

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. 169/2022 R.G.

Giudice Delegato: dott.ssa Sonia Pantano.



SCHEDA SINTETICA

- a) Diritto: Piena proprietà per 1000/1000 per il m.n. 940
Altra proprietà per il m.n. 575
- b) Bene: terreni edificabili con destinazione residenziale e verde privato
- c) Ubicazione: Tezze sul Brenta (VI) via Cavazzoni
- d) Superficie: M.N. 940 mq. 794 catastali
M.N. 575 mq. 97 catastali
- e) Stato: entrambi sono terreni interclusi
- f) Individuazione catastale: Comune di Tezze sul Brenta - C.T. fg 14 m.n. 940 di mq 794
Comune di Tezze sul Brenta - C.T. fg 14 m.n. 575 di mq 97
- g) Vendibilità: bassa
- h) Valore di stima: per il solo m.n. 940: € 32.400,00
- i) Prezzo d'asta: per il solo m.n. 940: € 27.500,00

ALLEGATI:

- 1 – Visura catastale storica per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Copia degli atti di provenienza
- 4 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- 5 – Certificati di residenza e stato civile
- 6 – Ricevute spedizioni

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 14.09.2022, 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,
- reperimento certificato destinazione urbanistica,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo al bene immobile,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.

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

RELAZIONE TECNICA

BENE IN TEZZE SUL BRENTA (VI)

VIA CAVAZZONI

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

BENE A: M.N. 575 – FG 14

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

L'attribuzione della proprietà di questo terreno al signor è a mio parere errata.

A seguito di un accurato controllo della storia catastale del mappale 575 e della verifica alla Conservatoria dei RR.II. Di Bassano del Grappa dei passaggi di proprietà del mappale ho appurato che:

Il mappale 575 di mq. 97 deriva dall'originario m.n. 235 di mq. 397.

Il mappale 235 viene frazionato in data 15.09.1981 in:

M.N. 235a di mq. 300

M.N. 235b di mq. 97

e successivamente soppresso.

Il m.n. 235a viene unito al m.n. 941 che successivamente diventa m.n. 943.

Il m.n. 235b diventa m.n. 575 di mq. 97.

In realtà per errore il m.n. 235 viene erroneamente inserito nella storia catastale dei m.n. 941 per intero e solamente nel passaggio al m.n. 943 nel 2004 viene riconosciuto l'errore di

superficie e di individuazione e viene sottratto ed indicato giustamente come m.n. 575 di mq. 97.

Tale correzione non ha però coinvolto la proprietà che è rimasta erroneamente attribuita alla proprietà originaria dei m.n. 941 e 943 (al signor esecutato).

Per quanto attiene alla ricostruzione dei passaggi di proprietà del terreno m.757 (ex 235b), originariamente era dei signori:

In data 04.12.1981 con atto n. 33452 di rep. notaio A. Todescan di Bassano del Grappa, trascritto a Bassano del Grappa in data 14.12.1981 ai nn. 7245 R.G. e 5843 R.P. i signori vendono a il seguente immobile:

*"Comune di Tezze sul Brenta – C.T. fg. 14 **m.n. 235 (ex 235/a) di are 3.00.***

Tra i confini: mapp. n. 575 (ex 235/b), 41, 555, 39, salvo i più esatti."

Pertanto la proprietà del m.n. 575 (ex 235/b) di mq. 97 rimane ai signori

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Riporto egualmente i dati catastali reperiti che però a mio parere sono errati e deve essere effettuata una revisione dei dati catastali e della proprietà.

per la proprietà di 1000/1000

1) Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fg. 14

- m.n. 575 seminativo irriguo arborato – Cl. 4 – Sup. Cat. Are 97 – R.D. € 0,70 – R.A. € 0,30

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 393; m.n. 1609; m.n. 943; m.n. 943-940.

2) Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fg. 14

- m.n. 940 seminativo irriguo arborato – Cl. 4 – Sup. Cat. Are 794 – R.D. € 5,74 – R.A. € 2,46

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 401; m.n. 393-575; m.n. 943; m.n. 718-538.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

1) Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fg. 14 - m.n. 575

- All'impianto meccanografico del 31.03.1974 era l'originario m.n. 39 di mq. 6.598.
- Con frazionamento n. 104382 in atti dal 22.08.1982 il m.n. 39 prende la consistenza di mq. 5.228.
- Con frazionamento n. 104482 in atti dal 22.08.1985 il m.n. 39 prende la consistenza di mq. 4.418.
- Con frazionamento n. 104582 in atti dal 04.10.1985 il m.n. 39 prende la consistenza di mq. 3.518.
- Con tipo mappale n. 111435.1/1992 in atti dal 07.09.1995 il m.n. 39 viene variato e prende la consistenza di mq. 2.855.
- Con frazionamento n. 5147.1/1999 in atti dal 16.11.1999 diventa m.n. 879 di mq. 878.
- Con variazione n. 7415.1/2001 in atti dal 13.06.2001 il m.n. 879 prende la consistenza di mq. 2.855.
- Con frazionamento n. 7415.1/2001 in atti dal 13.06.2001 diventa m.n. 941 di mq. 1.312.
- Con variazione n. 8319.1/2001 in atti dal 17.07.2001 il m.n. 941 prende la consistenza di mq. 1.709.
- Con tipo mappale n. 8319.1/2001 in atti dal 17.07.2001 diventa m.n. 943 di mq. 1.709.
- Con frazionamento del 15.09.1981 n. VI0306509 in atti dal 25.11.2004 diventa m.n. 575 di mq. 97.

BENE B: M.N. 940 – FG 14

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

per la proprietà di 1000/1000

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

per la proprietà di 1000/1000

1) Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fg. 14

- m.n. 940 seminativo irriguo arborato – Cl. 4 – Sup. Cat. mq. 794 – R.D. € 5,74 – R.A. € 2,46

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 401; m.n. 393-575; m.n. 943; m.n. 718-538.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

1) Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fg. 14 - m.n. 940

- All'impianto meccanografico del 31.03.1974 era l'originario m.n. 39 di mq. 6.598.
- Con frazionamento n. 104382 in atti dal 22.08.1982 il m.n. 39 prende la consistenza di mq. 5.228.
- Con frazionamento n. 104482 in atti dal 22.08.1985 il m.n. 39 prende la consistenza di mq. 4.418.
- Con frazionamento n. 104582 in atti dal 04.10.1985 il m.n. 39 prende la consistenza di mq. 3.518.
- Con tipo mappale n. 111435.1/1992 in atti dal 07.09.1995 il m.n. 39 viene variato e prende la consistenza di mq. 2.855.
- Con frazionamento n. 5147.1/1999 in atti dal 16.11.1999 diventa m.n. 879 di mq. 878.
- Con variazione n. 7415.1/2001 in atti dal 13.06.2001 il m.n. 879 prende la consistenza di mq. 2.855.
- Con frazionamento n. 7415.1/2001 in atti dal 13.06.2001 diventa m.n. 940 di mq. 794.

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

- Da data antecedente il ventennio l'originario mappale era in proprietà di pervenutogli con atto di divisione del 18.03.1963 n. 9.714 rep. notaio E. Ziliotto trascritto a Bassano del Grappa il 01.04.1963 ai nn.1154 R.G. 1040 R.P.

- Con certificato di successione di e ivi deceduto il 05.07.1963, registrata a Bassano del Grappa il 16.10.1963 al n. 48 vol. 300 e trascritta a Bassano del Grappa il 03.01.1964 ai nn. 27 R.G. e 26 R.P. il seguente bene:

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Sez. C - fg. II°

- m.n. 39/a di ett. 0.75.28

passa ai figli:

e al coniuge usufruttuaria di 1/3.

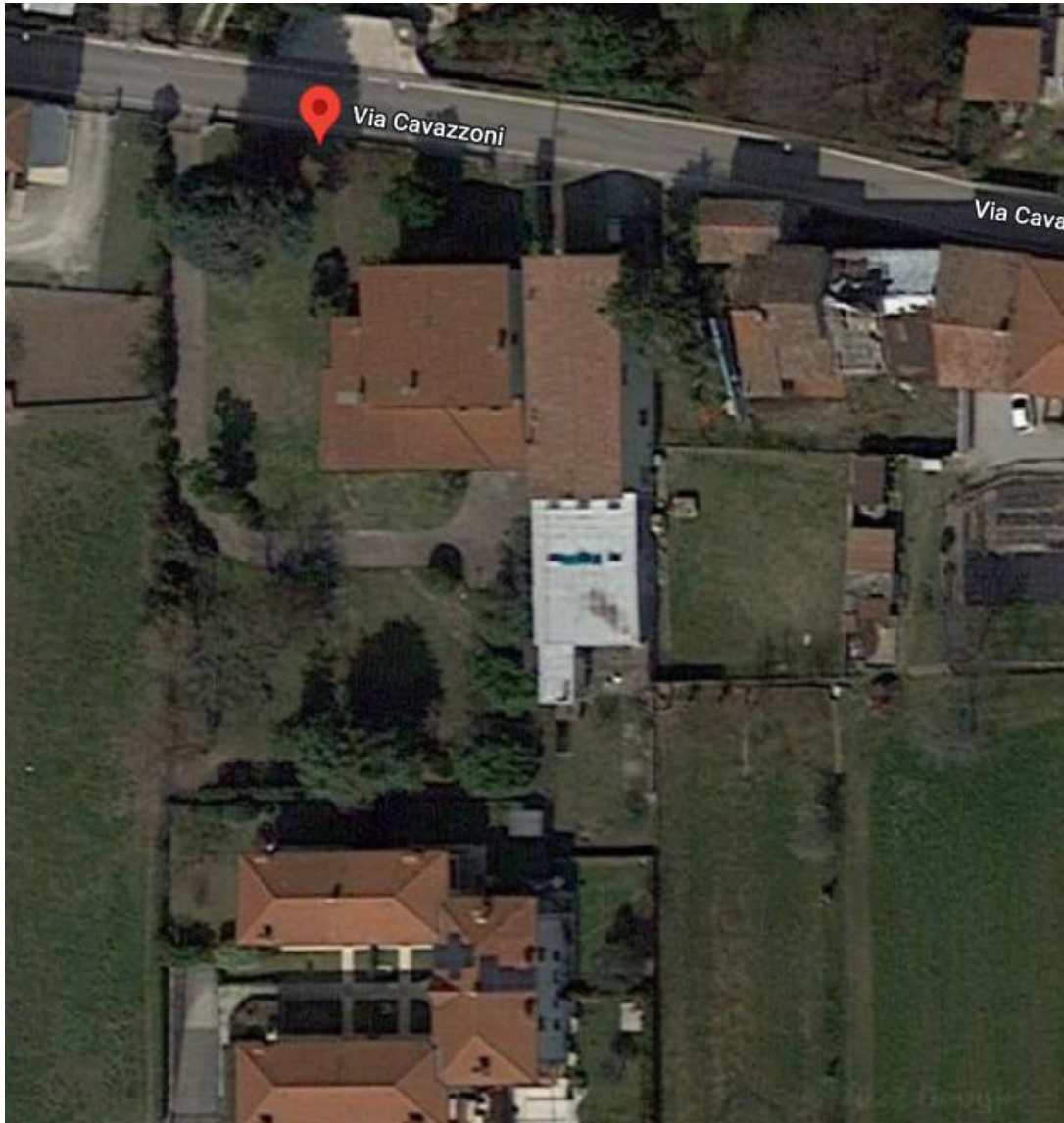
- Con atto di cessione di quota del 12.12.1963 al n. 36.743 rep. e 13.528 racc. notaio Eugenio Ziliotto di Bassano del Grappa, trascritto a Bassano del Grappa il 23.12.1963 ai nn. 4785 R.G. e 4281 R.P. Le signore cedono al fratello i 2/3 indivisi sul seguente immobile, gravato di usufrutto in parte a favore della madre :

Comune di Noventa Vicentina (VI) – Catasto Terreni – Fg. 6

- Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Sez. C - fg. II°
m.n. 39/a di ett. 0.75.28

NOTA: il proseguo della relazione prende in considerazione il solo mappale **940 del fg. 14** in proprietà all'esecutato, mentre il m.n. 575 non è risultato in proprietà all'esecutato.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL M.N. 940





Il lotto di terreno, oggetto di relazione, è situato nel comune di Tezze sul Brenta, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale posta in una zona prossima al centro storico del paese.

La zona è per buona parte edificata, ma al limite delle prime aree agricole.

Il lotto di terreno oggetto di pignoramento è situato internamente al quartiere, non direttamente accessibile da alcuna strada pubblica.

All'atto del sopralluogo il lotto di terreno è risultato essere accessibile solamente dal civico 14, attraverso il m.n. 401 di altra proprietà, che lo utilizza come giardino, in ampliamento dell'area scoperta del m.n. 401.

Pertanto il m.n. 940 risulta recintato sui lati sud, est ed ovest, mentre sul lato nord risulta aperto verso il m.n. 401.

L'area risulta piana e costituita da un grande prato con alberi ad alto fusto.

2.2 CONSISTENZA DELL' IMMOBILE

L'immobile presenta la seguente superficie catastale:

Immobile	Destinazione d'uso	Superficie catastale
m.n. 940	Terreno	mq. 794

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

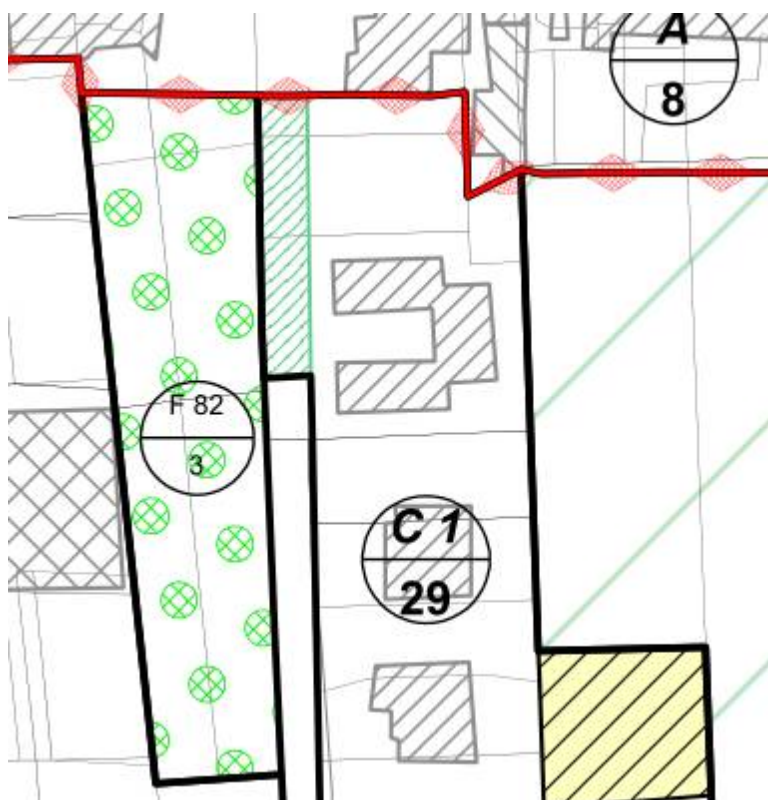
Come indicato nel CDU allegato alla relazione l'area secondo il P.I. Variante n.6 approvato con D.C.C. 42 del 22.09.2021 è classificata come:

A) "parte della superficie in Zona C1/29 – Zone parzialmente edificate, con prevalente destinazione residenziale".

B) "parte della superficie in Zona Verde Privato – Porzioni di territorio inedificato o parzialmente edificato ove si rende opportuno limitare fortemente le possibilità insediative".

In tale piano l'edificazione ha i seguenti parametri urbanistici:

ZONA OMOGENEA		SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	MODI DI INTERVENTO	INDICE FONDIARIO		H.	TIPOLOGIA EDILIZIA
TIPO	N°			ESISTENTE	DI PROGETTO		
C1	29	8477	DIRETTO	0,92	0,92	8,50	U.B.L.S.



CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il terreno risulta essere inserito nell'area scoperta del m.n. 401 ed utilizzato come giardino.

CAP. 5 INFORMAZIONI ANAGRAFE

5.1 CERTIFICATO DEMOGRAFICO

ZARPELLON ANGELO

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

- il signor è residente a Bassano del Grappa dal 08.10.2021.
- 1) L'ufficio dei servizi demografici del Comune di Fontaniva (PD) da me interpellato per il

certificato di stato civile dell'esecutato mi ha comunicato che:

risulta coniugato con dal 02.06.1965.

Nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio dell'anno 1965 vi sono annotazioni marginali:

Con atto in data 04.09.1981 a rogito del notaio Rinaldo Rinaldi del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° comma dell' art. 228 della legge 19-05-1975 n.151.

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Bassano del Grappa del 01.07.2014 ai n.ri 4830 R.G. e 668 R.P. derivante da ricorso per ingiunzione di pagamento del 09.04.2014 n. 1.766 rep. del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di

importo dell'ipoteca € 14.293,47,

importo capitale € 12.000,00,

2) Trascrizione di pignoramento immobiliare eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Bassano del Grappa del 19.04.2022 ai n.ri 3.910 R.G. e 2.821 R.P. derivante da verbale di pignoramento immobiliare del 26.03.2022 al n. 1317 cron Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

in qualità di eredi di

contro:

beni immobili per il diritto di piena proprietà e per la quota di 1/1:

Comune di Tezze sul Brenta (VI) – Catasto Terreni – Fg. 14

- m.n. 575 di ca 97
- m.n. 940 di are 7 ca 94

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 è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato.

La ricerca da me effettuata di vendite recenti di terreni possibilmente comparabili per consistenza, potenzialità edificatoria e posizione, ha portato a reperire due atti di compravendita che riguardano la vendita di tre lotti di terreno:

A) il primo in area residenziale di completamento C/1 e con indice di edificabilità 0,90 mc/mq,

B) il secondo in un'area residenziale già urbanizzata C/2 all'interno di un P.d.L. e con un indice superiore, di 1 mc/mq.

In considerazione della individuazione urbanistica del lotto di terreno oggetto di relazione, situato in zona C/1 e con indice di edificabilità 0,92 ritengo opportuno per una comparazione realistica utilizzare solamente l'atto A)

A) Atto di compravendita n. 2192/1906 di repertorio notaio Egidio Ferrara di Lonigo del 28.03.2019, trascritto a Bassano del Grappa il 19.04.2019 ai nn. 4038 R.G. e 2722 R.P.

I beni sono catastalmente individuati in Comune di Tezze sul Brenta (VI), C.T. Fg. 2

a) per l'intero

M.N. 1020 di mq 950, M.N. 2415 di mq 153, M.N. 2416 di mq 0,50

b) per la quota indivisa di 1/2

M.N. 2417 di mq 129

Il valore dichiarato in atto è di € 85.000,00.

Il valore unitario calcolato sulla base di tale atto di compravendita è perciò di € 70/mq. circa.

Ho inoltre verificato le tabelle pubblicate dal Comune di Tezze sul Brenta con riportati i valori dei terreni edificabili suddivisi per area (C/1) e per indice edificatorio.

Utilizzando i dati pubblicati e applicando tale metodologia di calcolo alla superficie del lotto oggetto di esecuzione, ne riporto un valore unitario di € 73/mq circa.

I due valori unitari così calcolati risultano prossimi e pertanto li considero attendibili.

Il mappale oggetto di stima risulta però nel Piano degli Interventi solo parzialmente in zona C1/29 con destinazione residenziale, una piccola parte infatti viene indicata come Verde Privato, con un valore unitario inferiore, da me calcolato sui valori agricoli medi della provincia di Vicenza del 2022, corrispondenti per regione agraria e coltura, con un valore di € 10,00/mq.

I valori così calcolati devono però essere ridotti in considerazione della situazione del m.n. 940 di non accessibilità diretta, il mappale risulta infatti raggiungibile solo attraverso terreni di proprietà diverse, il lotto di terreno attualmente risulta intercluso.

In questa situazione la sua possibilità di vendita risulta perciò molto bassa restringendo la sua appetibilità rispetto ad una situazione di mercato libero da vincoli e servitù.

7.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Applicando i valori calcolati sulla base del confronto con le caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato un valore del bene, con una superficie catastale di circa mq. 794 pari a € 46.280,00 così calcolati:

2) Area a verde privato mq. 155 circa x €/mq. 10,00 = € 1.550,00

3) Area edificabile a destinazione residenziale mq. 639 circa x €/mq. 70,00 = € 44.730,00

A tale valore determinato per il lotto di terreno, in considerazione del suo stato di interclusione, considero opportuno dare un abbattimento del 30% del suo valore di stima.

Pertanto all'immobile attribuisco un valore totale di **€ 32.400,00** (arr.) (diconsi euro trentaduemilaquattrocento/00) .

Preciso che la quantificazione delle superfici rapportate alla loro destinazione urbanistica, in assenza di un rilievo strumentale del terreno, non richiesto in tale sede, e in mancanza di dati numerici nel CDU del Comune di Tezze sul Brenta, è stata calcolata graficamente sulle mappe catastali e quindi non precisa.

7.3 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 **€ 4.860,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi

€ 27.500,00 (ventisette milacinquecento) arr.

CAP. 8 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

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

Comune di Tezze sul Brenta C.T. fg 14 m.n. 940 di mq 794 di € 27.500,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 27.500,00

CAP. 9 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita del bene pignorato per le caratteristiche di difficile accessibilità, consistenza e ubicazione è bassa.

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

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Tezze sul Brenta, nell'area prossima all'immobile oggetto di relazione e per immobili con eguale destinazione, emerge che non vi sono dati comparabili che possano essere utilizzati.

Preciso che i dati che ci vengono forniti relativamente alle aste mediamente non indicano le superfici o informazioni che ci permettano di estrapolare un valore che possa essere confrontato con la stima redatta.

Vicenza, li 20.12.2022

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio