

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

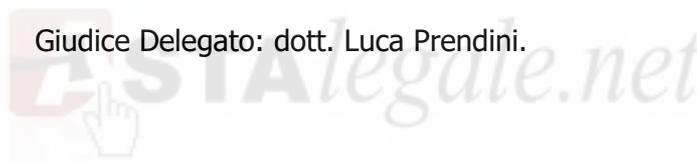
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 498/2022 R.G.

Promossa da

Giudice Delegato: dott. Luca Prendini.



SCHEDA SINTETICA

- a) Diritto: Proprietà per 1/1
b) Bene: Terreni agricoli
c) Ubicazione: Brendola (VI)
d) Superficie: mq. 29.624 catastali
e) Stato: Medio

f) Individuazione catastale:

1) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 1 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 10.040 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,41

2) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 2

- porzione AB – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 300 – R.D. € 3,02 – R.A. € 2,01
- porzione AA – Pascolo – Cl. U – sup. mq. 2025 – R.D. € 2,09 – R.A. € 1,48

3) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 20

- porzione AA – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 1.800 – R.D. € 18,13 – R.A. € 12,09
- porzione AB – Seminativo – Cl. 3 – sup. mq. 120 – R.D. € 0,87 – R.A. € 0,56

4) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 28 – Incolto sterile – sup. mq. 631 – R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00

5) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 55 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 4.718 – R.D. € 47,51 – R.A. € 31,68

6) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

m.n. 146 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 9.990 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,07

g) Vendibilità: Buona

h) Occupazione: affittati con regolare contratto di affitto registrato

i) Valore di stima: € 221.850,00

l) Prezzo d'asta proposto: € 188.600,00

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Certificato di destinazione urbanistico
- 4 – Atti di provenienza
- 5 – Certificato di residenza storico, di stato civile e di famiglia
- 6 – Certificato di matrimonio
- 7 – Contratto di affitto
- 8 – Ricevute spedizioni



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 12.01.2023, 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 BRENDOLA (VI) LOCALITA' VO'

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

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per la quota di proprietà di 1/1

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la quota di proprietà di 1/1

1) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 1 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 10.040 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,41

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 146; m.n. 22; m.n. 86; m.n. 20.

2) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 2

- porzione AB – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 300 – R.D. € 3,02 – R.A. € 2,01
- porzione AA – Pascolo – Cl. U – sup. mq. 2025 – R.D. € 2,09 – R.A. € 1,48

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 4; m.n. 22; m.n. 146; strada-m.n. 55.

3) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 20

- porzione AA – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 1.800 – R.D. € 18,13 – R.A. € 12,09
- porzione AB – Seminativo – Cl. 3 – sup. mq. 120 – R.D. € 0,87 – R.A. € 0,56

Confini in senso N.E.S.O. : strada; m.n. 146-m.n. 1; m.n. 86.

4) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 28 – Incolto sterile – sup. mq. 631 – R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00

Confini in senso N.E.S.O. : strada; m.n. 3-m.n. 55; m.n. 2.

5) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 55 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 4.718 – R.D. € 47,51 – R.A. € 31,68

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 3; m.n. 4-m.n. 2; m.n. 2; m.n. 28.

6) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 146 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 9.990 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,07

Confini in senso N.E.S.O. : m.n. 2; m.n. 22; m.n. 1; m.n. 20-strada.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

1) M.N. 1

All'impianto meccanografico del 31.12.1974 era il m.n. 1 del fg. 20 di mq. 10.040 con qualità seminativo.

Per revisione di elementi censuari del 22.11.1999 pratica n. 95557/95758 vi è variazione di qualità in vigneto.

2) M.N. 2

All'impianto meccanografico del 31.12.1974 era il m.n. 2 del fg. 20 di mq. 2.325 con qualità pascolo.

Per tabella di variazione del 12.12.2007 pratica n. VI0485980 vi è variazione colturale con particella divisa in due parti: pascolo di mq. 2.025 e vigneto di mq. 300.

3) M.N. 20

All'impianto meccanografico del 31.12.1974 era il m.n. 20 del fg. 20 di mq. 1.920 con qualità seminativo.

Per tabella di variazione del 08.03.2007 pratica n. VI0081831 vi è variazione colturale con particella divisa in due parti: seminativo di mq. 120 e vigneto di mq. 1.800.

4) M.N. 28

All'impianto meccanografico del 31.12.1974 era il m.n. 28 del fg. 20 di mq. 631 con incolto sterile.

5) M.N. 55

All'impianto meccanografico del 31.12.1974 era il m.n. 55 del fg. 20 di mq. 4.718 con qualità seminativo arborato.

Per revisione di elementi censuari del 22.11.1999 pratica n. 95557/95758 vi è variazione di qualità in vigneto.

6) M.N. 146

All'impianto meccanografico del 31.12.1974 era il m.n. 146 del fg. 20 di mq. 9.990 con qualità seminativo.

Per revisione di elementi censuari del 22.11.1999 pratica n. 95557/95758 vi è variazione di qualità in vigneto.

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

1) Con atto di compravendita n. 34.073 rep. notaio Mario Velo di Vicenza del 09.12.1972, trascritto a Vicenza il 03.01.1973 ai nn. 136 R.G. e 116 R.P. acquista dai signori:

i seguenti immobili:

Comune di Brendola – Sez. C - Fg. 3 m.n. **2** – 3 – 4 – 22 – 23 – 24 – 25 – **28** – 42 – 43 – **55** – 67 – 119 – 129 – 130 – 143.

Comune di Brendola – Sez. D - Fg. 5 m.n. 51 - 52 – 294 – 295.

"Gli immobili sono stati compravenduti nelle condizioni di stato ed essere nelle quali si trovavano il 9/12/1972, con ogni inerente diritto, servitù attiva e passiva, adiacenza, accessione, fisso ed infisso.

Oltre il terreno ove trovasi la vasca (beverara) di proprietà dei venditori come appresso precisato.

La vasca o beberara compresa nella compravendita trovasi separata dalla proprietà dalla strada comunale di S. Vito, è recintata con rete e filo spinato e confina oltre che con la strada suddetta, a mattina con proprietà e a sera con proprietà è stata riconosciuta di proprietà dei venditori con sentenza del Pretore di Vicenza e quindi si è intesa compresa nella vendita."

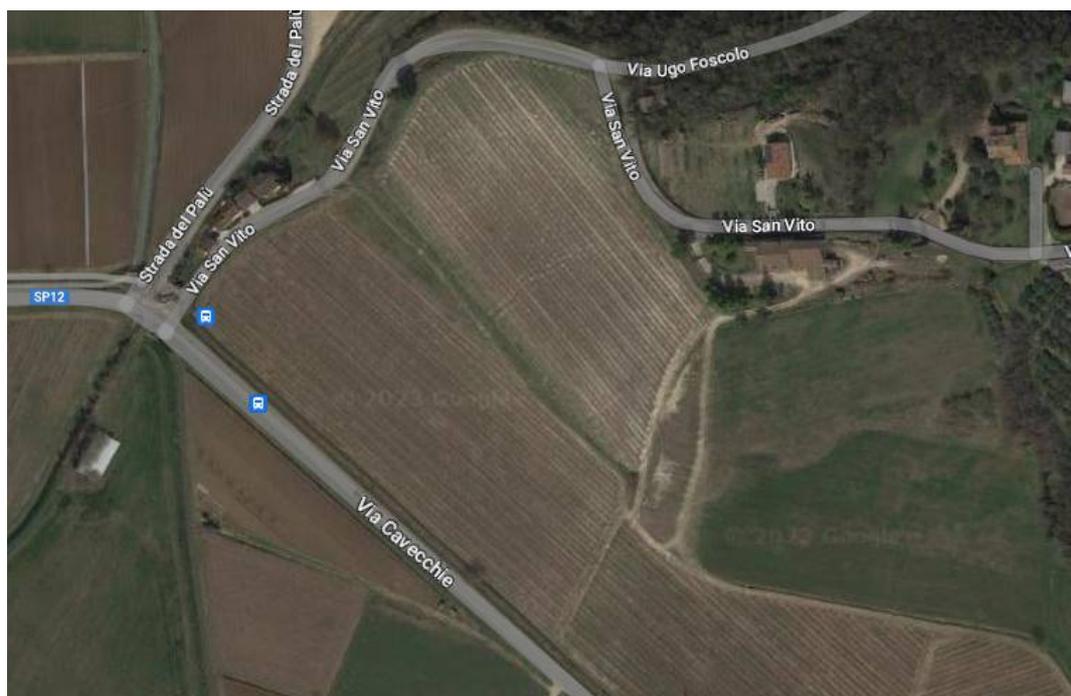
2) Con atto di compravendita n. 23.371 rep. notaio Michele Colasanto di Vicenza del 27.01.1987, trascritto a Vicenza il 26.02.1987 ai nn. 2756 R.G. e 2255 R.P. acquista dai signori:



i seguenti immobili:

N.C.T. Fg. 20 m.n. 1 – 20 - 146

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



SOVRAPPOSIZIONE



RILIEVO FOTOGRAFICO





2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

I terreni oggetto di pignoramento sono situati nel comune di Brendola (VI), in un'area a carattere agricolo esterna all'abitato del paese e prossima alla frazione di Vò.

I terreni sono situati all'incrocio tra via Cavecchie e via San Vito, con accesso diretto da via San Vito per i mm.nn 20, 146, 2 e 28, mentre il m.n. 1 è accessibile attraverso il m.n. 20 ed il m.n. 55 è accessibile attraverso il m.n. 2 o il m.n. 28.

I terreni sono pianeggianti e al momento del sopralluogo i mm. nn. 20 – 1 – 146 – 55 e una piccola parte del 2 risultano coltivati a vigneto; la residua parte del m.n. 2 ed una piccola parte del m.n. 20 sono percorsi di collegamento tra i diversi terreni circostanti, mentre il m.n. 28 è una striscia di terreno incolto lungo via San Vito.

2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE - CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Individuazione catastale	Qualità catastale	Varietà	Pendenza % circa	Anno di impianto	Superficie catastale
Fg. 20 m.n. 1	Vigneto	Pinot Grigio doc	3	2001	mq. 10.040
Fg. 20 m.n. 2	Pascolo				mq. 2.025
Fg. 20 m.n. 2	Vigneto	Pinot Grigio doc	13	2010	mq. 300
Fg. 20 m.n. 20	Seminativo				mq. 120
Fg. 20 m.n. 20	Vigneto	Pinot Grigio doc	1	2001	mq. 1.800
Fg. 20 m.n. 28	Incolto sterile				mq. 631
Fg. 20 m.n. 55	Vigneto	Pinot Grigio doc	12	2010	mq. 4.718
Fg. 20 m.n. 146	Vigneto	Pinot Grigio doc	6	2001	mq. 9.990

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con delibera di C.C. n. 21 del 25.03.2015 e successive varianti n. 1, n.2, n. 3, n. 4 nella planimetria di zonizzazione le aree sono classificate come segue :

FOGLIO 20 MAPPALE 1	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Idrografia/Fasce di rispetto idraulico di 10 m - art. 96 lett. f) R.D. n. 523/1904 (parte)</i> <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto (parte)</i>
FOGLIO 20 MAPPALE 2	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto (parte)</i>
FOGLIO 20 MAPPALE 20	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Idrografia/Fasce di rispetto idraulico di 10 m - art. 96 lett. f) R.D. n. 523/1904 (parte)</i> <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto (parte)</i>
FOGLIO 20 MAPPALE 28	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto</i>
FOGLIO 20 MAPPALE 55	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto (parte)</i>
FOGLIO 20 MAPPALE 146	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto (parte)</i>

Nella variante n. 6 al P.I. adottata le aree sono classificate come segue:

FOGLIO 20 MAPPALE 1	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Idrografia/Fasce di rispetto idraulico di 10 m - art. 96 lett. f) R.D. n. 523/1904 (parte)</i> <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto (parte)</i>
FOGLIO 20 MAPPALE 2	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto (parte)</i>
FOGLIO 20 MAPPALE 20	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA <i>Idrografia/Fasce di rispetto idraulico di 10 m - art. 96 lett. f) R.D. n. 523/1904 (parte)</i> <i>Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici)</i> <i>Viabilita' / Fasce di rispetto (parte)</i>
FOGLIO 20 MAPPALE 28	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA

	Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici) Viabilità' / Fasce di rispetto
FOGLIO 20 MAPPALE 55	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA
	Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici) Viabilità' / Fasce di rispetto (parte)
FOGLIO 20 MAPPALE 146	E1: AGRICOLA - NATURALITA' DIFFUSA
	Sito di Interesse Comunitario (IT3220037 - ColliBerici) Viabilità' / Fasce di rispetto (parte)



4.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari:

Individuazione catastale	Superficie catastale	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
C.T. Fg. 20 m.n. 1	mq. 10.040	€ 100,61	€ 67,41
C.T. Fg. 20 m.n. 2	mq. 2.025	€ 2,09	€ 1,46
C.T. Fg. 20 m.n. 2	mq. 300	€ 3,02	€ 2,01
C.T. Fg. 20 m.n. 20	mq. 120	€ 0,87	€ 0,56
C.T. Fg. 20 m.n. 20	mq. 1.800	€ 18,13	€ 12,09
C.T. Fg. 20 m.n. 28	mq. 631	€ 0,00	€ 0,00
C.T. Fg. 20 m.n. 55	mq. 4.718	€ 47,51	€ 31,68
C.T. Fg. 20 m.n. 146	mq. 9.990	€ 100,61	€ 67,41

Nonché i seguenti immobili **non oggetto** di questa procedura esecutiva:

Individuazione catastale	Superficie catastale	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
C.T. Fg. 20 m.n. 119	mq. 1.640	€ 1,69	€ 1,19
C.T. Fg. 20 m.n. 143	mq. 443	€ 0,09	€ 0,02
C.T. Fg. 20 m.n. 3	mq. 10.610	€ 106,85	€ 71,23
C.T. Fg. 20 m.n. 4	mq. 9.519	€ 95,86	€ 63,91
C.T. Fg. 20 m.n. 22	mq. 75.752	€ 762,89	€ 508,59
C.T. Fg. 20 m.n. 42	mq. 4.000	€ 40,28	€ 26,86
C.T. Fg. 20 m.n. 43	mq. 1.282	€ 12,91	€ 8,61
C.T. Fg. 20 m.n. 67	mq. 10.470	€ 105,44	€ 70,29
C.T. Fg. 20 m.n. 129	mq. 2.328	€ 23,45	€ 15,63
C.T. Fg. 20 m.n. 130	mq. 1.752	€ 17,64	€ 11,76
C.T. Fg. 27 m.n. 51	mq. 2.600	€ 18,13	€ 14,77
C.T. Fg. 27 m.n. 52	mq. 2.760	€ 19,24	€ 15,62
C.T. Fg. 27 m.n. 294	mq. 11.260	€ 78,51	€ 63,97
C.T. Fg. 27 m.n. 295	mq. 20.240	€ 141,12	€ 114,98

Individuazione catastale	Superficie catastale	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
C.F. Fg. 20 m.n. 410 sub 2	mq. 1.640	€ 1,69	€ 1,19



risultano essere affittate al signor _____ con contratto di affitto di fondo rustico registrato a Vicenza il 27.04.2021 al n. 004152 serie 3T. Durata del contratto anni 20 dal 19.04.2021 fino al 10.11.2040. Il canone di affitto è di € 4.800,00 annue versate posticipatamente in un'unica rata entro il giorno 11 novembre della medesima annata. Il valore del contratto per l'intera sua durata di anni 20 ammonta ad € 96.000,00.

4.2 CONGRUITA' DEL CONTRATTO DI AFFITTO

Il contratto in essere, sovrariportato, comprende, oltre ai terreni oggetto di pignoramento, altri terreni agricoli ed un fabbricato indicato come *"strumentale agricolo, ad uso magazzino ed attrezzi comprensivo dell'area di pertinenza"*.

Pertanto il canone concordato tra le parti comprende i beni oggetto di stima ed altri da me non analizzati, ai quali non sono in grado di attribuire un valore di affitto.

Posso pertanto solamente attribuire *"il congruo canone di locazione che verrà incamerato dalla procedura"* così come richiesto con istanza del custode ed autorizzato dal G.E. in data 27.02.2023.

Premetto che i dati delle locazioni, a differenza delle compravendite, non sono dati pubblici, per cui sono di difficile reperimento, in particolare i contratti come quelli di terreni agricoli con colture specializzate come nel caso di vigneto.

Pertanto il calcolo di un possibile canone di locazione è stato quindi eseguito considerando i dati forniti dalle associazioni del settore per l'area da me interpellati quali:

- la CISL Terra Viva Veneto Vicenza,
- la Coldiretti di Vicenza
- ed alcuni viticoltori.

Sulla base delle indicazioni fornitemi il canone riferito ai terreni in oggetto è valutabile intorno ad € 150 l'ettaro annui per i terreni a seminativo/pascolo, ad € 800 l'ettaro annui per i vigneti, nessun canone per il m.n. 28 incolto sterile.

Considerando la quota di seminativo per un totale di ha 0,2145, posso valutare il canone di € 32,00 annui.

Considerando inoltre la quota a vigneto per un totale di ha 2,6848, posso valutare il canone di € 2.147,00 annui.

Pertanto il canone complessivo per i terreni oggetto di esecuzione è a mio parere valutabile in € **2.180,00 circa annui.**

CAP. 5 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

5.1 DATI ANAGRAFICI

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

-
- L'ufficio dei servizi demografici del Comune di _____ da me interpellato per il certificato di stato civile dell'esecutata mi ha comunicato che:

L'ufficio dei servizi demografici del Comune di _____ da me interpellato per il certificato di matrimonio per estratto dell'esecutata mi ha comunicato che:

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipoteca giudiziale eseguita a Vicenza del 16.05.2022 ai nn. 11.072 R.G. e 1.849 R.P. derivante da decreto ingiuntivo rep. n. 869/2018 Tribunale di Vicenza del 16.01.2018 a favore di:

e a carico di:

Importo dell'ipoteca: € 181.190,13

Capitale: € 176.835,88

Beni:

A) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 1 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 10.040 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,41

B) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 2

- porzione AB – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 300 – R.D. € 3,02 – R.A. € 2,01
- porzione AA – Pascolo – Cl. U – sup. mq. 2025 – R.D. € 2,09 – R.A. € 1,48

C) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 20

- porzione AA – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 1.800 – R.D. € 18,13 – R.A. € 12,09
- porzione AB – Seminativo – Cl. 3 – sup. mq. 120 – R.D. € 0,87 – R.A. € 0,56

D) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 28 – Incolto sterile – sup. mq. 631 – R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00

E) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 55 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 4.718 – R.D. € 47,51 – R.A. € 31,68

F) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 146 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 9.990 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,07

2) Trascrizione di atto di costituzione di vincolo di destinazione eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza del 24.01.2002 ai n.ri 1.819 R.G. e 1.224 R.P. derivante da scrittura privata

con sottoscrizione autenticata del 16.01.2002 al n. 31699 rep. notaio Vito Guglielmi di Arzignano
a favore del Comune di Brendola,
e a carico di:

Beni quelli oggetto di relazione ed altri.

*si obbliga nei confronti del Comune di Brendola, ai fini di ottenere il
rilascio della concessione edilizia per la costruzione di un ricovero attrezzi e per la
ristrutturazione di un preesistente annesso rustico, ai sensi dell'art. 6, legge regione veneto 5
marzo 1985, n. 24, a non modificare fino alla variazione urbanistica della zona, la destinazione
d'uso del fabbricato da realizzare secondo quanto acquisito agli atti del comune concedente."*

3) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza
del 30.11.2022 ai n.ri 27.296 R.G. e 19.057 R.P. derivante da atto di pignoramento immobiliare
del 21.11.2022 al n. 5963 rep. Ufficiale Giudiziario di Vicenza a favore di:



e a carico di:

Beni :

1) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 1 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 10.040 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,41

2) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 2

- porzione AB – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 300 – R.D. € 3,02 – R.A. € 2,01
- porzione AA – Pascolo – Cl. U – sup. mq. 2025 – R.D. € 2,09 – R.A. € 1,48

3) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 20

- porzione AA – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 1.800 – R.D. € 18,13 – R.A. € 12,09
- porzione AB – Seminativo – Cl. 3 – sup. mq. 120 – R.D. € 0,87 – R.A. € 0,56

4) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 28 – Incolto sterile – sup. mq. 631 – R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00

5) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 55 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 4.718 – R.D. € 47,51 – R.A. € 31,68

6) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 146 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 9.990 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,07

CAP. 7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

7.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato ho effettuato una ricerca di atti di compravendita recenti riguardanti beni immobili analoghi (vigneti doc) con medesima anzianità di impianto e situati in posizione simile, di pianura e nella zona di Brendola.

La ricerca è risultata infruttuosa, pertanto ho contattato le associazioni del settore per l'area quali:

- il Consorzio tutela vini doc colli berici di Vicenza,
- la CISL Terra Viva Veneto Vicenza,
- la Coldiretti
- ed alcuni viticoltori.

Da tali associazioni ho reperito informazioni sufficientemente precise e dettagliate riguardo alla metodologia di analisi delle viti, della loro produzione e vendita.

Tali pareri, circoscritti all'area oggetto di relazione di CTU, sono risultati concordi e attendibili attestandosi su valori tra € 7 ed € 9 al mq., consentendomi un calcolo di stima dei beni oggetto del pignoramento.

Ho inoltre verificato i valori riportati nelle 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.

Le tabelle VAM riportano per la regione agraria n. 6 – Colli Berici (Brendola) i seguenti valori:



Coltura	Regione Agraria					
	1	2	3	4	5	6
Vigneto ^{(1) (2) (6)}	euro / ha			106.500,00		
Vigneto DOC ^{(1) (2) (6) (15)}	euro / ha			171.000,00		

Il listino EXEO riporta per l'area di Brendola i seguenti valori:

BRENDOLA

<p>Abitanti: 6.720 Superficie: kmq 25,52 Altitudine: m 156 Classificazione climatica: zona E, 2.495 GG</p>	
--	--

Dista circ km 16 da Vicenza. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. Nel territorio si produce il vino Doc "COLLI BERICI" e il vino doc "Vicenza". Confina con i comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Grancona, Montebello Vicentino, Montecchio Maggiore, Sarego, Zovencedo.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	L840A	34.000	72.000
Seminativo irriguo	L840A	37.000	78.000
Orto	L840A	52.000	110.000
Prato	L840A	31.000	65.000
Prato irriguo	L840A	35.000	75.000
Frutteto	L840E	59.000	115.000
Vigneto	L840B	75.000	120.000
Vigneto D.O.C. IGP	L840B	99.000	160.000

I valori indicati nelle tabelle sono superiori alle rilevazioni effettuate con gli esperti locali del settore, ma sono anche generiche non tenendo conto delle molte variabili presenti nella produzione della vite (età e tipologia del vitigno, localizzazione tra pianura e collina, accessibilità e pendenza dei terreni, apporto idrico, stato di manutenzione dei filari) che invece sono state da me analizzate con i diversi esperti del settore con cui mi sono confrontata.

A fronte di tali informazioni reperite ed analizzate, considero pertanto opportuno attribuire ai terreni i seguenti valori:

Individuazione catastale	Destinazione d'uso	Qualità catastale	Superficie catastale	Valore unitario	Valore totale
Fg. 20 m.n. 1	Terreno agricolo	Vigneto	mq. 10.040	€ 8	€ 80.320
Fg. 20 m.n. 2	Terreno agricolo	Pascolo	mq. 2.025	€ 3	€ 6.075
Fg. 20 m.n. 2	Terreno agricolo	Vigneto	mq. 300	€ 8	€ 2.400
Fg. 20 m.n. 20	Terreno agricolo	Seminativo	mq. 120	€ 3	€ 360
Fg. 20 m.n. 20	Terreno agricolo	Vigneto	mq. 1.800	€ 8	€ 14.400
Fg. 20 m.n. 28	Terreno agricolo	Incolto sterile	mq. 631	€ 1	€ 631
Fg. 20 m.n. 55	Terreno agricolo	Vigneto	mq. 4.718	€ 8	€ 37.744
Fg. 20 m.n. 146	Terreno agricolo	Vigneto	mq. 9.990	€ 8	€ 79.920
Totale			mq. 29.624		€ 221.850

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 15% calcolato in **€ 33.277,5**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 188.572,00** (centottantottomilacinquecentosettantadue) arr.

CAP. 8 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI PROPOSTO

8.1 TABELLA DI VALUTAZIONE

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

1) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 1 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 10.040 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,41

2) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 2

- porzione AB – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 300 – R.D. € 3,02 – R.A. € 2,01
- porzione AA – Pascolo – Cl. U – sup. mq. 2025 – R.D. € 2,09 – R.A. € 1,48

3) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20 – m.n. 20

- porzione AA – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 1.800 – R.D. € 18,13 – R.A. € 12,09
- porzione AB – Seminativo – Cl. 3 – sup. mq. 120 – R.D. € 0,87 – R.A. € 0,56

4) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 28 – Incolto sterile – sup. mq. 631 – R.D. € 0,00 – R.A. € 0,00

5) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 55 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 4.718 – R.D. € 47,51 – R.A. € 31,68

6) Comune di Brendola (VI) – C.T. - fg 20

- m.n. 146 – Vigneto – Cl. 2 – sup. mq. 9.990 – R.D. € 100,61 – R.A. € 67,07

VALORE TOTALE € 188.572,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO	€ 188.600,00
-------------------------------	---------------------

CAP. 9 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

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

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 Brendola, ed effettuata un'analisi puntuale della natura e posizione degli immobili aggiudicati, è emerso che gli immobili oggetto di aste nel comune di Brendola non risultano essere raffrontabili con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione.

Vicenza, li 29.03.2023

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio