IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-530459 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

FALLIMENTO n. 126/2015

della società

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Saltarelli.

LOTTO N. 1

Ordine degli Architetti della Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA AMAGLIO n°591

SCHEDA SINTETICA

Diritto:	Piena proprietà per 1000/1000
Bene:	terreni edificabili residenziali
Ubicazione:	Bressanvido (VI) via Roma
Superficie:	mq. 1036
Stato:	Buono
Individuazione catastale:	C.T. Fg 1: m.n. 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127
Irregolarità/abusi:	nessuna
Vendibilità:	nulla
Motivo:	non vi è la possibilità di accedere agli immobili
Occupazione:	libero
Valore di stima:	€ 164.000,00
Valore abbattuto	€ 139.000,00
Oneri:	nessuno
Prezzo d'asta:	L'immobile non è commerciabile

ALLEGATI:

1 – Rilievo fotografico

2 – Visure catastali storiche per immobile

4 – Estratto di mappa 1:2000

5 - Copia atto di provenienza

6 – Contratto preliminare di compravendita

7 – Estratto di Piano Urbanistico

8 – Parere preventivo del Comune di Bressanvido

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione A/a
MARINA AMAGLIO
n° 591

INDICE:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI pag. 3

CAP.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA pag. 5

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO pag. 5

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA pag. 5

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI pag. 6

1.4 PROVENIENZA DEI BENI pag. 6

1.5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO pag. 7

CAP.2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA pag. 9

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE pag. 9

2.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE pag. 10

CAP.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 10

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA pag. 10

CAP. 4 STATO DI POSSESSO pag. 11

4.1 OCCUPAZIONE pag. 11

CAP.5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI pag. 11

5.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE pag. 11

CAP.6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO pag. 12

6.1 METODO DI VALUTAZIONE pag. 12

6.2 TABELLA DI VALUTAZIONE pag. 13

6.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA pag. 13

CAP.7 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI pag. 14

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 02.10.2015. 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:

Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA MAGLIO

- richiesta al Comune di Bressanvido di accesso agli atti per verifica documentazione,
- verifica di tutte le autorizzazioni edilizie 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,
- sopralluogo ai beni immobili,
- ricerca immobili comparabili per valutazione,
- 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.

Ordine dei Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA AMAGLIO
n° 591
Sezione A

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

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 _ per la proprietà di 1000/1000

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

_____: Con sede in 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.

Ordine ... Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA AMAGLIO n° 591

- 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.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- All'impianto meccanografico del 03.03.1974 i terreni erano identificati catastalmente con il m.n. 346 di are 42,39.
- Con frazionamento n. 981 in atti dal 27.02.1986 il m.n. 346 diventa di are 41.87.
- Con frazionamento n. 183 in atti dal 27.02.1986 il m.n. 346 genera tra gli altri i m.n. 775 di are 10.16 e 776 di are 2.40.
- Con frazionamento n. 186928.1/2006 del 15.09.2006 in atti dal 15.09.2006 prot. n. VI0186928 il m.n. 775 viene soppresso e vengono generati tra gli altri i mm.nn. 1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121 ed il m.n. 776 viene soppresso e vengono generati tra gli altri i mm.nn. 1123-1124-1125-1126-1127.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

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.

Ordine degli [illegible]
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA AMAGLIO
n° 501

I beni vengono venduti da: nata a (VI) il e nata a

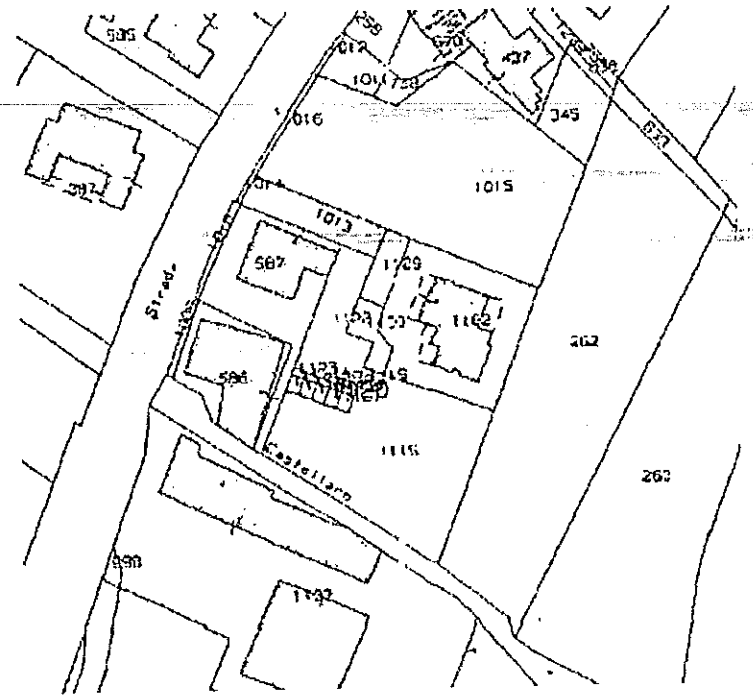
1.5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

- **1)** Atto di donazione del 28.01.1983 n. 33.098 rep. e n. 33.100 rep. notaio Giuseppe Boschetti in Vicenza, trascritto a Vicenza il 08.02.1983 ai nn. 1341 R.G. E 1131 R.P., con il quale i signori nato a e o a Bressanvido il donano, con riserva di usufrutto generale alla signora , nata a i seguenti beni:
- Comune di Bressanvido – Fg. 1 – C.T. Per l'intero
- M.N. 346 di are 9,28
- Comune di Bressanvido – Fg. 1 – C.T. Per la quota di 1/2
- M.N. 776 di are 2,40
- Comune di Bressanvido – Fg. 1 – C.T. Per la quota di 1/3
- M.N. 777 di are 1,72
- **2)** Atto di donazione del 28.01.1983 n. 33.098 rep. e n. 33.100 rep. notaio Giuseppe Boschetti in Vicenza, trascritto a Vicenza il 08.02.1983 ai nn. 1343 R.G. E 1133 R.P., con il quale i signori nato a e o nata a donano, con riserva di usufrutto generale alla signora , nata a i seguenti beni:
- Comune di Bressanvido – Fg. 1 – C.T. Per l'intero
- M.N. 263 di are 24,70
- M.N. 775 di are 10,16
- Comune di Bressanvido – Fg. 1 – C.T. Per la quota di 1/3
- M.N. 776 di are 2,40
- M.N. 777 di are 1,72

Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA AMADIO n° 591

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS

Estratto di mappa



Ordine dei Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione A
MARINA ARIAGLIO
n° 591

CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE

TERRENI EDIFICABILI

Gli immobili in oggetto sono situati nel paese di Bressanvido in zona di centro storico lungo la strada principale, via Roma, che lo attraversa.

Le unità immobiliari sono costituite da un appezzamento di terreno edificabile di tipo residenziale e da un'area scoperta antistante da adibire a posti auto scoperti e area di manovra.

I terreni sono in piano e per quanto riguarda il m.n. 1115 allo stato di incolto, gli altri mappali sono pavimentati con asfalto.

I terreni sono raggiungibili da via Roma solo per mezzo di una strada privata, attualmente non in proprietà, per la quale la società fallita aveva pattuito con le signore

in un contratto preliminare di compravendita firmato da tutte le parti del 25.01.2007 la cessione gratuita in quota millesimale dei m.n. 1122, 1130 e 1013 che saranno adibiti a parcheggio, strade e area comune.

Ordine degli ... Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provinciale di Vicenza
Sezione A
MARINA AMAGLIO
n° 591

2.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

I terreni riportano le seguenti superfici catastali:

Destinazione d'uso	Individuazione catastale	Superficie catastale
Terreno edificabile	m.n. 1115	mq. 948
Terreno edificabile	m.n. 1116	mq. 23
Terreno edificabile	m.n. 1117	mq. 9
Terreno edificabile	m.n. 1118	mq. 9
Terreno edificabile	m.n. 1119	mq. 9
Terreno edificabile	m.n. 1120	mq. 9
Terreno edificabile	m.n. 1121	mq. 9
Terreno edificabile	m.n. 1123	mq. 4
Terreno edificabile	m.n. 1124	mq. 4
Terreno edificabile	m.n. 1125	mq. 4
Terreno edificabile	m.n. 1126	mq. 4
Terreno edificabile	m.n. 1127	mq. 4
Totale		mq. 1036

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

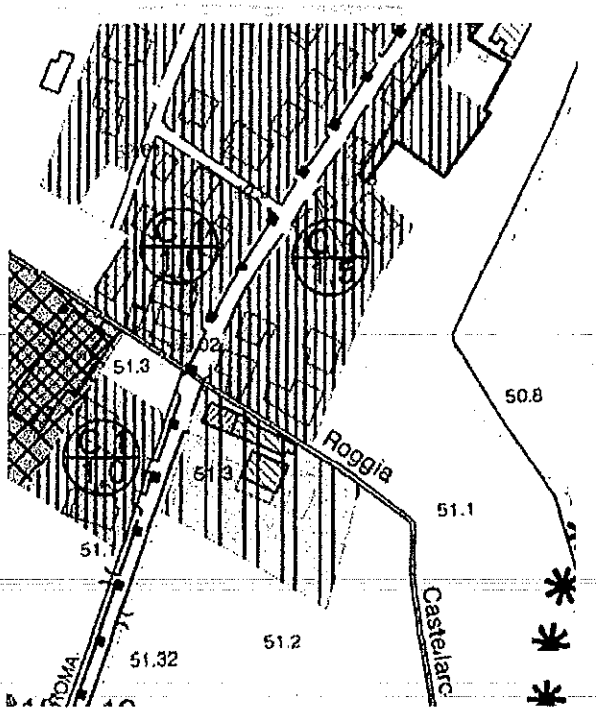
Secondo il Piano degli Interventi vigente, approvato in forza di delibera C.C. n.42 del 09.11.2016 gli immobili sono identificati in zona C1 con indice di edificabilità fondiario di 1,5 mc/mq.

Sull'area era stato presentato nel 2006 dalle signore Bettinardi un progetto di costruzione di un edificio plurifamiliare, ora decaduto, che prevedeva un indice edificatorio di 2,47 superiore a quello di piano. A questo proposito è stato da me richiesto un parere al Comune di Bressanvido sulla possibilità di mantenere l'indice superiore. Il Comune a seguito di un nostro incontro ha comunicato via mail che: "*in relazione alla capacità edificatoria del lotto in proprietà della ditta, confermo che, allo stato attuale delle pratiche e in relazione alla documentazione in nostro possesso, riteniamo che sul lotto in proprietà della ditta B.F. si potrà costruire il volume corrispondente all'applicazione dell'indice di edificabilità alla superficie dei mappali in proprietà.*

Ordine degli ... Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA AMAGLIO n°591

Per usufruire del volume del comparto non utilizzato sugli altri lotti, sarà necessario un atto notarile di trasferimento del diritto edificatorio.

Inoltre dovrà essere dimostrata l'effettiva accessibilità al lotto."



CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

CAP. 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito atto del 25.01.2007 n. 5219/2176 rep. notaio Andrea Martini in Vicenza, iscritta a Vicenza in data 21.02.2007 ai nn. 4937 RG 1255 RP.

Ipoteca euro 1.050.000,000

Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione A
MARINA ANAGLIO
n°591

Capitale euro 700.000,000

Beni colpiti: Comune di Bressanvido C.T. foglio 1 m.n. 1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1123-1124-1125-1126-1127

L'atto è a favore di:

con sede in

CAP. 6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

6.1 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 aggiornato alla data di stima di CTU.

La ricerca da me effettuata di vendite recenti (ultimi tre anni) di terreni, possibilmente comparabili per consistenza, potenzialità edificatoria e posizione, ha portato a reperire due soli atti di compravendita di terreni posizionati a breve distanza dai terreni oggetto di relazione e con caratteristiche urbanistiche simili.

A) Il primo atto di compravendita è il n. 334 di repertorio notaio Antonello Accadia del 17.12.2014.

Il bene è catastalmente individuato in Comune di Bressanvido, C.T. Fg. 2 M.N. 901 di are 06,44

Il valore dichiarato in atto è di € 95.000,00.

Il valore unitario calcolato sulla base di tale atto di compravendita è perciò di € 147/mq.

B) Il secondo atto di compravendita è il n. 3652 di repertorio notaio Gaia Boschetti del 02.07.2013.

Il bene è catastalmente individuato in Comune di Bressanvido, C.T. Fg. 5 M.N. 850 di are 0,24 e m.n. 997 di are 6,55.

Il valore dichiarato in atto è di € 135.686,00.

Il valore unitario calcolato sulla base di tale atto di compravendita è perciò di € 200/mq.

Tali valori sono stati confrontati con i valori di offerta del mercato immobiliare della zona e sono risultati attendibili e nella media.

Ordine dei Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA AMAGLIO n° 591

Considerando il tempo trascorso tra questi atti di comparazione e la data della mia relazione ho applicato una riduzione dello 10% del valore del primo atto e dello 8% del valore del secondo atto, calcolati sui valori dati dal Borsino Immobiliare e Borsa Immobiliare sull'andamento dei prezzi di mercato di Bressanvido intercorsi tra dicembre 2014 e Luglio 2013 (date degli atti comparabili) e Agosto 2016 (data di stima di CTU).

Riportando la quantificazione sul calcolo di un valore medio unitario effettuato sui due diversi atti attualizzati ad oggi si giunge ad valore medio di € 158,00/mq che può essere considerato il valore unitario attribuibile ai terreni oggetto di stima.

6.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Applicando il valore unitario, calcolato sulla base del confronto attualizzato alla data di relazione e sulla base delle caratteristiche quantitative estimabili si è ottenuto come risultato **il valore di mercato del bene,** con una superficie commerciale di circa **mq. 1.036** pari a **€ 164.000,00 (arr.) (diconsi euro centosessantaquattromila/00).**

6.3 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 **€ 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)

Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MARINA ANAGLIO n° 591

CAP. 7 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili allo stato attuale **non possono essere commerciabili** per l'impossibilità di accedervi.

Infatti con atto di compravendita del 25.01.2007 n. 5128 rep. Notaio Andrea Martini di Vicenza, la società con sede in, acquista dalle signora[_ e i terreni oggetto di relazione, nell'atto non si fa menzione di vincoli o convenzioni che permettano l'accesso agli stessi che può avvenire solamente dalla strada comunale (via Roma) percorrendo i m.n. 1013, 1122, 1130, di altra proprietà.

Vi è un contratto preliminare di compravendita immobiliare firmato dalle parti del 25.01.2007, che non risulta avere avuto seguito, nel quale le signore e Aida *"si obbligano a cedere gratuitamente, in quota millesimale alla società SRL. che accetta, le aree di cui al punto B) delle premesse, che saranno adibite a parcheggio, strade e area comune."*

Nel punto B) delle premesse si dice: *"Le Signore[e sono inoltre proprietarie dei mappali n. 1122. 1130 e 1013 (per la loro quota di proprietà di due terzi)"*

La mancanza di accesso agli immobili li rende perciò non vendibili.

Vicenza, li 23.05.2017

L'esperto stimatore

dott. Arch. Marina Amaglio

Marina Amaglio

Ordine dei Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
Sezione A/a
MARINA AMAGLIO
n° 591