

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

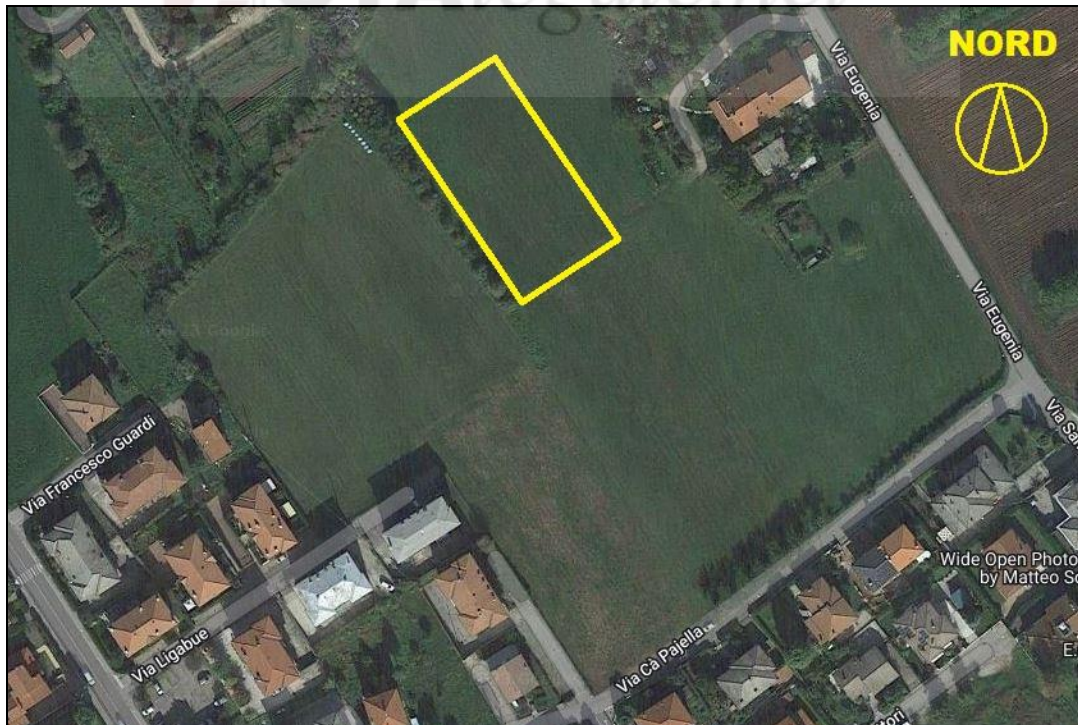
Esecuzione Immobiliare 336/2022
alla quale è stata riunita la Es. Imm. n. 394/2022

Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 3

Immobili: **TERRENO AGRICOLO pianeggiante**
con accesso da Via Cà Pajella a THIENE (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

SCHEDA SINTETICA PERIZIA - LOTTO 3

Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 336/2022
alla quale è stata riunita l' Esecuzione immobiliare n. 394/2022

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-09-2023 ore 13.15

Esperto: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:

TERRENO AGRICOLO pianeggiante con accesso da Via Cà Pajella a THIENE (VI)

Tipologia bene: Terreno agricolo

Dati Catastali attuali:

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

Comune di THIENE (VI) – C.T. foglio n. 21 - m.n. 403 qualità seminativo arborato,
Superficie ha 00 are 35 ca 00, reddito dominicale € 28,92 – reddito agricolo € 15,36.

Intestazione catastale dei suddetti immobili:



Metri quadri totali: mq. 3.500,00 (catastali).

Stato di manutenzione: buono stato / coltivato

Destinazione urbanistica: dal P.I. Zona E2N territorio di valenza naturalistico paesaggistica
in parte interessata dalla fascia di rispetto stradale.

Valore di mercato: € 22.443,75

Valore di vendita forzata proposto: € 19.000,00

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. 21 Thiene;
4. Mappa catastale con immobile evidenziato;
5. Visura catastale CT fg 21 mn 403;
6. Atto di provenienza – compravendita del 18-06-1981;
7. Ispezione ipotecaria per mappale n. 403;
8. Certificato destinazione urbanistica;
- 9.n. Documentazione fotografica.

CAP. 1**IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI**

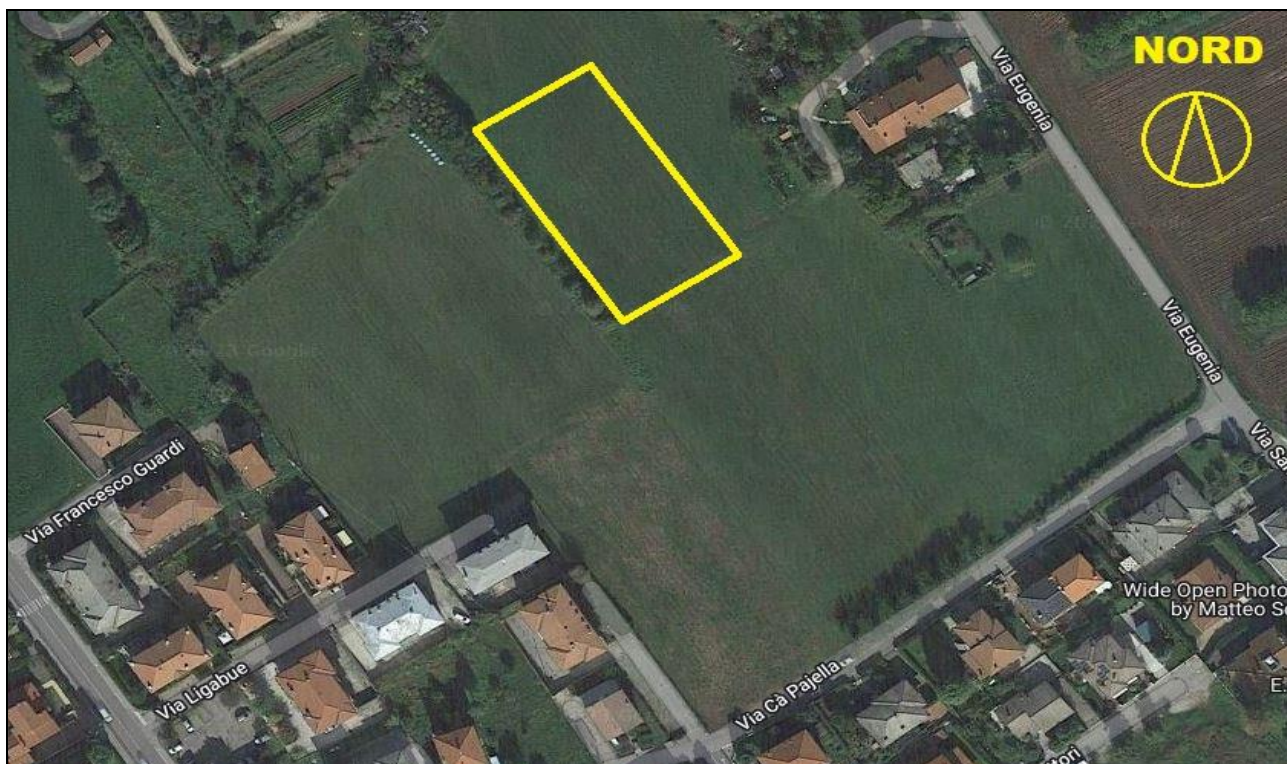
Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

Immobili: **TERRENO AGRICOLO** pianeggiante
con accesso da via Cà Pajella a THIENE (VI)

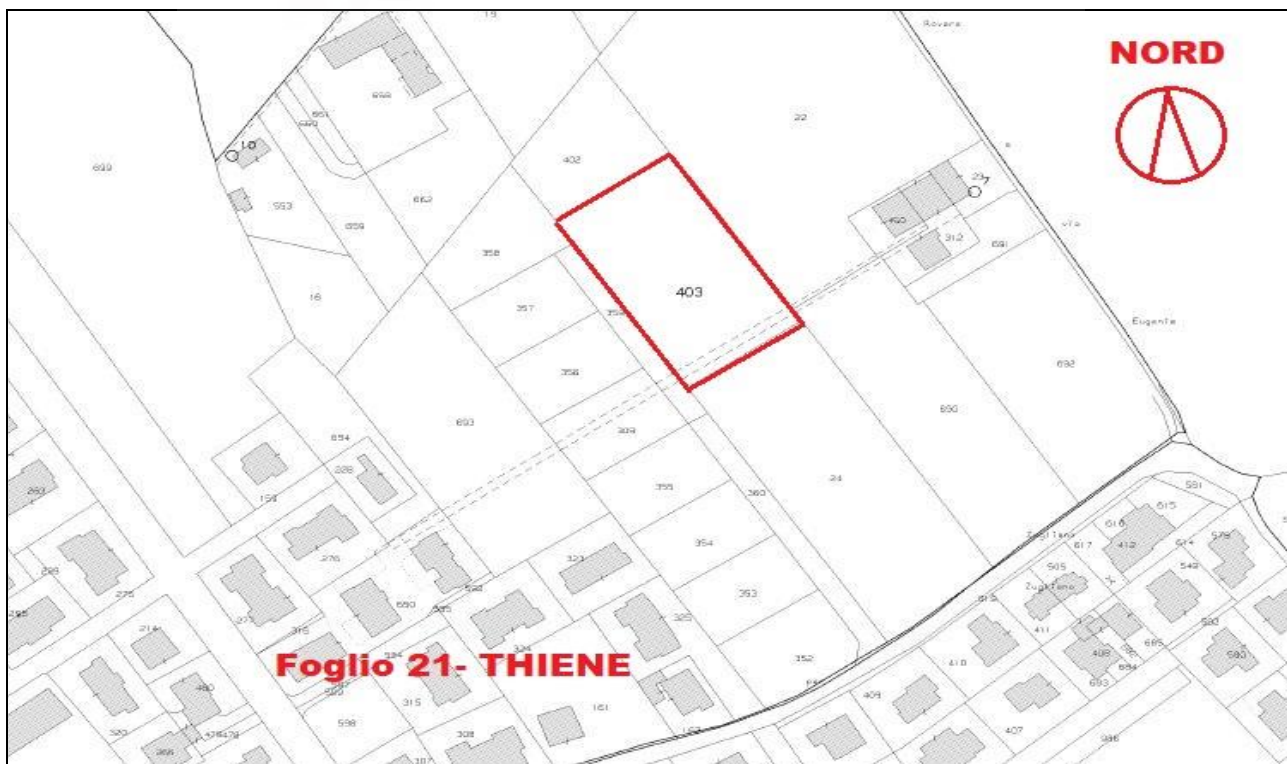
Ubicazione: il Lotto di terreno è situato nella zona pianeggiante periferica situata a nord-est del Comune di Thiene (VI).
Trattasi di zona pianeggiante con terreni coltivabili a destinazione agricola, ma con la presenza di alcune abitazioni limitrofe.



Inquadramento territoriale - posizione immobile zona Nord-est del Comune di THIENE



Lotto di terreno evidenziato su foto aerea



Lotto di terreno evidenziato su mappa catastale di Thiene – foglio 21

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 15% 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 nord-est del Comune di THIENE (VI). Trattasi di zona pianeggiante con terreni coltivabili a destinazione agricola, ma con la presenza di alcune abitazioni limitrofe.

Immobile:

Il lotto di terreno, di forma rettangolare allungata, di natura pianeggiante è destinato a coltivazioni agricole. E' costituito da n. 1 particella di superficie catastale di mq. 3.500.

L'accessibilità avviene da via Cà Pajella, attraversando una fascia di terreno in forza del diritto di servitù come riportato nell'Atto di provenienza del 18-06-1981.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista del terreno dal lato sud (via Ca Pajella)



Vista del terreno dal lato sud (via Ca Pajella)



Vista del terreno

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

gli immobili risultano censiti al Catasto del Comune di THIENE (VI)
come segue:

➤ **Terreno**

**Comune di THIENE (VI) – C.T. foglio n. 21 - m.n. 403 qualità seminativo arborato,
Superficie ha 00 are 35 ca 00, reddito dominicale € 28,92 – reddito agricolo € 15,36.**

Intestazione catastale dei suddetti immobili:**Confini del terreno:**

a Nord mappale n. 402; ad Est mappali n.ri 22 – 690; a Sud mappale n. 24; ad Ovest mappali n.ri 359 – 358.

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, l'immobile è pervenuto come segue:

dal **18-06-1981** (oltre il ventennio) il terreno passava in proprietà a:

in forza dell'Atto di compravendita del 18-06-1981 rep. n. 76921 racc. n. 8874 Notaio Giustino Segalla di Thiene (VI), ivi registrato il 01-07-1981 al n. 683 Serie I° e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 03-07-1981 ai n.ri 4503 RG e 3859 RP. Precedente proprietario Sig.

N.B.: Nel suddetto Atto viene costituita la servitù di accesso al terreno in questione ed è riportato testualmente come segue: *“Patti speciali: viene costituita servitù di passaggio a favore dei m.n. 24/a – b – c in Thiene foglio 21° e a carico di una fascia di terreno insistente sui m.n. 24/a ora 402c – 403 – 24 in Thiene foglio 21° dal lato verso i m.n. 352- 353 – 354 – 355 – 309 – 356 – 357 – 358 in Thiene f.21°.”*

CAP. 5**SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di THIENE (VI) è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) vigente e la variante n.1 approvata con deliberazione consiliare n. 197 del 20-02-2020;
- Piano degli Interventi (P.I.). approvato con deliberazione consiliare n. 71 del 23-05-2013 e successive varianti approvate e/o adottate.

Destinazione urbanistica:

Il Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune è riportato quanto segue relativamente agli immobili oggetto della presente perizia - Fg.21 mappale n. 403.

L'immobile suddetto è compreso:

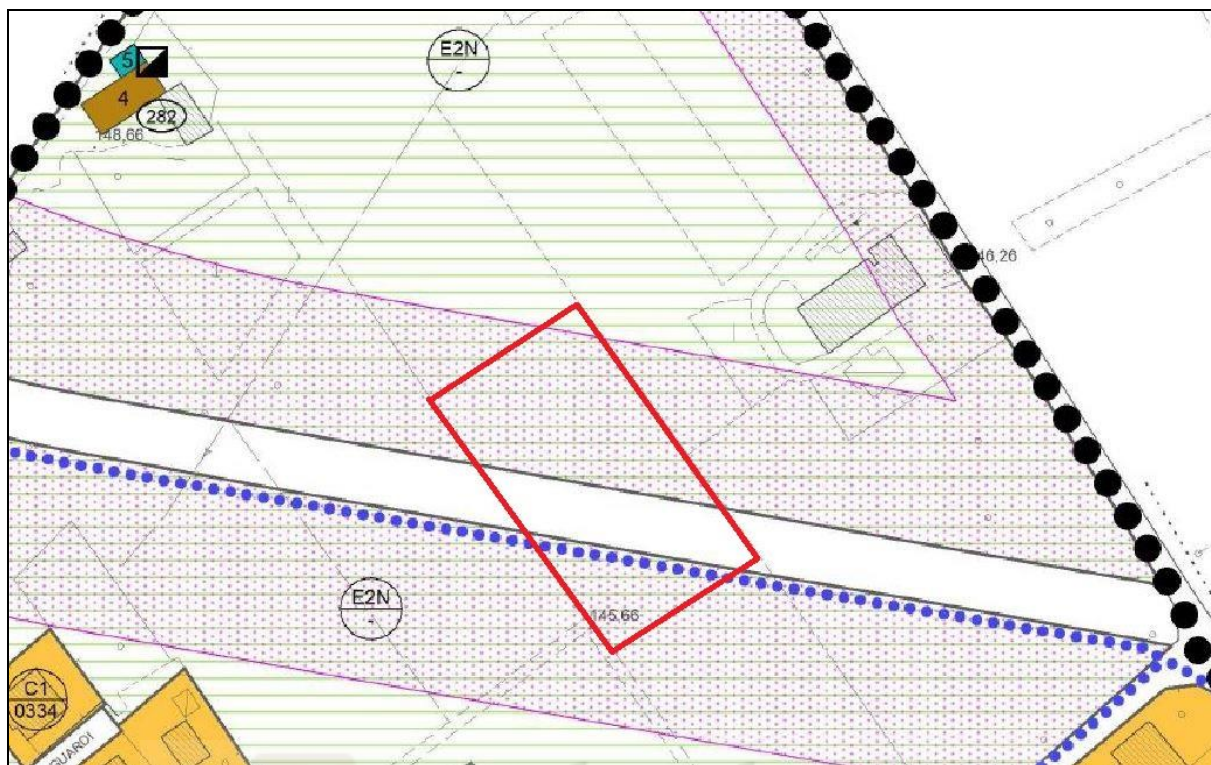
- Nel **Piano di Assetto del Territorio (PAT)** vigente (Tav. 04 carta della Trasformabilità e Tav. 01 Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale):
 - nell'ambito territoriale omogeneo **A.T.O. 2 – centro abitato** nord; parte del mappale è interessato dalla indicazione di infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza F: viabilità e relativa fascia di rispetto e da indicazione di fascia boscata;
- Nel **Piano degli Interventi (P.I.)** vigente:
 - parte in sede viaria;
 - parte in zona E2N territorio di valenza naturalistico paesaggistica in parte interessata dalla fascia di rispetto stradale e con indicazione di percorso ciclo pedonale.

Si precisa che l'area in argomento non ricade all'interno del centro urbano individuato ai sensi della L.R. 50/2012.

Per tutti gli ulteriori dettagli visionare:

- le Norme di attuazione del PAT vigente (art. n.ri 15 – 16 – 29 – 39 - 46);
- le Norme Tecniche Operative del P.I.vigente (art. n.ri 64 BIS – 66 – 69 – 72 – 75- 76 -77)

Vedasi lo stralcio della Tav. 65 del Piano degli interventi nella pagina seguente.



*Stralcio della tavola n.65 del Piano degli Interventi
Terreno evidenziato in rosso*

Estratto dalla legenda della Tav. 65 del Piano degli interventi

FASCE DI RISPETTO



FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE (Art.20)



FASCIA DI RISPETTO STRADALE (Art.76)



FASCIA DI RISPETTO FERROVARIA (Art.78)



FASCIA DI RISPETTO ROGGE E ZONA DI TUTELA
ASSOLUTA PUNTI PRESA ACQUEDOTTO (Art.18,21)



FASCIA DI RISPETTO PUNTI PRESA
ACQUEDOTTO (Art.21)

VIABILITA'



VIABILITA' (Art.75)

Come si evince dalla tav. 65 del Piano degli Interventi, il terreno oggetto della presente perizia risulta ricadere per la maggior parte in fascia di rispetto stradale (art.76).

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

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)

in data 15-12-2017 ai nn. 12567 RG e 1786 RP.

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce del 29-06-2017 Rep. n. 1987/2017

importo capitale € 13.923,40 - importo complessivo € 25.000,00

a favore di:

contro:

**➤ PIGNORAMENTO (Es. Imm. 394/2022)**

trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),

in data 06-10-2022 ai n.ri 11299 RG e 8389 RP

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 30-08-2022 n.4560/2022 di repertorio,

a favore di:

contro:

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 proceduti 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.

SCHEDA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE**THIENE**

Abitanti: 23.769

Superficie: kmq 19,7

Altitudine: m 147

Classificazione climatica:
zona E, 2.429 GG



Dista 20 km da Vicenza. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura ma anche sull'industria e il terziario. Nel territorio si produce il vino doc "Vicenza". Confina con i comuni di Malo, Marano Vicentino, Sarcedo, Villaverla, Zanè, Zugliano.

VALORI DEI TERRENI A THIENE PER HA – DIVISI PER COLTURA

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	35.000	75.000
Seminativo irriguo	L840A	43.000	90.000
Orto	L840A	57.000	120.000
Prato	L840A	37.000	78.000
Prato irriguo	L840A	38.000	80.000
Frutteto	L840E	56.000	110.000
Vigneto	L840B	75.000	120.000
Vigneto D.O.C. IGP	L840B	99.000	160.000
Uliveto	L840H	30.000	68.000
Pascolo	L840E	8.000	15.000
Bosco ceduo	L840I	6.000	15.000
Castagneto da frutto	L840D	12.000	30.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	L840A	47.000	100.000
Pioppeto	L840L	43.000	70.000
Incolto sterile	L840E	4.600	9.000

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		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio app	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo app	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande app	0,90

SCHEDA VALORE PUNTUALE PER HA**EXEO** bookstore

pubblicazioni digitali professionali


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

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	35000	75000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

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

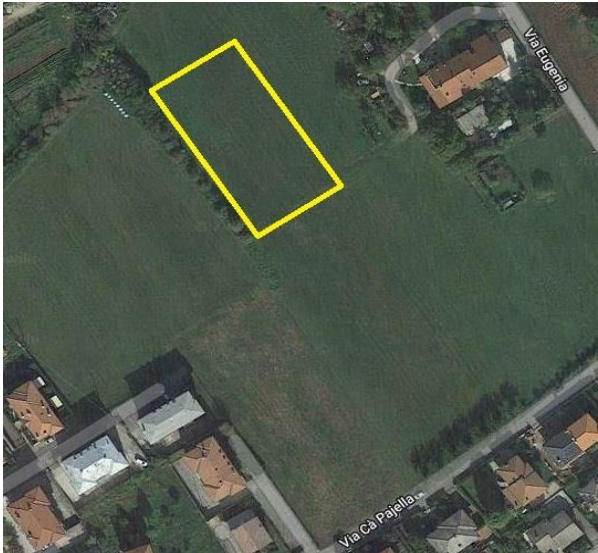
Seminativo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 60.919/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.

SCHEDA RIASSUNTIVA TERRENO

TERRENO AGRICOLO THIENE FOGLIO n. 21							
Comune di :		THIENE		Ubicazione		via Ca' Pajella	
							
Descrizione		Dal P.I.: parte in sede viaria - parte in zona E2N territorio di valenza naturalistica					
Tipologia		Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 3.500 catastali, a forma regolare e pianeggiante, costituito da una particelle. Il terreno ricade secondo il P.A.T. ricade in A.T.O. 2 centro abitato nord - secondo P.I. parte in sede viaria e parte in zona E2N territorio di valenza naturalistica. Il terreno ha accesso dalla via pubblica "via Cà Pajella" tramite servitù di passaggio, 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
		THIENE	21	403	Semin Arbor		3.500,00
Stato conservazione		buono - coltivato					
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	3.500,00	100%	3.500,00	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				3.500,00	Mq.		
Attuali intestati							
Pozzo artesiano		NO					

VALORE TERRENO AGRICOLO

Il comune di Thiene (VI) ha una superficie di kmq 19,7 si trova a una altitudine media di mt. 147 ed è abitato da 23.769 abitanti. Dista circa 20 km da Vicenza, l'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura ma anche sull'industria ed il terziario. Nel territorio si produce il vino doc "Vicenza". Confina con i comuni di Malo, Marano Vicentino, Sarcedo, Villaverla, Zanè e Zugliano. 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 Thiene.

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo arborato	L840A	35.000,00 €	75.000,00 €
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: da strada comunale e (tramite servitù di passaggio), 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;		Medio app	1,00
Ubicazione: ubicato nel raggio che va da 5 km 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
			64.125,00 €
		Valore/m ²	6,41 €
	Superficie (stimata) mq.		3.500,00
Valore di mercato terreno seminativo arborato	=		22.443,75 €

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 15%**.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 19.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore del terreno in libero mercato	€	22.443,75 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	€	<u>3.366,56 =</u>
Valore del terreno in vendita forzata	€	19.077,19 –
<u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u>	€	<u>19.000,00</u>

Analisi aggiudicazioni passate a THIENE - da Astalegale spa

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

Giudizio di vendibilità

La vendibilità del terreno appare discreta in riferimento alla tipologia del terreno stesso ed alla sua destinazione funzionale.

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

Opportunità di divisione in lotti:

Il terreno oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Giudizio di comoda divisibilità:

Il debitore esecutato risulta proprietario per l'intero del terreno, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Regime patrimoniale dell'esecutato:

Vicenza, 31 luglio 2023

L'esperto stimatore

Arch. Agostino Tempestilli