

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare 435/2017

alla quale sono state riunite le Esecuzioni Immobiliari 544/2017 - 392/2019 - 485/2022

Creditori procedenti:

Es. imm. 435/2017:

Es. imm. 544/2017:

Es. imm. 392/2019:

Es. imm. 485/2022:

contro

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 3

Immobili: TERRENO AGRICOLO pianeggiante
con accesso da Via Bianche a CARRE' (VI)



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7 - tel./fax: 0444966205 - cell.: 3290553174

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA PERIZIA - LOTTO 3**Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 435/2017****alla quale sono state riunite le Esecuzioni immobiliari n.ri 544/2017 – 392/2019 – 485/2022****Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano****Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-07-2023****Esperto: Arch. Agostino Tempestilli****Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:****TERRENO AGRICOLO pianeggiante con accesso da Via Bianche a CARRE' (VI)****Tipologia bene: Terreno agricolo****Dati Catastali attuali:**

l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati – Comune di CARRE' (VI), come segue:

➤ Terreno**Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 194 qualità seminativo arborato, classe 3,
Superficie ha 00 are 30 ca 11, reddito dominicale € 23,33 – reddito agricolo € 14,00;****➤ Terreno****Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 200 qualità seminativo arborato, classe 3,
Superficie ha 00 are 07 ca 79, reddito dominicale € 6,03 – reddito agricolo € 3,62.****Intestazione catastale dei suddetti immobili:****Metri quadri totali: mq. 3.790,00 (catastali).****Stato di manutenzione: buono stato/coltivato****Destinazione urbanistica: Zona E – agricola di pianura****Valore di mercato: € 20.930,00****Valore di vendita forzata proposto: € 18.800,00****Vendibilità/appetibilità: discreta****Possibili interessati: nessuno****Iniziative di vendita: da decidere**

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 6
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 8
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 8
Cap. 5	Situazione urbanistica	pag. 9
Cap. 6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 11
Cap. 7	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 12

ELENCO ALLEGATI:

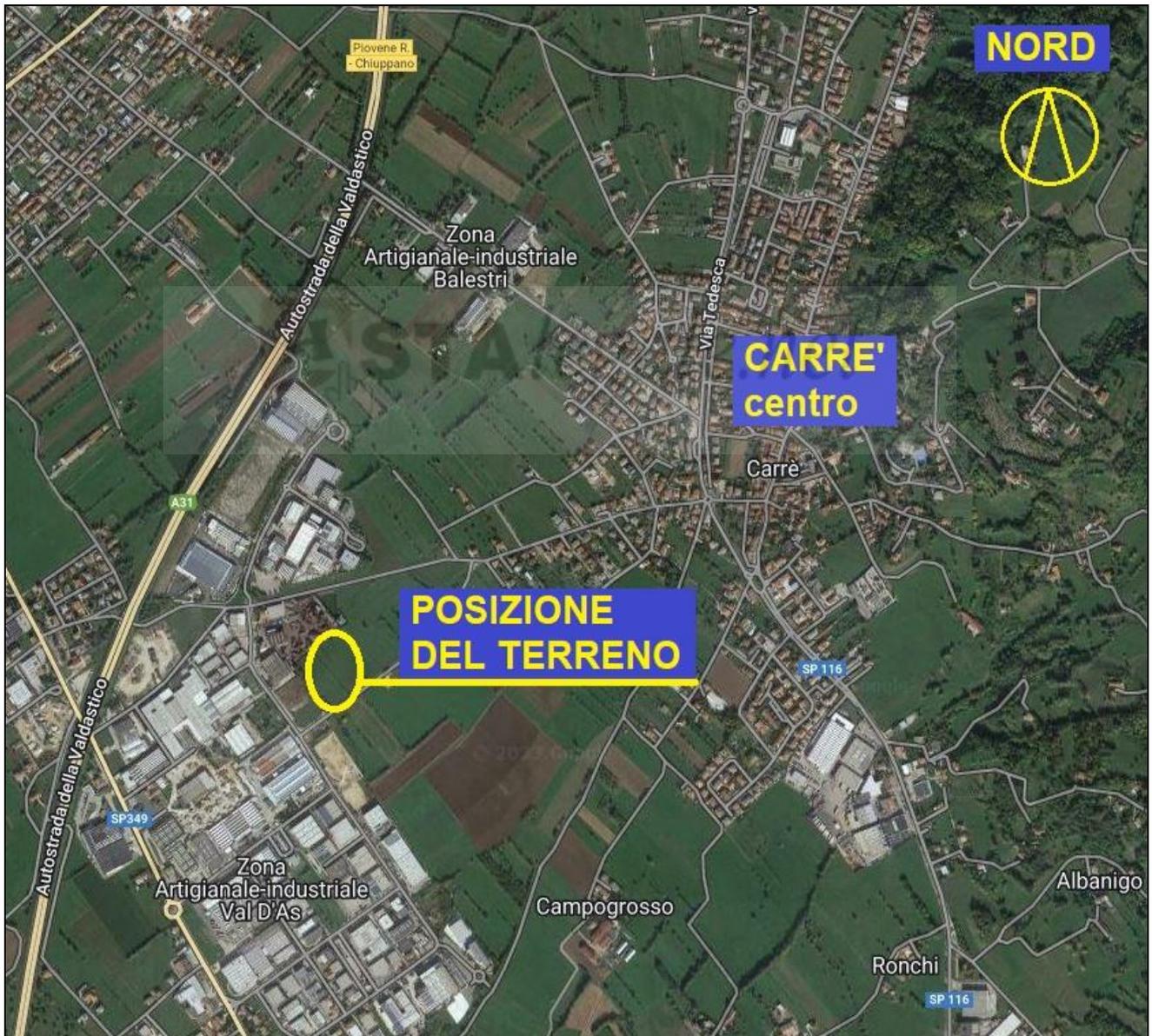
1. Inquadramento territoriale dell'immobile;
2. Inquadramento catastale e posizione immobile nella zona
3. Mappa catastale fg. 6 Carrè;
4. Mappa catastale con immobile evidenziato;
5. Visura catastale CT fg 6 mn 194;
6. Visura catastale CT fg 6 mn 200;
7. Atto di provenienza – compravendita del 21-06-2001;
8. Certificato destinazione urbanistica;
- 9.n. Documentazione fotografica.

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

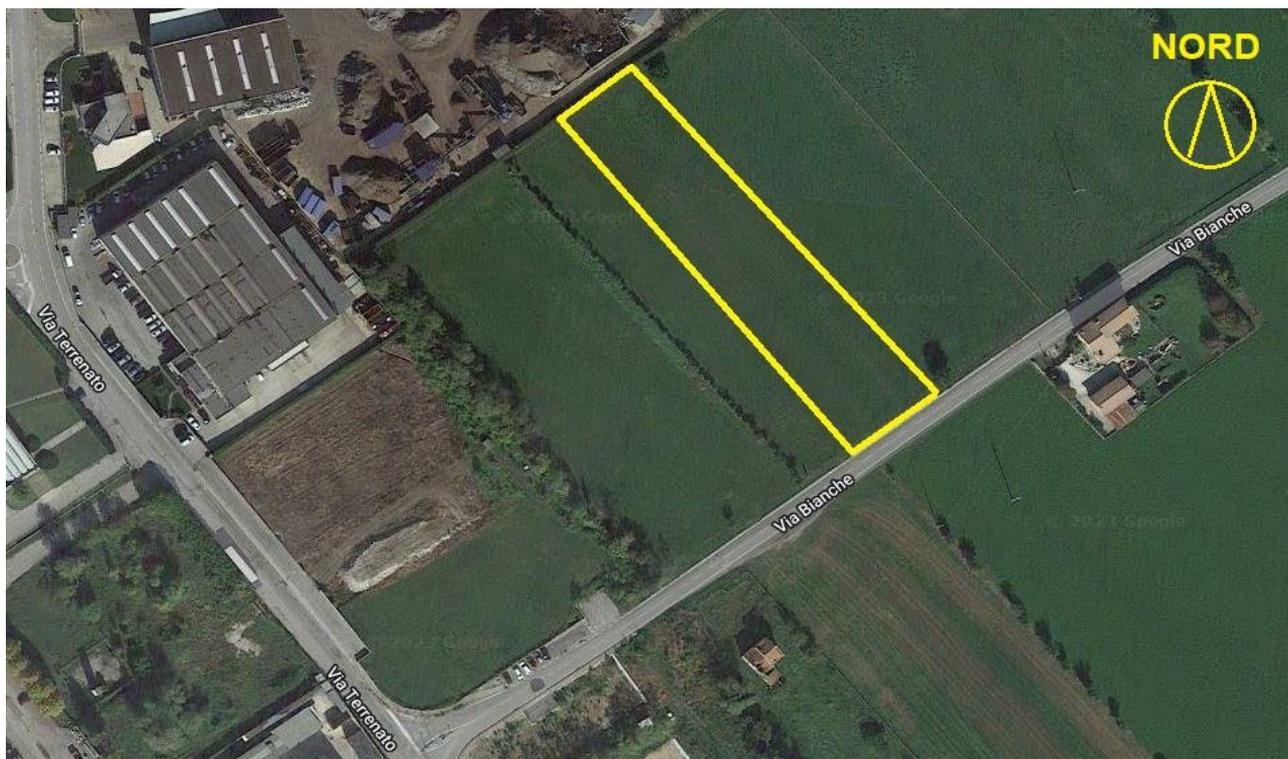
Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

Immobili: **TERRENO AGRICOLO** pianeggiante
sito in Via Bianche a CARRE' (VI)

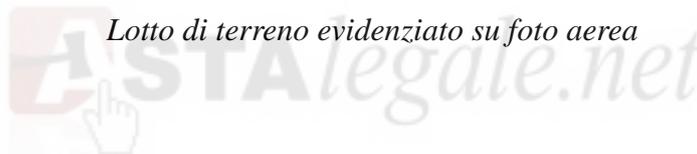
Ubicazione: il Lotto di terreno è situato nella zona collinare a sud-est del Comune di Carrè (VI).
Trattasi di zona collinare interessante dal punto di vista naturalistico (Monte Zavagnin)
a destinazione agricola, ma con la presenza di alcune abitazioni di tipologia medio-alta.



Inquadramento territoriale - posizione immobile zona sud-est del Comune di Carrè



Lotto di terreno evidenziato su foto aerea



Lotto di terreno evidenziato su mappa catastale di Carrè – foglio 6

Nota Bene preliminare:

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici del terreno sono state ricavate dalle superfici catastali, ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale del terreno e riconfinamento, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione di inquinamento dei terreni stessi.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 10% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, problemi e sistemazioni dei cunicoli interrati, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 10% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.

Nella parte sommitale nord-est del terreno sono presenti dei vecchi camminamenti/cunicoli pedonabili scavati sottoterra, probabilmente in tempo di guerra, con scale e accessi in calcestruzzo e pareti in cemento spruzzato. Non si sono eseguiti rilievi dei suddetti cunicoli e non si garantisce la sicurezza e praticabilità, in tutti i sensi, degli stessi. L'aggiudicatario/futuro proprietario accetterà senza riserve la situazione tecnico/statica di tali cunicoli, senza chiedere spiegazioni o risarcimenti al sottoscritto perito o alla procedura esecutiva, per spese effettuate per lavori di consolidamenti/messa in sicurezza e qualsiasi altra spesa varia relativa ai suddetti cunicoli.

CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**Contesto:**

Il Lotto di terreno agricolo è situato nella zona pianeggiante ovest del Comune di Carrè (VI), in prossimità della Zona artigianale-industriale.

Immobile:

Il lotto di terreno, di forma rettangolare allungata, accessibile da via Bianche; di natura pianeggiante è destinato a coltivazioni agricole.

E' costituito da n. 2 particelle catastali, per una superficie catastale totale di mq. 3.790.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista del terreno dal lato sud (via Bianche)



Vista da Nord del terreno



Vista del terreno dal lato sud (via Bianche)

CAP. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Dati catastali attuali:**

gli immobili risultano censiti al Catasto del Comune di CARRE' (VI)

come segue:

➤ *Terreno*

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 194** qualità seminativo arborato, classe 3, Superficie ha 00 are 30 ca 11, reddito dominicale € 23,33 – reddito agricolo € 14,00;

➤ *Terreno*

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 200** qualità seminativo arborato, classe 3, Superficie ha 00 are 07 ca 79, reddito dominicale € 6,03 – reddito agricolo € 3,62.

Intestazione catastale dei suddetti immobili:

, per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Confini dell'intero lotto:

a Nord mappale n.8; ad Est mappali n.ri 203 – 205; a Sud via Bianche; ad Ovest mappali n.ri 198 – 201.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non ci sono differenze rispetto ai dati riportati nel pignoramento.

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Da oltre il ventennio, gli immobili sono pervenuti come segue:

- dal **08-01-1990** (oltre il ventennio) gli immobili passavano in proprietà a:



in forza della Successione del Sig.

deceduto a Thiene il 08-01-1990, giusta dichiarazione di successione registrata a Thiene den. n. 63 Vol. 354, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 05-10-1990 ai n.ri 6619 RG e 5308 RP.

- dal **21-06-2001** l'immobile passava in proprietà a:



per la quota di 1/1 della piena proprietà;

in forza dell'Atto di compravendita del 21-06-2001 rep. n. 81784 racc. n. 14563 Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI), ivi registrato il 29-06-2001 al n. 732 Serie IIV e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 03-07-2001 ai n.ri 7037 RG e 5294 RP.

CAP. 5

SITUAZIONE URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Il Comune di Carrè (VI) attualmente è dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti e disposizioni:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 27/02/2014 protocollo n. 15164, ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 50 del 04/03/2014, pubblicata nel B.U.R. n. 41 del 18/04/2014;
- Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 in data 30/04/2016, nonché le successive varianti.

Nel Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato al sottoscritto dal Comune di Carrè riportato quanto segue relativamente ai mappali oggetto della presente perizia:

- l'area contraddistinta con i seguenti estremi catastali comune censuario CARRE', Foglio n. 9, **mappali nn. 194 e 200** è classificata:

Z.T.O. E2 "agricola di pianura".

Con riferimento alla Tavola 1b "Vincoli e tutele" allegata al Piano degli Interventi si precisa, inoltre, che tutti i mappali in argomento, per quanto attiene alla compatibilità geologica, ricadono in area idonea.

Le prescrizioni e le norme urbanistiche sono riportate, in particolare, negli **articoli 20 e 23 delle Norme Tecniche** allegate al Piano degli Interventi, che in copia stralcio si allegano alla presente.

Per le zone agricole, si precisa che sono fatti salvi eventuali vincoli imposti (anche per sole circoscrizioni di fatto) su terreni e fabbricati in base a precedente attività edilizia.

Le suddette norme, se del caso, devono intendersi integrate con le disposizioni relative al nuovo codice della strada approvato con il decreto legislativo 30/04/1992, n. 285, e successive modificazioni, integrato con il D.P.R. 16/12/1992, n. 495, e successive modificazioni, con il quale è stato approvato il regolamento di esecuzione e di attuazione: si precisa che le suddette aree ricadono all'esterno del centro abitato delimitato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 181 in data 07/06/1993.

PRESCRIZIONI DEGLI ARTICOLO 23 DELLE NORME TECNICHE

ART. 23 ZONA E2 – ZONA AGRICOLA DI PIANURA

Sono le zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni; sono ambiti di territorio agricolo costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato.

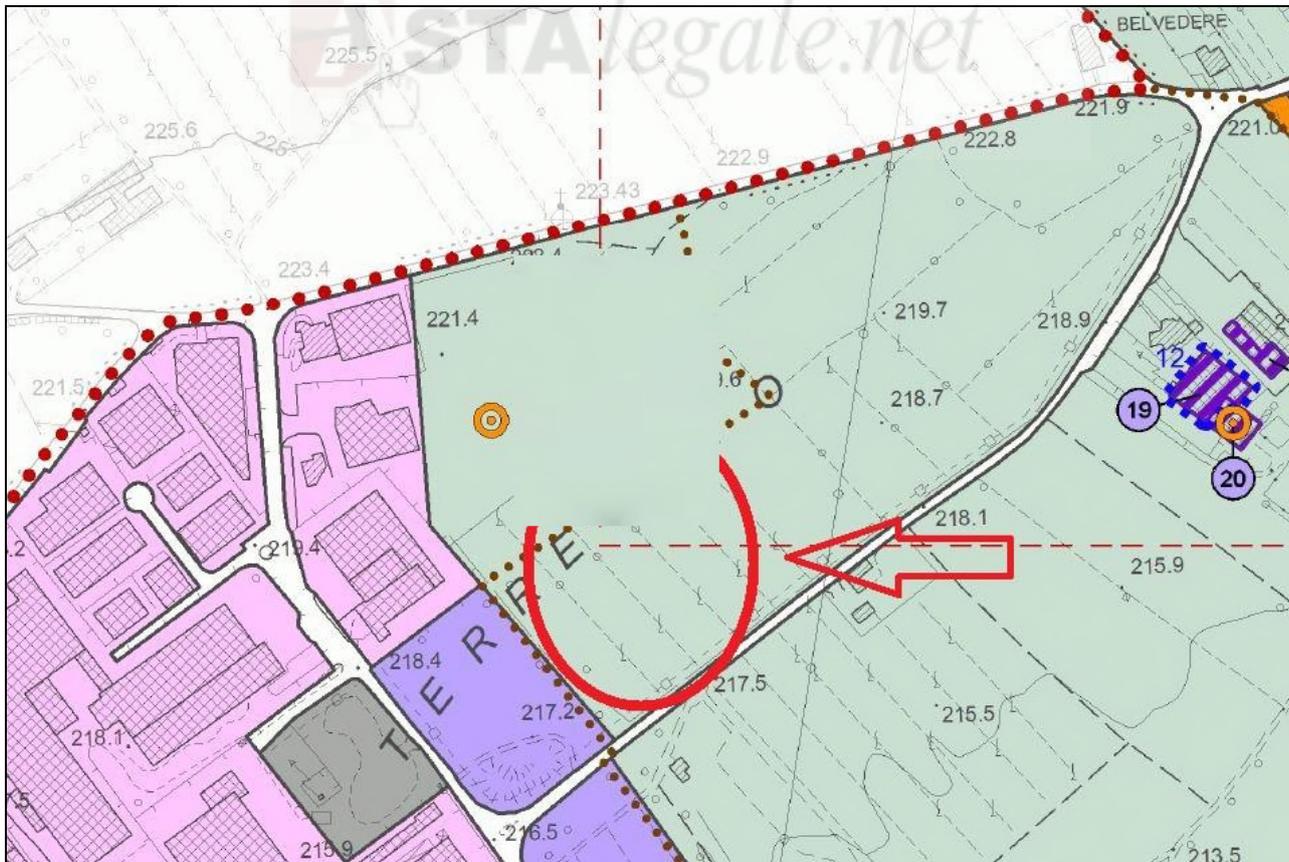
L'obiettivo principale è quello di preservare il territorio agricolo da ulteriori edificazioni che non siano legate alla conduzione di aziende agricole.

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive così come definite con DGRV n. 3178/2004. Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art. 44 della LR 11/2004 integrato dalla normativa di seguito prevista.

All'interno della sottozona agricola E2, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, l'edificazione è così limitata:

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI		Tutti gli interventi
RESIDENZA	AMPLIAMENTI	Fino a 800 mc compreso l'esistente
	NUOVA EDIFICAZIONE	In aree contigue a edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo
ANNESI		previa presentazione di apposita relazione agronomica, redatta da tecnico abilitato, attestante la necessità delle opere ai fini produttivi
ANNESI NON PIU' FUNZIONALI		Amnesso recupero previa schedatura puntuale da parte del PI
EDIFICI DI PREGIO		Amnesso l'intervento in conformità alla scheda puntuale
MODESTI FABBRICATI IN LEGNO		Amnessi in conformità alle presenti norme

Per tutti gli elementi della rete ecologica si fa riferimento a quanto previsto all'art. 38 delle NT del PTCP – salvaguardia e sviluppo della rete ecologica.



Stralcio della tavola del Piano degli Interventi

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**➤ IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 05-08-2011 ai nn. 8006 RG e 1475 RP.**

derivante da concessione di contratto di apertura di credito in c/c stipulato in data 02-08-2011,
rep. n. 8852 e racc. n. 4818 Notaio Amato Carlo Santamaria di Piovene Rocchette (VI);
importo capitale € 900.000,00,
a favore di:

contro:

➤ IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)
in data 02-05-2016 ai nn. 3722 RG e 570 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia del 02-03-2016 Cron. n. 1156/1
importo capitale € 766.100,91 - importo complessivo € 400.000,00
a favore di:

contro:

Annotazione n.606 del 27-04-2018 (cancellazione totale)

➤ IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)
in data 06-07-2016 ai nn. 6154 RG e 942 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine del 03-06-2016 Cron. n. 1089
importo capitale € 657.254,37 - ipoteca complessiva € 788.705,85
a favore di:

contro:

Annotazione n.657 del 10-05-2018 (restrizione di beni)

Annotazione n. 37 del 09-01-2020 (restrizione di beni)

➤ IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)
in data 22-03-2017 ai nn. 2782 RG e 391 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza del 20-03-2017 Cron. n. 1912
importo capitale € 313.988,87 - importo complessivo € 150.000,00
a favore di:

contro:

Annotazione n.2209 del 30-12-2019 (restrizione di beni)

Annotazione n. 649 del 18-05-2022 (restrizione di beni)

➤ IPOTECA GIUDIZIALE**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)****in data 22-03-2017 ai nn. 2783 RG e 392 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza del 20-03-2017 Cron. n. 1912

importo capitale € 78.192,81 - importo complessivo € 150.000,00

a favore di:

contro:

Annotazione n. 883 del 25-06-2018 (restrizione di beni)

Annotazione n.1231 del 03-09-2018 (restrizione di beni)

Annotazione n.2210 del 30-12-2019 (restrizione di beni)

Annotazione n. 650 del 18-05-2022 (restrizione di beni)

➤ IPOTECA ESATTORIALE**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)****in data 08-08-2022 ai nn. 9438 RG e 1317 RP.**derivante da Ruolo-Avvviso di accertamento esecutivo e Avviso di addebito esecutivo emesso da
Rep. n. 3620/12422

importo capitale € 1.752.812,24 - importo complessivo € 3.505.624,48

a favore di:

contro:

**➤ PIGNORAMENTO (Es. Imm. 435/2017)****trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),****in data 10-11-2017 ai n.ri 11299 RG e 8389 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 13-06-2017 n.5461 di repertorio,

a favore di:

Contro (fra altri):

Per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

CAP. 7**VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE****CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha potuto constatare la mancanza di dati di compravendita relativi a terreni simili, necessari per procedere con il metodo di stima Market Comparison Approach (MCA).

In conseguenza di quanto sopra si è proceduto ad applicare il procedimento di STIMA PLURIPARAMETRICA, basata sulla conoscenza di una serie di fondi simili e di una serie di parametri tecnici ed economici riferiti sia per i fondi simili, sia per il fondo oggetto di stima.

La stima sintetica pluriparametrica (International Valuation Standard) è utilizzabile quando dal mercato non è possibile ottenere un campione significativo di dati, cioè vengono trattati beni non omogenei tra loro e con quello da valutare. Quindi, non potendo operare con un solo parametro di stima, si cerca di individuare i principali caratteri del bene che possono influenzarne il valore, quantificandone poi l'influenza sul valore stesso tramite attribuzioni di punteggio.

Quale fonte informativa principale si è tenuto conto del

LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI VENETO

Redatto da **ANTONIO IOVINE**

(Ingegnere - È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale).

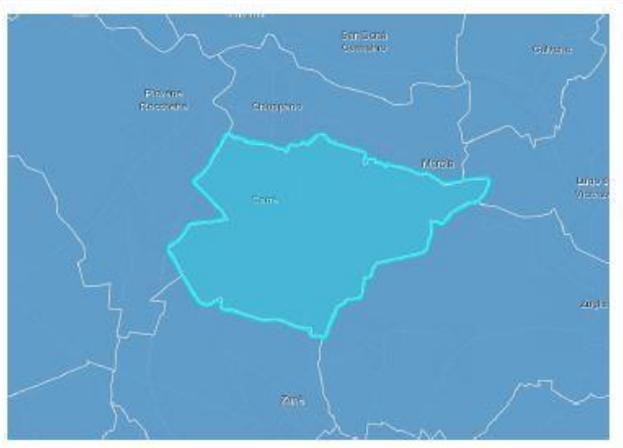
Listino di valori realizzato, per singolo Comune, sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche, basate sulla conoscenza del mondo agricolo.

I valori sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.



CARRÈ

Abitanti (n°)	3576
Superficie (kmq)	8.74
Ripartizione geografica	Nord-est
Unità territoriale sovracomunale	Vicenza
Capoluogo/città metropolitana	No
Altitudine media (mlm)	253.54
Ecoregione	1B1b
Classificazione climatica	ZonaE-2546 GG
Grado di urbanizzazione	2



Piccolo comune che dista circa 23 km da Vicenza. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. Nel suo territorio è prodotto il vino doc "Vicenza. Confina con i comuni di Chiappano, Lugo di Vicenza, Piovene Rocchette, Zanè, Zugliano.

SCHEDA E DESCRIZIONE TERRENI AGRICOLI CARRE' FOGLIO n. 6						
Comune di :	CARRE'		Ubicazione	via Bianche		
						
Descrizione	Zona E - agricola di pianura					
Tipologia	Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 3.790 catastali, a forma regolare e pianeggiante, costituito da due particelle. Il terreno ricade in Zona Agricola E; Il terreno ha accesso diretto dalla via pubblica "via Bianche", ha una forma rettangolare allungata, presenta una tessitura di medio impasto tendente all'argilloso con struttura sciolta e una buona profondità senza problemi per il drenaggio dell'acqua.					
	Comune	foglio	mapp	Qualita	Classe	Superficie
	CARRE'	6	194	Semin Arbor	3	3.011,00
			200	Semin Arbor	3	779,00
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. seminativo irriguo	SEM	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. semin. Arborato	SEA	3.790,00	100%	3.790,00	Quantitativa
	Sup. Vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. Frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. Pascolo	PAS	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. bosco ceduo	BOS	0,00	100%	0,00	Quantitativa
Superficie commerciale					3.790,00	Mq.
Attuali intestati	Proprietà per 1000/1000					
Data formazione prezzo	16/06/2023					
Pozzo artesiano	0					

Valorizzazioni Zona 1 - Carrè

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	32.000	68.000
Seminativo irriguo	L840A	35.000	75.000
Orto	L840A	76.000	160.000
Prato	L840A	28.000	60.000
Prato irriguo	L840A	33.000	70.000
Frutteto	L840E	59.000	115.000
Vigneto	L840B	75.000	120.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	L840B	99.000	160.000
Uliveto	L840H	29.000	65.000
Pascolo	L840E	4.100	8.000
Bosco alto fusto	L840D	6.000	12.000
Bosco ceduo	L840I	2.200	6.000
Castagneto da frutto	L840D	13.000	26.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L840A	40.000	85.000
Pioppeto	L840L	34.000	55.000
Incolto sterile	L840E	4.100	8.000

I valori riportati sono in euro ed unitari per ettaro, minimo e massimo. Nella colonna “Cod. Tabella” è riportato il riferimento ad una tabella parametrica.

Le tabelle parametriche, presenti per ogni provincia, mettono in relazione le caratteristiche tecniche (fertilità, giacitura, ubicazione, accesso, ecc.) con il valore di mercato. Costituiscono, quindi, un algoritmo che, sulla base delle caratteristiche tecniche specifiche del terreno oggetto di valutazione (da rilevare sopralluogo) ed una qualificata abilità professionale, consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo nell’ambito dell’intervallo minimo-massimo fornito. In particolari contesti locali potrebbe essere necessario tenere in evidenza altri parametri influenti sul valore, non contemplati o non presi in considerazione nel listino per la loro eccezionalità.

Livelli qualitativi e valori numeri dei vari parametri di stima **tabella L840A**

Conoscendo le caratteristiche del terreno, possiamo ricavare il valore più aderente alle sue qualità scegliendolo tra il valore massimo e minimo con i seguenti criteri:

Vicenza: Tabelle qualità di coltura , parametri di stima, loro variabilità’

Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto, vivaio, risaia.

Tabella L840A– S Seminativo asciutto ed irriguo, prato asciutto od irriguo, orto, vivaio, risaia. – Tutti i Comuni		
Fertilità ottima 1,00 buona 0,90 discreta 0,80	Giacitura pianeggiante 1,00 acclive 0,95 mediocre 0,90	Accesso buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma Regolare 1,00 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Ubicazione Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90	Ampiezza Medio app 1,00 Piccolo app 0,95 Grande app 0,90

VALORE TERRENI AGRICOLI PER HA.



pubblicazioni digitali professionali



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2022 COMUNE DI CARRÈ (VI)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	32000	68000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	PICCOLO APP

€ 55.233/ha

Si attesta che il valore sopra elaborato, riferito al puro merito agricolo, è estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente, localmente per ogni Provincia e Comune, l'andamento dei valori agricoli di mercato e l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore. A livello nazionale è effettuata una verifica formale dei dati rilevati da un Comitato Scientifico composto da esperti d'estimo. S'intende che il valore riportato non può intendersi sostitutivo della stima effettuata da un tecnico specializzato che abbia eseguito un accurato sopralluogo ai terreni tenendo conto di eventuali particolari situazioni che sfuggono necessariamente ad una rilevazione media ed ordinaria dei caratteri tecnici dei terreni, quali quella che si prefigge un listino immobiliare.

VALORE TERRENI AGRICOLI			
<p>Il comune di Carrè ha una superficie di kmq 8,74 si trova a una altitudine media di mt. 224 ed è abitato da 3.672 abitanti. Dista circa 23 km da Vicenza, l'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. E' prodotto il vino doc "Vicenza". Confina con i comuni di Chiuppano, Lugo di Vicenza, Piovene Rocchette, Zanè e Zugliano. Le particelle sono accastatate come seminativo o prato, ma di fatto sono coltivate come seminativo arborato. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo). Per i valori si è fatto quindi riferimento ai valori del comune di Carrè.</p>			
	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo arborato	L840A	32.000,00 €	68.000,00 €
Fertilità: le caratteristiche del suolo assicurano produzioni non inferiori all'80% di quelle massime in zona;		Buona	0,90
Giacitura: pendenza inferiore al 5%, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;		Pianeggiante	1,00
Accesso: è diretto da strada secondaria (comunale) e da strada interpodereale, senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo ;		Buono	1,00
Forma: fondo costituito da più particelle catastali e di forma pressoché rettangolare;		Regolare	1,00
Ampiezza: fondo costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore per più del 50% di quella media della zona;		Piccolo app	0,95
Ubicazione: ubicato nel raggio che va da 5 km 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
			55.233,00 €
		Valore/m ²	5,52 €
		Superficie (stimata) in zona E mq.	3790,00
Valore mercato area AGRICOLA a seminativo arborato		=	20.933,31 €
Valore Totale Terreni			20.930,00 €

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- eventuali ulteriori futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore, compresi ulteriori costi non previsti per la regolarizzazione e/o demolizione dell'immobile; tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento detratta al valore di mercato stimato e se superassero tale percentuale saranno interamente a carico del futuro proprietario;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.
- considerazione che l'alloggio attualmente risulta affittato.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 10% .**

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 18.800,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore dei terreni in libero mercato	€	20.930,00 –
Ribasso applicato per vendita forzata -10%	€	<u>2.093,00 =</u>
Valore dei terreni in vendita forzata	€	18.837,00 -
<u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u>	€	<u>18.800,00</u>

Analisi aggiudicazioni passate a CARRE' - da Astalegale spa

Non è stato possibile fare una analisi delle aggiudicazioni precedenti di beni simili, in quanto dall'elenco di Asta Legale delle aggiudicazioni a Carrè non sono stati trovati beni simili messi in asta.

Giudizio di vendibilità

La vendibilità degli immobili appare discreta in riferimento alla tipologia dei terreni stessi ed alla loro destinazione funzionale.

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Opportunità di divisione in lotti:

Gli immobili oggetto della presente perizia costituiscono un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Giudizio di comoda divisibilità:

I debitori esecutati risultano proprietari per l'intero degli immobili, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Regime patrimoniale dell'esecutato:

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio relativo all'esecutato, rilasciato dal Comune di Laghi (VI), risulta che il Sig. _____ ha contratto matrimonio con la sig.ra _____ in data 22-11-1980 e nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio hanno reso dichiarazione di scegliere il regime di separazione dei beni.

Vicenza, 22 giugno 2023

L'esperto stimatore

Arch. Agostino Tempestilli