 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 4.560 R.D. € 7,07 R.A. € 1,18

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 115; m.n. 117; fg. 19.

4) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 475 seminativo – Cl. 3 – Sup. mq. 624 R.D. € 2,42 R.A. € 1,45

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 468-471; m.n. 476-480; m.n. 487-474; m.n. 474.

5) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 661 bosco ceduo – Cl. 2 – Sup. mq. 6.252 R.D. € 8,07 R.A. € 1,29

Confini in senso N.E.S.O. : strada; m.n. 350-351-353-422; m.n. 773; m.n. 814.

6) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 773 pascolo cespuglioso – Cl. 1 – Sup. mq. 4.143 R.D. € 3,42 R.A. € 2,57

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 661; m.n. 666-418; fg. 20; m.n. 772.

7) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 21 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.425 R.D. € 3,36 R.A. € 2,52

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 508; m.n. 509; m.n. 13; fg. 17.

8) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 133 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 862 R.D. € 0,89 R.A. € 0,04

Confini in senso N.E.S.O. : strada; m.n. 131-676; m.n. 676; m.n. 677-134.

9) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 188 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 382 R.D. € 0,39 R.A. € 0,02

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 176; m.n. 189; m.n. 191.

10) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 189 castagno frutto – Cl. 1 – Sup. mq. 1.719 R.D. € 3,11 R.A. € 0,89

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 450-strada; m.n. 190; m.n. 494-192; m.n. 188-176.

11) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 219 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 1.423 R.D. € 2,20 R.A. € 0,37

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 218; m.n. 451; m.n. 223-220-536; m.n. 234-322.

12) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 246 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 3.190 R.D. € 3,29 R.A. € 0,16

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 247; m.n. 539-540; m.n. 240 su due lati.

13) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 320 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.652 R.D. € 3,50 R.A. € 2,63

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 553-strada; strada; m.n. 306; m.n. 321.

14) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 321 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 2.574 R.D. € 2,66 R.A. € 0,13

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 601; m.n. 320; m.n. 634-599; n.n. 550.

15) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 386 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 1.690 R.D. € 1,75 R.A. € 0,09

Confini in senso N.E.S.O. : strada; m.n. 645; m.n. 572; m.n. 390.

16) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 509 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 9.066 R.D. € 7,49 R.A. € 0,47

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 508; m.n. 15; m.n. 513-526-13; m.n. 21.

17) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 553 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 2.134 R.D. € 3,31 R.A. € 2,76

Confini in senso N.E.S.O. : strada; m.n. 320 su due lati; m.n. 601.

18) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 603 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 320 R.D. € 0,20 R.A. € 0,15

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 319; strada su due lati; m.n. 642; m.n. 319.

19) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 614 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 932 R.D. € 0,40 R.A. € 0,02

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 593; m.n. 575; strada; m.n. 617.

20) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 642 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 633 R.D. € 0,98 R.A. € 0,82

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 552; m.n. 603; strada; m.n. 316.

CORPO B

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per la quota di proprietà di 1/3

per la quota di proprietà di 1/3

per la quota di proprietà di 1/3

Nella trascrizione della denuncia di successione di non è stato ricompreso il mappale n. 262 del fg. 17. Pertanto risulta ancora intestato allo stesso.

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la quota di proprietà di 1/3

per la quota di proprietà di 1/3

per la quota di proprietà di 1/3

Nella trascrizione della denuncia di successione di non è stato ricompreso il mappale n. 262 del fg. 17. Pertanto risulta ancora intestato allo stesso.

1) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 262 area rurale (corte) – Sup. mq. 8

Confini in senso N.E.S.O. : strada; m.n. 263 su due lati; m.n. 1023.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

Tutti i terreni sono così censiti sin dall'impianto meccanografico del 30.09.1974.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1) Anteriormente al ventennio i mappali oggetto di relazione erano in piena proprietà dei signori:

per la quota indivisa di 1/3

per la quota indivisa di 1/3

per la quota indivisa di 1/3

Pervenuti con:

Atto di compravendita per scrittura privata autenticata il 25.02.1960 al n. 2.423 rep. notaio Nicola Cazzola di Valli del Pasubio, trascritto a Schio il 14.03.1960 ai nn. 956 R.G. e 902 R.P. i signori:

acquistano la quota indivisa di 4/15 ciascuno degli immobili oggetto di relazione.

NOTA: evidenzio che in tale atto viene precisato che il m.n. 262 del fg. 17 è catastalmente intestato a ma che è posseduto da terzi.

C esclusi spandi in Comune di Pasubio
Lorone C figlio II (secondo) mappali
254, 262, fabbricati rurali e corte di
complesive are 0.36, in quanto possedu
ti da terzi, benché intestati ancora in

Ufficio di SCHIO - Trascrizione N. RP 902 del 1960
Ispezione codice invio 175820580 del 20/06/2022

Cervo a Cervo Leopoldo, per cui debbi
fueri figurano are allibrati in catento
a tutti gli eredi del defunto predetto
Cervo Leopoldo.

2) Atto di cessione di quota autenticata il il 25.07.1967 al n. 49.676 rep. notaio Nicola Cazzola di Valli del Pasubio, trascritto a Schio il 01.09.1967 ai nn. 3782 R.G. e 3309 R.P. i signori:
acquistano la quota indivisa di 1/15 ciascuno degli immobili oggetto di relazione.

3) Per successione ex lege in morte di Cervo Leopoldo, apertasi il 17.11.1969 registrata a Bassano del Grappa il 24.03.1998 al n. 83 vol. 505 trascritta a Schio il 30.03.1999 ai nn. 3777

R.G. e 2908 R.P. La quota indivisa di 1/3 a lui spettante dei beni immobili viene devoluta in quota indivisa di 1/9 ciascuno a:

NOTA: Nella trascrizione della denuncia di successione di non è stato ricompreso il mappale n. 262 del fg. 17. Pertanto risulta ancora intestato allo stesso.

4) Atto di compravendita per scrittura privata autenticata il 06.12.2000 al n. 134.689 rep. notaio Giulio Carraro di Schio, trascritto a Schio il 03.01.2001 ai nn. 66 R.G. e 36 R.P. i signori:

per la quota indivisa di 1/9

per la quota indivisa di 1/9

per la quota indivisa di 1/9

vendono a

la quota indivisa di 1/3 dei seguenti immobili:

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

- m.n. 615 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 3.169 R.D. € 2,62 R.A. € 0,16

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

- m.n. 616 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 1.060 R.D. € 0,88 R.A. € 0,05

3) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 418 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 4.560 R.D. € 7,07 R.A. € 1,18

4) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 475 seminativo – Cl. 3 – Sup. mq. 624 R.D. € 2,42 R.A. € 1,45

5) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 661 bosco ceduo – Cl. 2 – Sup. mq. 6.252 R.D. € 8,07 R.A. € 1,29

6) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 773 pascolo cespuglioso – Cl. 1 – Sup. mq. 4.143 R.D. € 3,42 R.A. € 2,57

7) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 21 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.425 R.D. € 3,36 R.A. € 2,52

8) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 133 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 862 R.D. € 0,89 R.A. € 0,04

9) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 188 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 382 R.D. € 0,39 R.A. € 0,02

10) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 189 castagno frutto – Cl. 1 – Sup. mq. 1.719 R.D. € 3,11 R.A. € 0,89

11) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 219 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 1.423 R.D. € 2,20 R.A. € 0,37

12) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 246 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 3.190 R.D. € 3,29 R.A. € 0,16

13) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 320 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.652 R.D. € 3,50 R.A. € 2,63

14) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 321 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 2.574 R.D. € 2,66 R.A. € 0,13

15) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 386 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 1.690 R.D. € 1,75 R.A. € 0,09

16) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 509 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 9.066 R.D. € 7,49 R.A. € 0,47

17) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 553 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 2.134 R.D. € 3,31 R.A. € 2,76

18) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 603 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 320 R.D. € 0,20 R.A. € 0,15

19) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 614 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 932 R.D. € 0,40 R.A. € 0,02

20) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 642 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 633 R.D. € 0,98 R.A. € 0,82

Nell'atto viene precisato che il signor

5) Per successione testamentaria in morte di apertasi il 10.03.2007 registrata a Schio il 11.03.2008 al n.83 vol. 505 trascritta a Schio il 20.03.2008 ai nn. 3104 R.G. e 2143 R.P. La quota indivisa di 1/3 a lui spettante dei beni immobili viene devoluta a:

per il diritto di usufrutto

per la nuda proprietà.

Gli eredi accettavano l'eredità con beneficio di inventario con atto del 11.01.2008 n.2/2008 rep. Tribunale di Vicenza trascritto a Schio il 25.01.2008 ai nn. 1002 R.G e 646 R.P.

Per morte di deceduta in data 02.08.214 vi è il ricongiungimento dell'usufrutto alla proprietà per la quota indivisa di 1/3 a lei spettante dei beni immobili.

6) Atto di compravendita per scrittura privata autenticata il 06.10.2017 al n. 27.508 rep. notaio Alberto Bonato di Schio, trascritto a Schio il 20.10.2017 ai nn. 10.399 R.G. e 7753 R.P. il signor:

Cervo Nico, nato a Thiene (VI) il 23.03.1969 per la piena proprietà della quota di 1/3

vende a

Giarola Diana, nata a Thiene (VI) il 17.04.1972

la quota indivisa di 1/3 dei seguenti immobili:

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

- m.n. 615 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 3.169 R.D. € 2,62 R.A. € 0,16

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

- m.n. 616 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 1.060 R.D. € 0,88 R.A. € 0,05

3) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 418 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 4.560 R.D. € 7,07 R.A. € 1,18

4) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 475 seminativo – Cl. 3 – Sup. mq. 624 R.D. € 2,42 R.A. € 1,45

5) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 661 bosco ceduo – Cl. 2 – Sup. mq. 6.252 R.D. € 8,07 R.A. € 1,29

- 6)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17
- m.n. 773 pascolo cespuglioso – Cl. 1 – Sup. mq. 4.143 R.D. € 3,42 R.A. € 2,57
- 7)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 21 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.425 R.D. € 3,36 R.A. € 2,52
- 8)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 133 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 862 R.D. € 0,89 R.A. € 0,04
- 9)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 188 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 382 R.D. € 0,39 R.A. € 0,02
- 10)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 189 castagno frutto – Cl. 1 – Sup. mq. 1.719 R.D. € 3,11 R.A. € 0,89
- 11)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 219 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 1.423 R.D. € 2,20 R.A. € 0,37
- 12)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 246 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 3.190 R.D. € 3,29 R.A. € 0,16
- 13)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 320 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.652 R.D. € 3,50 R.A. € 2,63
- 14)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 321 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 2.574 R.D. € 2,66 R.A. € 0,13
- 15)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 386 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 1.690 R.D. € 1,75 R.A. € 0,09
- 16)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 509 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 9.066 R.D. € 7,49 R.A. € 0,47
- 17)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 553 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 2.134 R.D. € 3,31 R.A. € 2,76
- 18)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 603 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 320 R.D. € 0,20 R.A. € 0,15
- 19)** Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20
- m.n. 614 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 932 R.D. € 0,40 R.A. € 0,02

20) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 642 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 633 R.D. € 0,98 R.A. € 0,82

21) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 262 area rurale (corte) – Sup. mq. 8

FIG. 3 M.N. 615-616 – RILIEVO FOTOGRAFICO



FIG. 3 M.N. 615-616 - ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



FIG. 3 M.N. 615-616 - ESTRATTO DI MAPPA

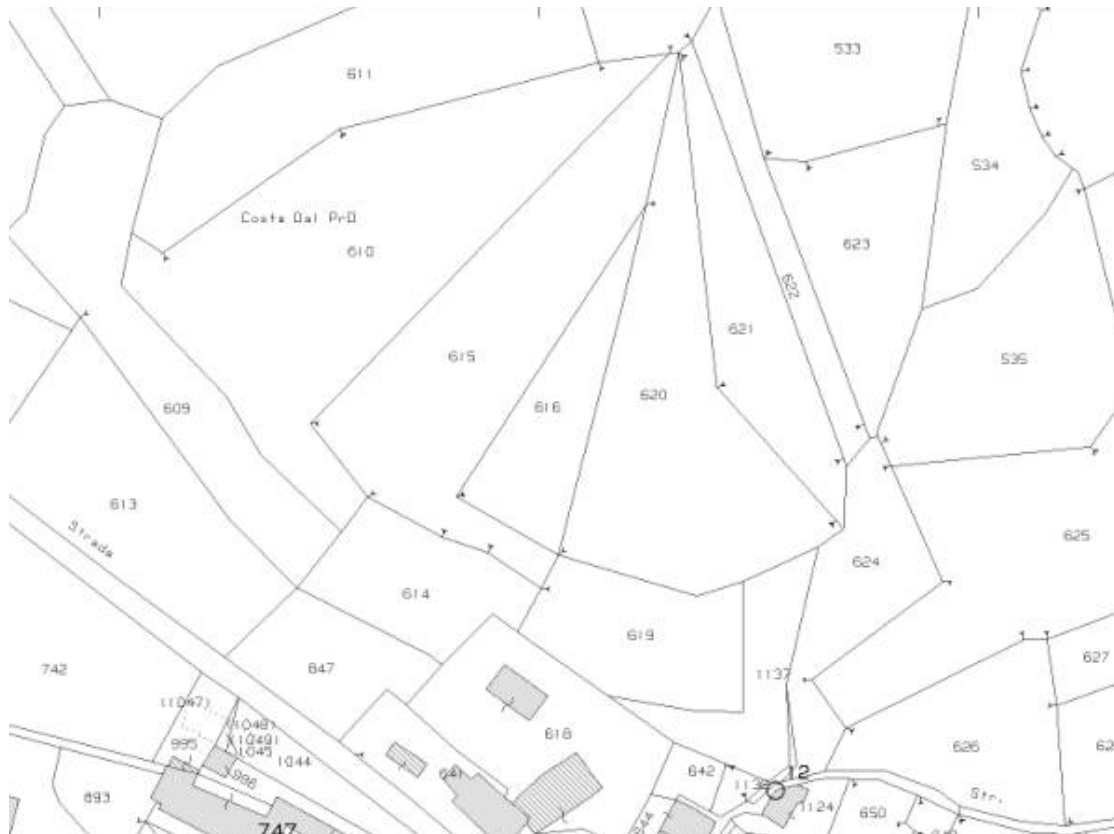


FIG. 17 M.N. 418-661-773 - RILIEVO FOTOGRAFICO



FIG. 17 M.N. 418-475-661-773 - ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



FIG. 17 M.N. 418-661-773 - ESTRATTO DI MAPPA



FG. 17 M.N. 262 - RILIEVO FOTOGRAFICO



FG. 17 M.N. 262 - ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS

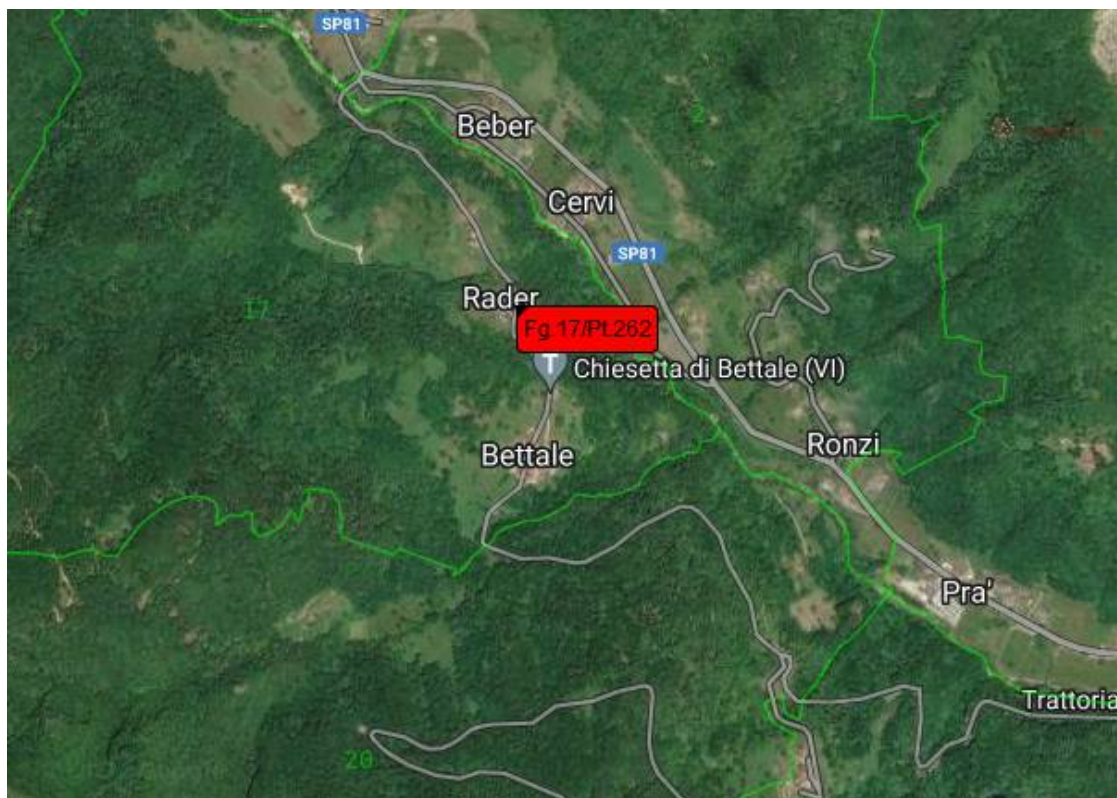


FIG. 17 M.N. 262 - ESTRATTO DI MAPPA



FIG. 20 M.N. 21-509 – RILIEVO FOTOGRAFICO



FG. 20 M.N. 246 - 614 – RILIEVO FOTOGRAFICO



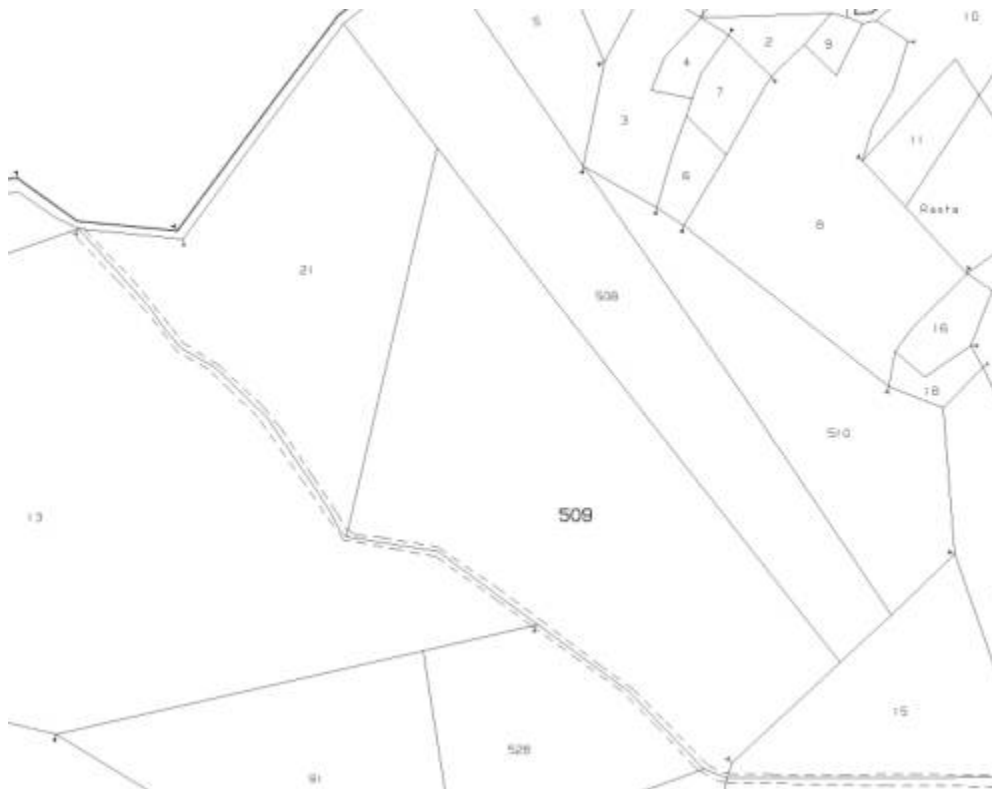
FG. 20 M.N. 21-246-509-614 - ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



FG. 20 M.N. 246 - 614 - ESTRATTO DI MAPPA



FG. 20 M.N. 21 - 509 - ESTRATTO DI MAPPA



FG. 20 M.N. 133 – RILIEVO FOTOGRAFICO



FG. 20 M.N. 188-189-219 – RILIEVO FOTOGRAFICO



FG. 20 M.N. 320-321-553-603-642 – RILIEVO FOTOGRAFICO



FG. 20 M.N. 133-188-189-219-320-321-553-603-642 - ORTOFOTO RIPRESA DA

GOOGLE MAPS



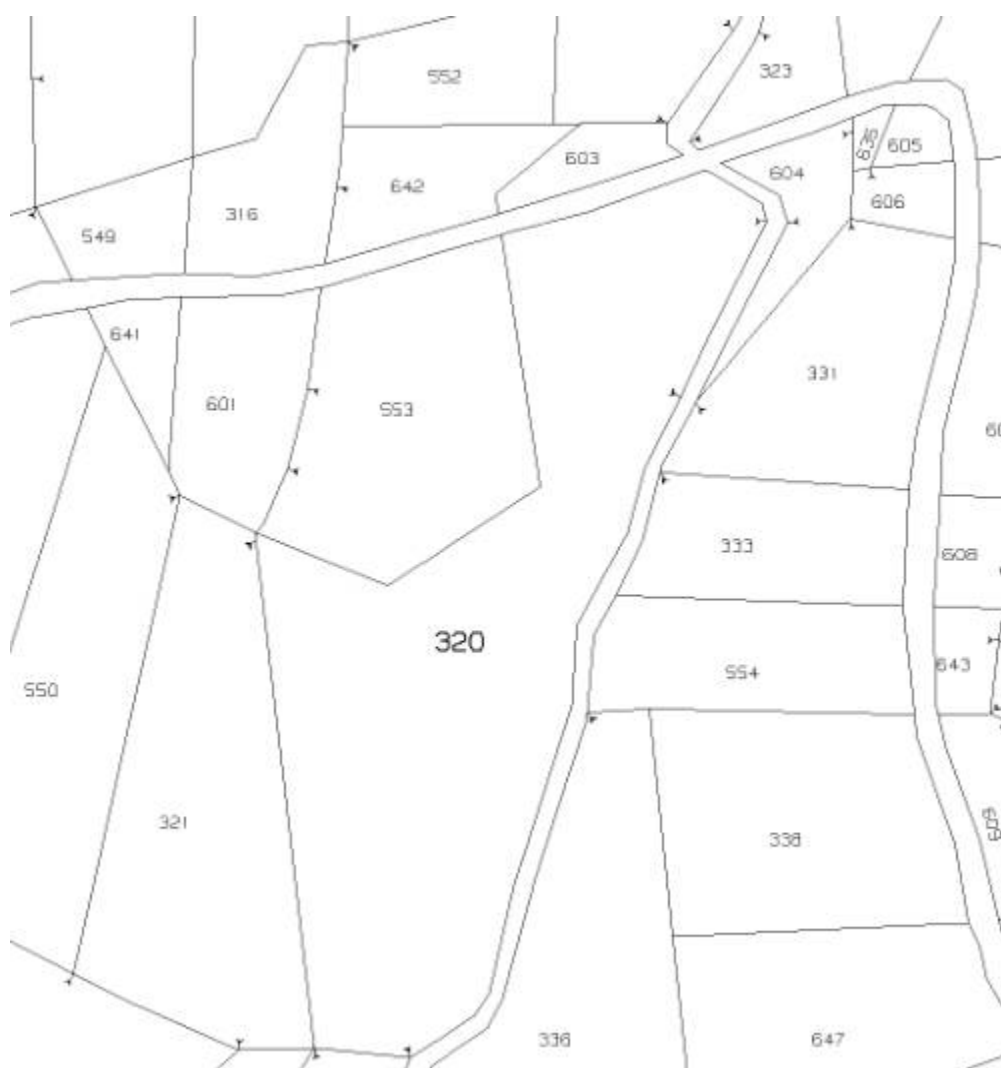
FG. 20 M.N. 133-188-189 - ESTRATTO DI MAPPA



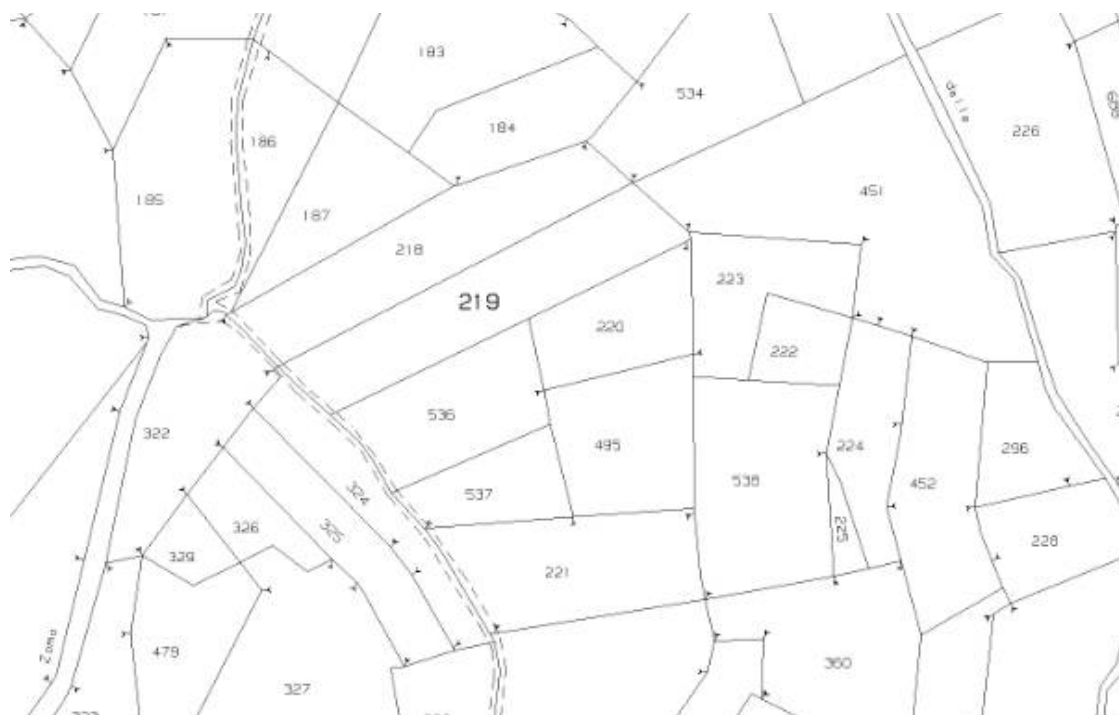
FG. 20 M.N. 219 - ESTRATTO DI MAPPA



FG. 20 M.N. 320 - 321 - 553 - 603 - 642 - ESTRATTO DI MAPPA



FG. 20 M.N. 219 - ESTRATTO DI MAPPA



CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

TERRENI AGRICOLI

I terreni oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Posina (VI), in aree a carattere boschivo esterne all'abitato del paese, con accesso, in alcuni casi dalle strade che collegano le diverse contrade, in altri attraverso aree boschive di altra proprietà, in alcuni casi raggiungibili attraverso sentieri o tracce di sentiero.

I terreni sono in pendenza, perlopiù boschi con la presenza di alberi da taglio, i terreni catastalmente definiti a seminativo o pascolo sono coltivati a prato.

Il m.n. 262 del fg 17 è risultato essere una piccola area di corte interna alla contrada Rader e inglobata nelle altre aree di accesso agli edifici della corte. Il fondo è asfaltato in modo approssimativo

2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

| Individuazione catastale | Destinazione d'uso | Qualità catastale | Superficie catastale |
|--------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
| Fg. 3 m.n. 615 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 3.169 |
| Fg. 3 m.n. 616 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 1.060 |
| Fg. 17 m.n. 418 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 4.560 |
| Fg. 17 m.n. 475 | Terreno agricolo | Seminativo | mq. 624 |
| Fg. 17 m.n. 661 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 6.252 |
| Fg. 17 m.n. 773 | Terreno agricolo | Pascolo cespug. | mq. 4.143 |
| Fg. 20 m.n. 21 | Terreno agricolo | Pascolo cespug. | mq. 5.425 |
| Fg. 20 m.n. 133 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 862 |
| Fg. 20 m.n. 188 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 382 |
| Fg. 20 m.n. 189 | Terreno agricolo | Castagno frutto | mq. 1.719 |
| Fg. 20 m.n. 219 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 1.423 |
| Fg. 20 m.n. 246 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 3.190 |
| Fg. 20 m.n. 320 | Terreno agricolo | Pascolo cespug. | mq. 5.652 |
| Fg. 20 m.n. 321 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 2.574 |
| Fg. 20 m.n. 386 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 1.690 |
| Fg. 20 m.n. 509 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 9.066 |
| Fg. 20 m.n. 553 | Terreno agricolo | Pascolo | mq. 2.134 |
| Fg. 20 m.n. 603 | Terreno agricolo | Pascolo cespug. | mq. 320 |
| Fg. 20 m.n. 614 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 932 |
| Fg. 20 m.n. 642 | Terreno agricolo | Pascolo | mq. 633 |
| Fg. 17 m.n. 262 | Area rurale | corte | mq. 8 |

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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:

FG. 3 M.N. 615-616

FG. 17 M.N. 418-475-661-773

FG. 20 M.N. 21-133-188-189-219-246-320-321-509-603

Tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (100,00%).

FG. 17 M.N. 262

Ambito di edificazione diffusa: residenza e servizi per la residenza (100.00%), ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (100.00%), Centro Storico (100.00).

FG. 20 M.N. 553

Tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (32,80%).

FG. 20 M.N. 614

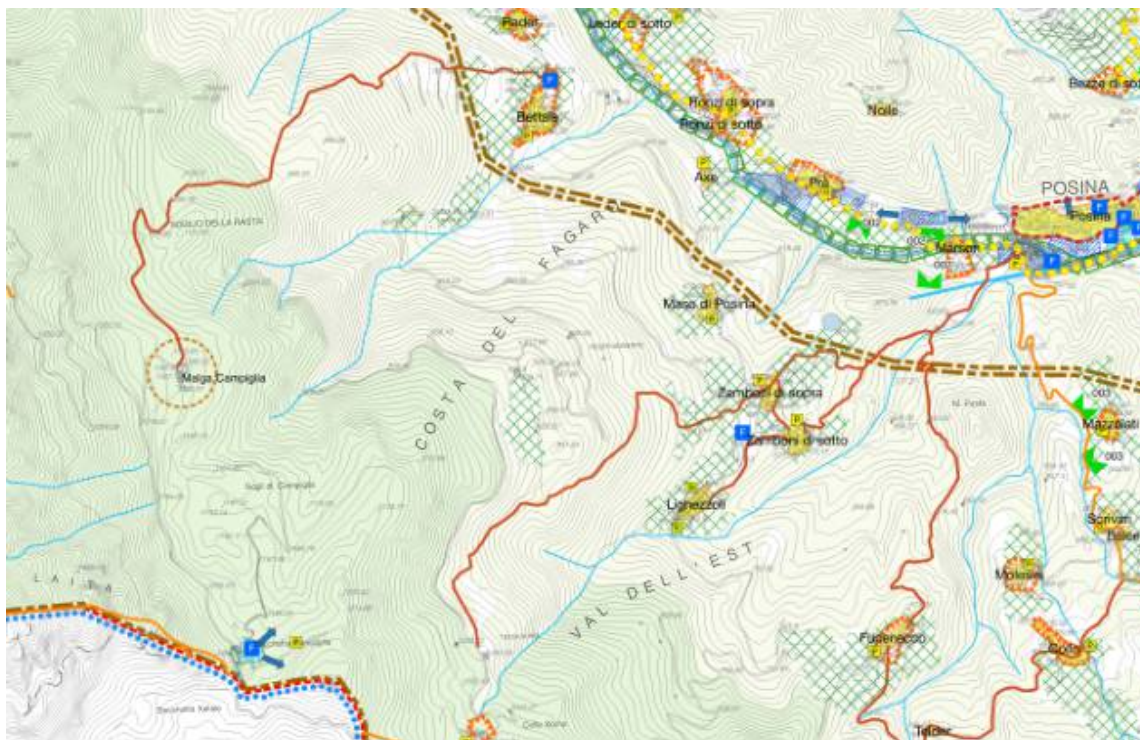
Tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (93,03%).

FG. 20 M.N. 642

Tutela naturale – area di connessione naturalistica (Buffer zone) (13,77%).

FG. 20 M.N. 386

Tutela naturale – area nucleo (100,00%),



Secondo il P.R.G. approvato con delibera di G.R. n. 1853 del 13.06.2003 nella planimetria di zonizzazione, le aree ricadono:

FG. 3 M.N. 615-616

FG. 17 M.N. 418-661-773

FG. 20 M.N. 21-246-320-321-386-509-553-603-614-642

- in Z.T.O. E3 - "zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario" (art. 31bis delle N.T.A.),

FG. 17 M.N. 262

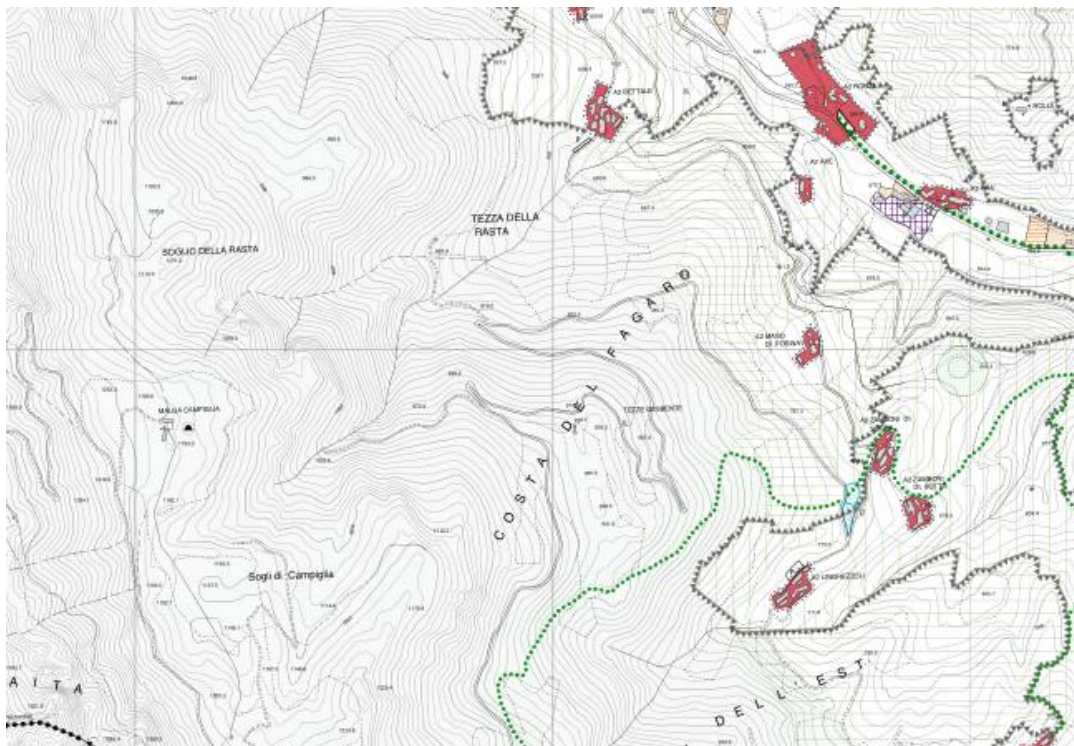
- in Z.T.O. A2 "nuclei rurali di interesse ambientale" art. 21 delle N.T.A)

FG. 17 M.N. 475

- in Z.T.O. E2a "zona agricola normale" art. 31 delle N.T.A)

FG. 20 M.N. 133-188-189-219

in Z.T.O. E2b - "zona agricola di tutela ambientale" art. 31 delle N.T.A).



CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Il signor non ha stipulato sui terreni oggetto di relazione contratti di affitto.

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:

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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, quelli oggetto di relazione.

NOTA: nell'iscrizione per il m.n. 262 del fg. 17 a Cervo Benito viene attribuita la quota di proprietà di 2/3. Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà il signor Cervo Benito è in realtà proprietario per tale mappale solamente della quota di 1/3.

2) 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:

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

- m.n. 615 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 3.169 R.D. € 2,62 R.A. € 0,16

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

- m.n. 616 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 1.060 R.D. € 0,88 R.A. € 0,05

3) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 418 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 4.560 R.D. € 7,07 R.A. € 1,18

4) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 475 seminativo – Cl. 3 – Sup. mq. 624 R.D. € 2,42 R.A. € 1,45

5) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 661 bosco ceduo – Cl. 2 – Sup. mq. 6.252 R.D. € 8,07 R.A. € 1,29

6) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 773 pascolo cespuglioso – Cl. 1 – Sup. mq. 4.143 R.D. € 3,42 R.A. € 2,57

7) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 21 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.425 R.D. € 3,36 R.A. € 2,52

8) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 133 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 862 R.D. € 0,89 R.A. € 0,04

9) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 188 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 382 R.D. € 0,39 R.A. € 0,02

10) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 189 castagno frutto – Cl. 1 – Sup. mq. 1.719 R.D. € 3,11 R.A. € 0,89

11) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 219 bosco ceduo – Cl. 1 – Sup. mq. 1.423 R.D. € 2,20 R.A. € 0,37

12) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 246 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 3.190 R.D. € 3,29 R.A. € 0,16

13) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 320 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 5.652 R.D. € 3,50 R.A. € 2,63

14) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 321 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 2.574 R.D. € 2,66 R.A. € 0,13

15) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 386 bosco ceduo – Cl. 3 – Sup. mq. 1.690 R.D. € 1,75 R.A. € 0,09

16) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 509 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 9.066 R.D. € 7,49 R.A. € 0,47

17) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 553 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 2.134 R.D. € 3,31 R.A. € 2,76

18) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 603 pascolo cespuglioso – Cl. 2 – Sup. mq. 320 R.D. € 0,20 R.A. € 0,15

19) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 614 bosco ceduo – Cl. 4 – Sup. mq. 932 R.D. € 0,40 R.A. € 0,02

20) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 20

- m.n. 642 pascolo – Cl. 1 – Sup. mq. 633 R.D. € 0,98 R.A. € 0,82

21) Comune di Posina (VI) – Catasto terreni – Fg. 17

- m.n. 262 area rurale (corte) – Sup. mq. 8

NOTA: nel pignoramento per il m.n. 262 del fg. 17 a viene attribuita la quota di proprietà di 2/3. Dalla ricostruzione dei passaggi di proprietà il signor è in realtà proprietario per tale mappale solamente della quota di 1/3.

CAP. 7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento ho utilizzato valore scaturiti dal confronto tra le tabelle VAM 2022 della provincia di Vicenza e la

tabella "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – provincia di Vicenza 2021" rilevati da EXEO edizioni, per eguale regione agraria e qualità.

Per la definizione del valore, a seguito del sopralluogo effettuato ai terreni, è stata considerata la loro accessibilità, la orografia e la coltura esistente. Pertanto il valore di stima degli immobili risulta essere il seguente:

| Individuazione catastale | Destinazione d'uso | Qualità catastale | Superficie catastale | Valore unitario | Valore totale | Valore della quota di proprietà |
|--------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-----------------|---------------|---------------------------------|
| Fg. 3 m.n. 615 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 3.169 | € 1,0 | € 3.169 | € 2.112 |
| Fg. 3 m.n. 616 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 1.060 | € 1,0 | € 1.060 | € 706 |
| Fg. 17 m.n. 418 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 4.560 | € 1,0 | € 4.560 | € 3.040 |
| Fg. 17 m.n. 475 | Terreno agricolo | Seminativo | mq. 624 | € 2 | € 1.248 | € 832 |
| Fg. 17 m.n. 661 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 6.252 | € 1,0 | € 6.252 | € 4.168 |
| Fg. 17 m.n. 773 | Terreno agricolo | Pascolo cespug. | mq. 4.143 | € 1,5 | € 6.214 | € 4.142 |
| Fg. 20 m.n. 21 | Terreno agricolo | Pascolo cespug. | mq. 5.425 | € 1,5 | € 8.137 | € 5.424 |
| Fg. 20 m.n. 133 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 862 | € 1,0 | € 862 | € 574 |
| Fg. 20 m.n. 188 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 382 | € 1,0 | € 382 | € 254 |
| Fg. 20 m.n. 189 | Terreno agricolo | Castagno frutto | mq. 1.719 | € 1,5 | € 2.578 | € 1.718 |
| Fg. 20 m.n. 219 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 1.423 | € 1,0 | € 1.423 | € 948 |
| Fg. 20 m.n. 246 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 3.190 | € 1,0 | € 3.190 | € 2.126 |
| Fg. 20 m.n. 320 | Terreno agricolo | Pascolo cespug. | mq. 5.652 | € 1,5 | € 8.478 | € 5.652 |
| Fg. 20 m.n. 321 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 2.574 | € 1,0 | € 2.574 | € 1.716 |
| Fg. 20 m.n. 386 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 1.690 | € 1,0 | € 1.690 | € 1.126 |
| Fg. 20 m.n. 509 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 9.066 | € 1,0 | € 9.066 | € 6.044 |

| | | | | | | |
|-----------------|------------------|-----------------|-----------|---------|----------|----------|
| Fg. 20 m.n. 553 | Terreno agricolo | Pascolo | mq. 2.134 | € 1,5 | € 3.201 | € 2.134 |
| Fg. 20 m.n. 603 | Terreno agricolo | Pascolo cespug. | mq. 320 | € 1,5 | € 480 | € 320 |
| Fg. 20 m.n. 614 | Terreno agricolo | Bosco ceduo | mq. 932 | € 1,0 | € 932 | € 621 |
| Fg. 20 m.n. 642 | Terreno agricolo | Pascolo | mq. 633 | € 1,5 | € 949 | € 632 |
| Fg. 17 m.n. 262 | Area rurale | corte | mq. 8 | € 15,00 | € 120 | € 40 |
| Totale | | | | | € 66.565 | € 44.329 |

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 cespuglio 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 considerazione inoltre della non sempre facile accessibilità dei terreni, situati in zona montana e della vendita in quota degli stessi, viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 30% calcolato in **€ 13.298,7**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 31.000,00** (trentunmila) arr.

CAP. 8 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI PROPOSTO

8.1 TABELLA DI VALUTAZIONE

Il valore totale della quota di proprietà degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato:

VALORE TOTALE € 31.000,00

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| PREZZO D'ASTA PROPOSTO | € 31.000,00 |
|-------------------------------|--------------------|

CAP. 9 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

I beni immobili pignorati, per le caratteristiche colturali, l'ubicazione in una zona a carattere prettamente agricolo e l'accessibilità, presentano una vendibilità bassa.

CAP. 10 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

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