

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA
FALLIMENTO n. 126/2015

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Limitone.

LOTTO N. 1

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO



INDICE:

INCARICO pag. 3

CAP.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA pag. 4

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

1.3 PROVENIENZA DEI BENI

CAP.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO pag. 10

2.1 METODO DI VALUTAZIONE

2.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

CAP.3 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI pag. 10

ALLEGATI:

1 – Visure catastali storiche per immobile

2 – Estratto di mappa 1:2000

3 - Copia atto di cessione

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

INCARICO

La sottoscritta architetto Marina Amaglio nominata stimatrice dei beni immobili della società, a seguito delle seguenti premesse:

- che in data 08.06.2017 il perito immobiliare Architetto Marina Amaglio, già incaricato perito estimatore dalla Procedura in epigrafe, depositava la perizia tecnico estimativa del LOTTO N.01 (terreno di Bressanvido (VI)), rilevando l'impossibilità di una vendita dello stesso per mancanza di diritti di accesso;
- che in data 19.11.2018 veniva data esecuzione all'atto notarile avente ad oggetto la cessione gratuita di aree a favore del Fallimento dei diritti immobiliari di cui al punto sopra;
- che si rende pertanto necessario un aggiornamento della perizia tecnica estimativa del LOTTO N. 01 alla luce dei nuovi dati trascritti presso i pubblici registri (cfr. atto di cessione trascritto a voltura catastale), in termini delle nuove condizioni di proprietà e del prezzo di stima,

è stata incaricata in data 04.12.2018 di *"redigere l'aggiornamento della perizia tecnico estimativa del LOTTO 01 (terreno in Bressanvido (VI)) in termini delle nuove condizioni di proprietà e del prezzo di stima"*.

RELAZIONE TECNICA

BENI IN BRESSANVIDO (VI) VIA ROMA

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

Con sede in Bolzano Vicentino per la proprietà di 1000/1000

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

con sede in Bolzano Vicentino, proprietà per 1/1.

Comune di Bressanvido – Catasto Terreni – Fg. 1

- m.n. 1115, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 09.48, RD Euro 6,58 RA Euro 4,16.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1117-1118-1119-1120-1121-1116-1162; m.n. 262; roggia Castellaro; m.n. 587.

- m.n. 1116, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.23, RD Euro 0,16 RA Euro 0,10.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1130; m.n. 1115 su due lati; m.n. 1122.

- m.n. 1117, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.09, RD Euro 0,06 RA Euro 0,04.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1123; m.n. 1118; m.n. 1115; m.n. 587.

- m.n. 1118, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.09, RD Euro 0,06 RA Euro 0,04.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1124; m.n. 1119; m.n. 1115; m.n. 1117.

- m.n. 1119, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.09, RD Euro 0,06 RA Euro 0,04.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1125; m.n. 1120; m.n. 1115; m.n. 1118.

- m.n. 1120, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.09, RD Euro 0,06 RA Euro 0,04.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1126; m.n. 1121; m.n. 1115; m.n. 1119.

- m.n. 1121, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.09, RD Euro 0,06 RA Euro 0,04.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1127; m.n. 1115 su due lati; m.n. 1120.

- m.n. 1123, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.04, RD Euro 0,03 RA Euro 0,02.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1122; m.n. 1124; m.n. 1117; m.n. 587.

- m.n. 1124, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.04, RD Euro 0,03 RA Euro 0,02.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1122; m.n. 1125; m.n. 1118; m.n. 1117.

- m.n. 1125, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.04, RD Euro 0,03 RA Euro 0,02.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1122; m.n. 1126; m.n. 1119; m.n. 1124.

- m.n. 1126, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.04, RD Euro 0,03 RA Euro 0,02.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1122; m.n. 1127; m.n. 1120; m.n. 1119.

- m.n. 1127, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.04, RD Euro 0,03 RA Euro 0,02.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1122; m.n. 1115; m.n. 1121; m.n. 1126.

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

- MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO con sede in Bolzano Vicentino per la proprietà di 100/300

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

- con sede in Bolzano Vicentino, proprietà per 100/300.
- nata a Sandrigo il 27.04.1971, proprietà per 2/15 in regime di separazione dei beni
- nato a Dolo il 25.05.1985, proprietà per 1/6
- nato a Vicenza il 10.07.197, proprietà per 1/30 in regime di separazione dei beni
- nato a Bressanvido il 30.10.1946, proprietà per 1/3

Comune di Bressanvido – Catasto Terreni – Fg. 1

- m.n. 1013, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 01.67, RD Euro 1,16 RA Euro 0,73.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1130; m.n. 1115 su due lati; m.n. 1122.

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

- MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO con sede in Bolzano Vicentino per la proprietà di 200/300

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

- con sede in Bolzano Vicentino, proprietà per 400/600.
- nata a Sandrigo il 27.04.1971, proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni
- nato a Dolo il 25.05.1985, proprietà per 1/6
- nato a Vicenza il 10.07.1971 proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni

Comune di Bressanvido – Catasto Terreni – Fg. 1

- m.n. 1122, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 02.20, RD Euro 1,53 RA Euro 0,97.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1016-1270; m.n. 1129; m.n. 1122-587; m.n. 1014.

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

- MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO con sede in Bolzano Vicentino per la proprietà di 2/3

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

- con sede in Bolzano Vicentino, proprietà per 2/3.
- nato a Dolo il 25.05.1985, proprietà per 1/3

Comune di Bressanvido – Catasto Terreni – Fg. 1

- m.n. 1130, Seminativo arborato, Cl.3, sup. are 00.87, RD Euro 0,60 RA Euro 0,38.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 1129; m.n. 1162; m.n. 1116; m.n. 1122.

1.3 PROVENIENZA DEI BENI

M.N. 1115 – 1116 – 1117 – 1118 – 1119 – 1120 – 1121 – 1123 – 1124 – 1125 – 1126 -
m.n. 1127.

Atto di compravendita del 25.01.2007 al n. 5128/2175 rep. notaio Andrea Martini di Vicenza,
trascritto a Vicenza il 21.02.2007 ai nn. 4935/4936 R.G. E 2937/2938 R.P.

I beni vengono venduti da:

M.N. 1013 – 1122 – 1130.

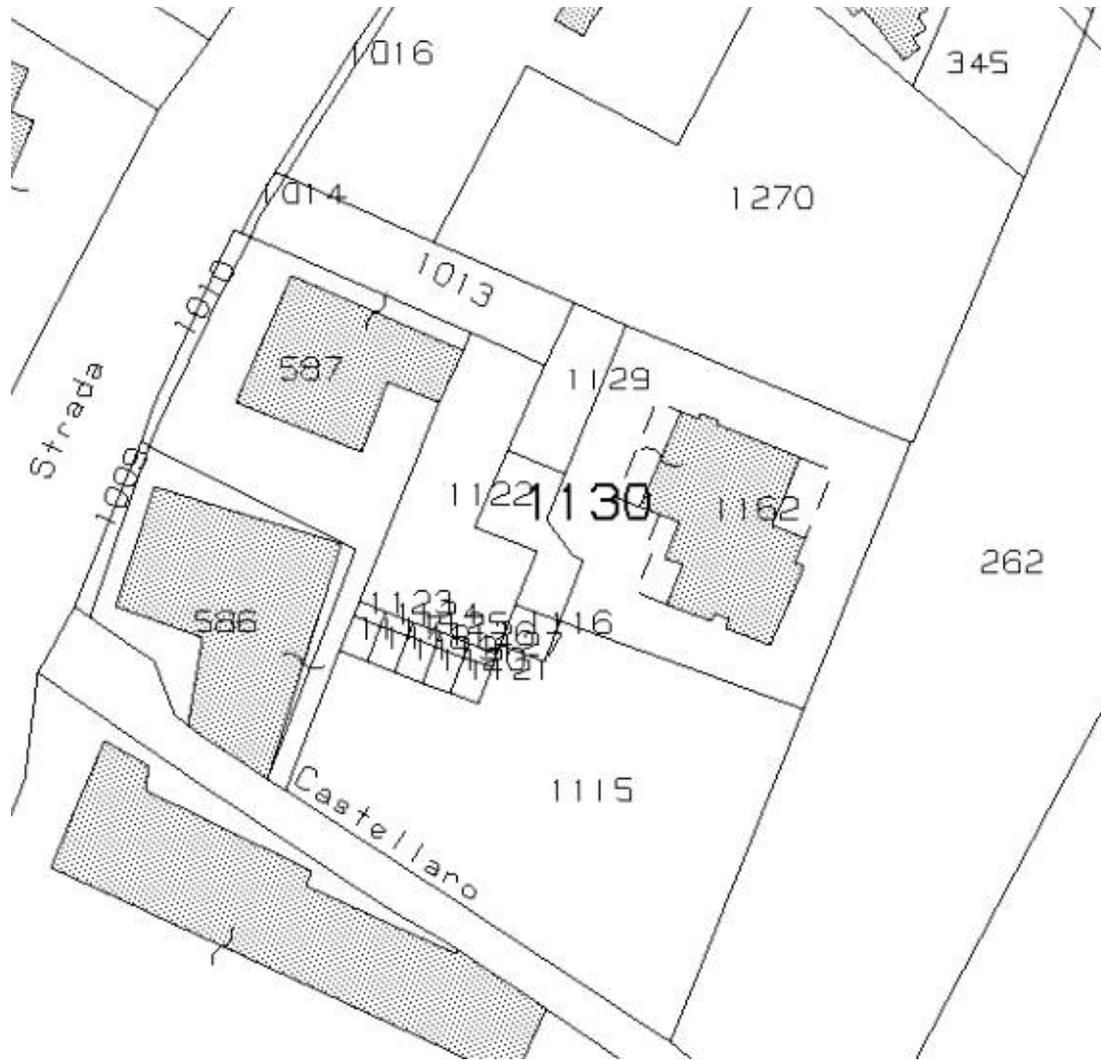
Atto di cessione gratuita di aree del 19.11.2018 al n. 7029/4728 rep. notaio Michele Dal Maso di
Bassano del Grappa, trascritto a Vicenza il 20.11.2018 ai nn. 25781/25782/25783 R.G. e
17042/17043/17044 R.P.

I beni vengono ceduti da:

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



2.1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Nella relazione di stima precedente è stato attribuito un valore di mercato dei beni pari a € 164.000,00 (arr.).

Considero che, a seguito dell'atto di cessione delle quote dei terreni oggetto di questa relazione, trattandosi di mappali corrispondenti alle strade di accesso ai terreni edificabili di proprietà della società fallita che danno a questi la possibilità di essere commercializzabili, il valore dei beni resta immutato.

Pertanto il valore complessivo dei beni in Bressanvido è valutabile in **€ 164.000,00 (arr.) (diconsi euro centosessantaquattromila/00).**

2.2 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 **€ 24.600,00** che tiene conto della potenzialità edificatoria e della loro posizione centrale nel paese di Bressanvido.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 139.000,00** (arr.) (centotrentanovemila)

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato: **€ 139.000,00** (arr.) (centotrentanovemila)

PREZZO D'ASTA CONSIGLIATO € 139.000,00

Vicenza, li 03.09.2020

L'esperto stimatore

dott. Arch. Marina Amaglio