

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **35/2022**
G.E. dott.sa M.A. Rosato
Custode IVG Vicenza

Procedente

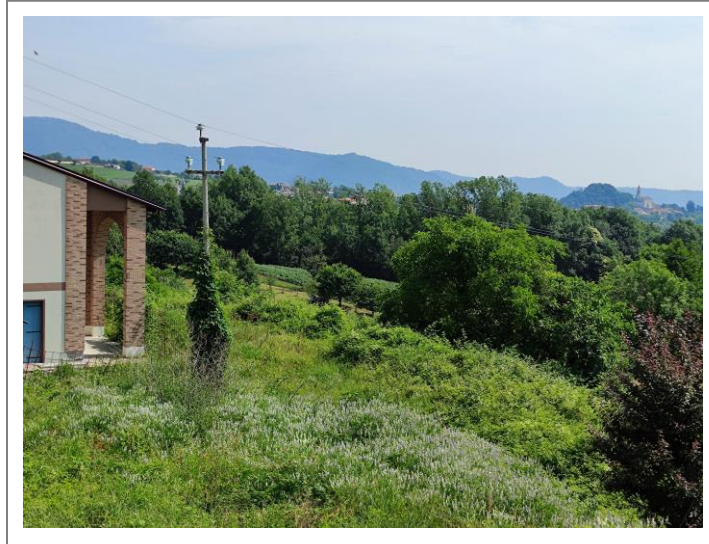
XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

LOTTO 2



VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558

No. IMQ-VI-1804003



Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243*

*con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 145.3287*

email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it

email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it



SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 35/2022 R.G.	Lotto 2 di 3
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota 1/1
<i>bene</i>	terreni agricoli	
<i>ubicazione</i>	TRISSINO – frazione di Selva, in via Pellizzari	
<i>lotti</i>	3	
<i>dati catastali</i>	C.T.	C.T.: map.1183; qualità seminativo arbor.; classe 5; superficie 1380; reddito dominicale 3,92€; reddito agrario 4,63€. C.T.: map.1168; qualità prato; classe 2; superficie 2208; reddito dominicale 7,98€; reddito agrario 5,13€. C.T.: map.1199; qualità prato; classe 2; superficie 422; reddito dominicale 1,53€; reddito agrario 0,98€. C.T.: map.1108; qualità prato; classe 2; superficie 877; reddito dominicale 3,17€; reddito agrario 2,04€.
	C.T.	C.T.: map.1202; qualità prato; classe 2; superficie 255; reddito dominicale 0,92€; reddito agrario 0,59€. C.T.: map.1110; qualità prato; classe 2; superficie 1027; reddito dominicale 3,71€; reddito agrario 2,39€. C.T.: map.1204; qualità prato; classe 3; superficie 232; reddito dominicale 0,72€; reddito agrario 0,48€. Coerenze: NESO: map.1202; map.1112; map.1191; map.1203. C.T.: map.1112; qualità prato; classe 3; superficie 327; reddito dominicale 1,01€; reddito agrario 0,68€.
	C.T.	C.T.: map.467; qualità prato; classe 4; superficie 735; reddito dominicale 1,71€; reddito agrario 1,14€. C.T.: map.1191; qualità prato; classe 3; superficie 1045; reddito dominicale 3,24€; reddito agrario 2,16€. C.T.: map.1193; qualità prato; classe 3; superficie 4; reddito dominicale 0,01€; reddito agrario 0,01€. C.T.: map.1194; qualità seminativo; classe 3; superficie 1850; reddito dominicale 10,51€; reddito agrario 7,64€.
	C.T.	C.T.: map.508; qualità prato; classe 3; superficie 848; reddito dominicale 2,63€; reddito agrario 1,75€. €. C.T.: map.509; qualità cast. frutteto; classe 1; superficie 386; reddito dominicale 0,50€; reddito agrario 0,22€. C.T.: map.510; qualità seminativo; classe 3; superficie 3918; reddito dominicale 22,26€; reddito agrario 16,19€.



<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	Nessuna
<i>valore di stima</i>	24.600,00
<i>vendibilità</i>	normale
<i>motivo</i>	bene ordinario
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI
<i>occupazione</i>	esecutato
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà

Allegati

1	Fotografie
2	Visure catastali
3	Documentazione anagrafica
4	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
5	Atti di compravendita - Locazione
6	Ispezioni Ipotecarie
7	Attestazione di invio alle parti

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 13/05/2022 dal dott.sa M.A. Rosato al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 28/02/2023.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:



“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 23/05/2022
- Deposito della check-list in data 27/02/2023
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 08/07/2022
- Visure catastali scaricate presso l'Agenzia del Territorio alla data del 23/05/2022
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
- Sopralluogo eseguito il 16/06/2022 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data 28/02/2023

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.



Valore di vendita forzata

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono situati in Comune di TRISSINO – frazione di Selva, in via Pellizzari.

Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 28/02/2023 è pari a

24.600,00 €
(ventiquattromilaseicento/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

L'Esperto Stimatore
Arch. Nicola Tracanzan



The stamp includes a signature, the text 'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza', and a logo for 'ARCHITETTO Sezione A/a'.

NICOLA TRACANZAN
n° 532



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:
Comune di TRISSINO

C.T.: map.1183; qualità seminativo arbor.; classe 5; superficie 1380; reddito dominicale 3,92€; reddito agrario 4,63€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1182; map.401; map.1168; map.1336.

C.T.: map.1168; qualità prato; classe 2; superficie 2208; reddito dominicale 7,98€; reddito agrario 5,13€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1183; map.434; map.1108, map.1199; map.1337, map.1336.

C.T.: map.1199; qualità prato; classe 2; superficie 422; reddito dominicale 1,53€; reddito agrario 0,98€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1168; map.1108; map.1202; map.1337.

C.T.: map.1108; qualità prato; classe 2; superficie 877; reddito dominicale 3,17€; reddito agrario 2,04€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1168, map.434; map.469; map.1110; map.1199.

C.T.: map.1202; qualità prato; classe 2; superficie 255; reddito dominicale 0,92€; reddito agrario 0,59€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1199; map.1110; map.1204; map.1201.

C.T.: map.1110; qualità prato; classe 2; superficie 1027; reddito dominicale 3,71€; reddito agrario 2,39€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1108; map.469; map.467, map.1112; map.1202.

C.T.: map.1204; qualità prato; classe 3; superficie 232; reddito dominicale 0,72€; reddito agrario 0,48€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1202; map.1112; map.1191; map.1203.



C.T.: map.1112; qualità prato; classe 3; superficie 327; reddito dominicale 1,01€; reddito agrario 0,68€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1110; map.467; map.1191; map.1204.

C.T.: map.467; qualità prato; classe 4; superficie 735; reddito dominicale 1,71€; reddito agrario 1,14€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1110; map.469; map.1191; map.1112.

C.T.: map.1191; qualità prato; classe 3; superficie 1045; reddito dominicale 3,24€; reddito agrario 2,16€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1204, map.1112, map.467; map.469; map.510, map.1194, map.1193; map.1190.

C.T.: map.1193; qualità prato; classe 3; superficie 4; reddito dominicale 0,01€; reddito agrario 0,01€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1191; map.1194 su due lati; map.1192

C.T.: map.1194; qualità seminativo; classe 3; superficie 1850; reddito dominicale 10,51€; reddito agrario 7,64€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1191; map.510; map.508, map.1218; map.1195, map.1193.

C.T.: map.508; qualità prato; classe 3; superficie 848; reddito dominicale 2,63€; reddito agrario 1,75€. €. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1194; map.510; map.509, map.1104, map.1218; map.1194

C.T.: map.509; qualità cast. frutteto; classe 1; superficie 386; reddito dominicale 0,50€; reddito agrario 0,22€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.508; map.510; map.515; map.1104;

C.T.: map.510; qualità seminativo; classe 3; superficie 3918; reddito dominicale 22,26€; reddito agrario 16,19€. Intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il

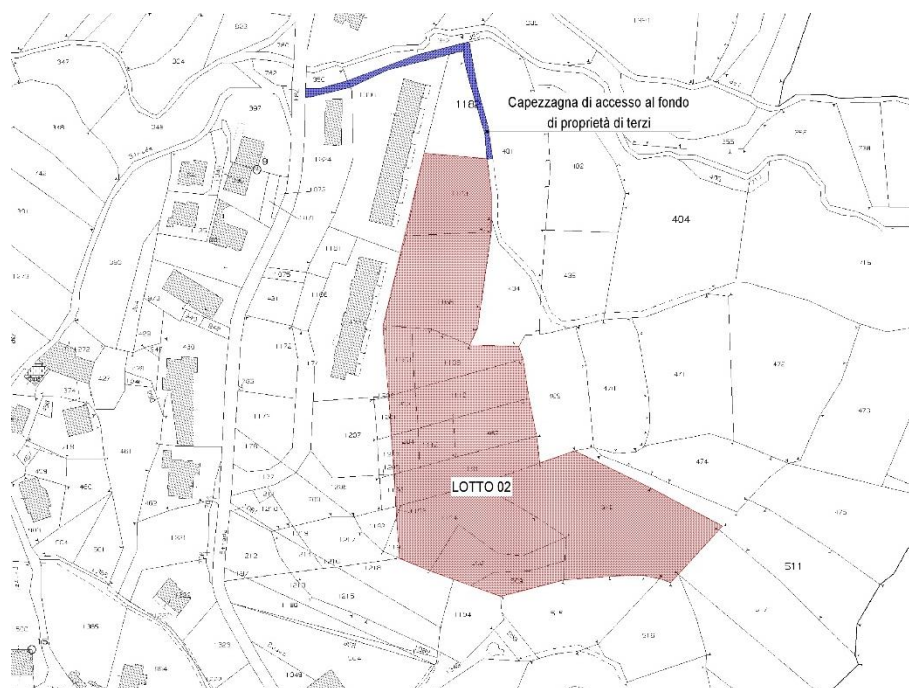


05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà; XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1191, map.469, map.511; map.511, map.517; map.516, map.515; map.509, map.508, map.1194.

In alcuni atti, citati in perizia, XXXXXXXXXXXX viene identificato come XXXXXXXXXXXX.

Per accedere ai lotti bisogna attraversare proprietà di terzi tramite una capezzagna posta lungo via Pellizzari. Non è stata trascritta alcuna servitù.



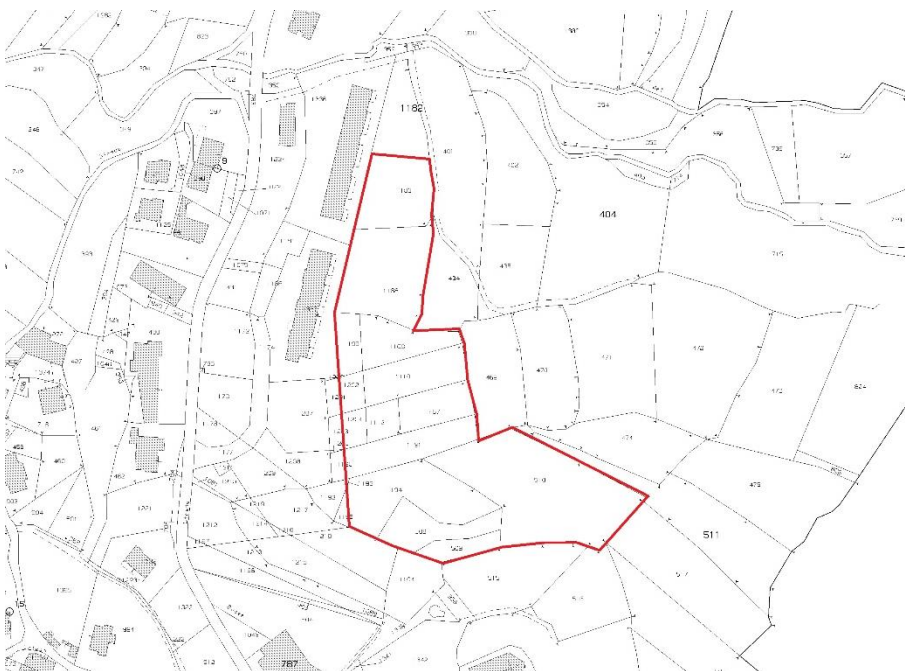
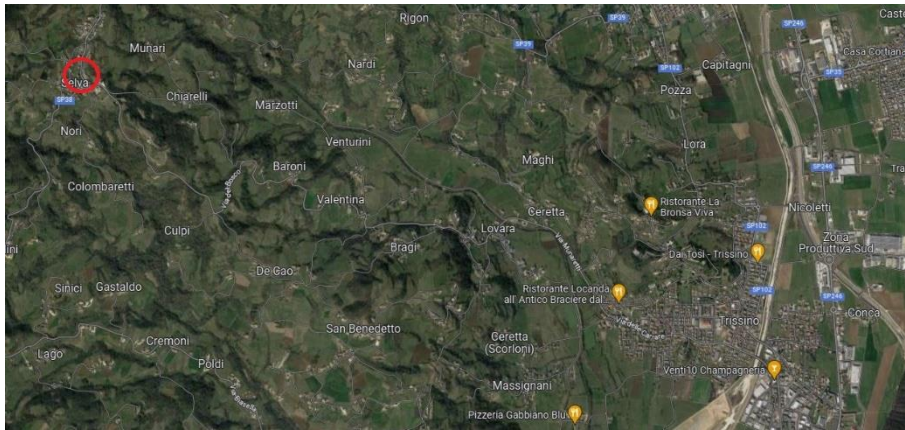
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è situato in prossimità di via Pellizzari a Trissino nella frazione di Selva, in zona collinare posta a Nord-Ovest del centro cittadino.

Il bene dista circa 8 Km dal centro storico di Trissino, 20 Km dal casello dell'autostrada A4 di Montebello Vicentino.

Il contesto è una contrada in zona collinare formata principalmente da abitazioni singole e case di corte. Gran parte delle aree limitrofe ai terreni oggetto di stima sono agricole.





DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni agricoli in zona collinare in leggero declivio, con esposizione ad Est.

Per accedere all'appezzamento è necessario utilizzare una capezzagna esistente posta su proprietà di terzi e che parte da via Pellizzari. Non è stata trascritta alcuna servitù a favore dei beni oggetto della presente relazione.

I terreni sono di forma irregolare in ambito collinare. Alla data del sopralluogo erano incolti con parti occupate da alberature spontanee.

Come indicato nel capitolo dedicato, parte di questo lotto è individuato nel Piano degli Interventi come Area a Standard di piano.

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle visure catastali. Sarà eventualmente cura dell'Aggiudicatario provvedere una puntuale verifica dimensionale dei beni.

Terreni

<i>mappale</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie</i>
510	agricolo	3.162,00
508	agricolo	104,00
1194	agricolo	1.484,00
467	agricolo	735,00
1108	agricolo	877,00
1110	agricolo	1.027,00
1112	agricolo	327,00
1168	agricolo	2.208,00
1183	agricolo	1.380,00
1191	agricolo	1.045,00
1193	agricolo	4,00
1199	agricolo	422,00
1202	agricolo	255,00
1204	agricolo	232,00
TOTALE		13.262,00 mq
510	standard di Piano	756,00
509	standard di Piano	386,00
508	standard di Piano	744,00
1194	standard di Piano	366,00
TOTALE		2.252,00 mq

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dal Certificato ipotecario rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 05/04/2022 e dalle visure ipotecarie integrative da me compiute presso l'Ag. delle Entrate in data 08/07/2022 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:



Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso:*
Per accedere ai lotti bisogna attraversare proprietà di terzi tramite una capezzagna posta lungo via Pellizzari. Non è stata trascritta alcuna servitù.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Titolo del Procedente:*
Ipoteca volontaria derivante da Contratto di Mutuo ipotecario a firma del Notaio Giovanni Rizzi in data 31/10/2000 rep. 68571 racc. 9939. Munito di formula esecutiva in data 07/11/2000.
A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.
N.B. l'ipoteca non è iscritta e grava sul map.787 sub.4 non oggetto di pignoramento. Nell'istanza di pignoramento questa ipoteca viene elencata tra i titoli che danno origine al pignoramento

Iscrizione derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 01/02/2007 rep. 236, iscritto a Vicenza il 13/02/2007 ai nn. RG 4204 RP 1071. Munito di formula esecutiva in data 09/02/2007. Importo ipoteca € 35.252,47 importo capitale € 35.252,47
A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.
- *Verbale pignoramento immobili:*
Trascrizione derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso da Tribunale di Vicenza in data 18/01/2022 rep. 362, trascritto a Vicenza in data 15/02/2022 ai nn. RG 2917 RP 2117.
A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.
- *Titoli dei Creditori:*
Iscrizione conc.amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 16/12/2021 rep. 3244/12421, iscritta a Vicenza il 20/12/2021 ai nn. RG 29552 RP 4653.Importo ipoteca € 262.024,78 Importo capitale € 131.012,39.
A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX. Limitatamente ai mapp.508-509-510-1194-1191-1110-1108-1168-1183
- *Altre Iscrizioni: Nessuna*
- *Altri pignoramenti: Nessuno*
- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era nelle disponibilità dai proprietari.



Gli attuali proprietari sono:

XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno (VI) il 05/12/1970 per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà;

XXXXXXXXXXXX nata a Brogliano (VI) il 30/08/1932 per $\frac{1}{4}$ di piena proprietà.

Derivati da:

Limitatamente ai mapp. 467, 1112 e 1204

XXXXXXXXXXXX per la quota di 8/24 di piena proprietà dal 07/12/1994 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi L. del 07/12/1994 rep. 200685 trascritto a Vicenza in data 16/12/1994 ai nn. RG 16760 RP 11932;

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota ciascuno di 6/24 di piena proprietà dal 10/06/2013 in forza di successione di XXXXXXXXXXXX registrata in data 14/12/2018 a Vicenza ai n.1812 Vol.9990, trascritta a Vicenza in data 13/05/2019 RG 10634 RP 7033. **MANCA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA'**

SI RILEVA CHE MANCA LA CONTINUITA' STORICA NEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 4/24 DI PROPRIETA' DI XXXXXXXXXXXX in quanto i mappali non sono riportati in nessuna delle 4 trascrizioni di certificato di denuncia di successione:

RP 17122/2007, RP 11491/2008, RP 4995/2011, RP 4614/2019

Limitatamente ai mapp. 1202 e 1199

XXXXXXXXXXXX per la quota di 8/24 di piena proprietà dal 27/11/1995 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. del 27/11/1995 rep. 36293, trascritto a Vicenza in data 01/12/1995 ai nn. RG 16551 RP 11580

per la quota di 4/24 di piena proprietà dal 25/03/2007 in forza di successione di XXXXXXXXXXXX registrata a Valdagno in data 19/12/2018 n.1342 Vol.9990, trascritta a Vicenza in data 28/03/2019 RG 7090 RP 4614. Accettazione espressa di eredità del 31/10/2007 trascritta a Vicenza il 07/11/2007 ai nn RG 29181 RP 17122.

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

per la quota ciascuno di 6/24 di piena proprietà dal 10/06/2013 in forza di successione di XXXXXXXXXXXX registrata in data 14/12/2018 a Vicenza ai n.1812 Vol.9990, trascritta a Vicenza in data 13/05/2019 RG 10634 RP 7033. **MANCA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA'**

Limitatamente ai mapp. 508, 509, 1193 e 1194

XXXXXXXXXXXX per la quota di 12/24 di piena proprietà dal 12/02/1999 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. del 12/02/1999 rep. 54920 trascritto a Vicenza in data 17/02/1999 ai nn. RG 3800 RP 2708

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

per la quota ciascuno di 6/24 di piena proprietà dal 10/06/2013 in forza di successione di XXXXXXXXXXXX registrata in data 14/12/2018 a Vicenza ai n.1812 Vol.9990, trascritta a Vicenza in data 13/05/2019 RG 10634 RP 7033.

MANCA L'ACCETTAZIONE DI EREDITA'



Limitatamente ai mapp. 510, 1183 e 1191

XXXXXXXXXXXX per la quota di 12/24 di piena proprietà dal 23/04/1999 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. del 23/04/1999 rep. 56481 trascritto a Vicenza in data 29/04/1999 ai nn. RG 10104 RP 7152

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

per la quota ciascuno di 6/24 di piena proprietà dal 10/06/2013 in forza di successione di XXXXXXXXXXXX registrata in data 14/12/2018 a Vicenza ai n.1812 Vol.9990, trascritta a Vicenza in data 13/05/2019 RG 10634 RP 7033.

MANCA L'ACCESSIONE DI EREDITA'

Limitatamente ai mapp. 1108 e 1110

XXXXXXXXXXXX per la quota di 12/24 di piena proprietà dal 20/04/1998 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. del 20/04/1998 rep. 49129 trascritto a Vicenza in data 24/04/1998 ai nn. RG 6867 RP 4995

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota ciascuno di 6/24 di piena proprietà dal 10/06/2013 in forza di successione di XXXXXXXXXXXX registrata in data 14/12/2018 a Vicenza ai n.1812 Vol.9990, trascritta a Vicenza in data 13/05/2019 RG 10634 RP 7033.

MANCA L'ACCESSIONE DI EREDITA'

Limitatamente al map. 1168

XXXXXXXXXXXX per la quota di 12/24 di piena proprietà dal 26/07/1999 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. del 26/07/1999 rep. 58740 trascritto a Vicenza in data 02/08/1999 ai nn. RG 18848 RP 13168

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per la quota ciascuno di 6/24 di piena proprietà dal 10/06/2013 in forza di successione di XXXXXXXXXXXX registrata in data 14/12/2018 a Vicenza ai n.1812 Vol.9990, trascritta a Vicenza in data 13/05/2019 RG 10634 RP 7033.

MANCA L'ACCESSIONE DI EREDITA'

Precedenti Proprietari:

Limitatamente ai mapp. 467, 1112 e 1204

XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno il 23/06/1969 per 4/12 di piena proprietà;

XXXXXXXXXXXX nato a Trissino il 01/01/1931 per 4/12 di piena proprietà.

Proprietari dal 07/12/1994 al 10/06/2013 (il primo) e al 25/03/2007 (il secondo) in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi L. in data 07/12/1994 rep. 200685 trascritto a Vicenza in data 16/12/1994 ai nn. RG 16760 RP 11932.

Limitatamente ai mapp. 1202 e 1199

XXXXXXXXXXXX nato a Valdagno il 23/06/1969 per 4/12 di piena proprietà;

XXXXXXXXXXXX nato a Trissino il 01/01/1931 per 4/12 di piena proprietà.

Proprietari dal 27/11/1995 al 10/06/2013 (il primo) e al 25/03/2007 (il secondo) in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. in data 27/11/1995 rep. 36293 trascritto a Vicenza in data 01/12/1995 ai nn. RG 16551 RP 11580

Limitatamente ai mapp. 508, 509, 1193 e 1194



XXXXXXXXXXXXX nato a Valdagno il 23/06/1969 per 1/2 di piena proprietà.
Proprietario dal 12/02/1999 al 10/06/2013 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. in data 12/02/1999 rep. 54920 trascritto a Vicenza in data 17/02/1999 ai nn. RG 3800 RP 2708

Limitatamente ai mapp. 510, 1183 e 1191

XXXXXXXXXXXXX nato a Valdagno il 23/06/1969 per 1/2 di piena proprietà.
Proprietario dal 23/04/1999 al 10/06/2013 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. in data 23/04/1999 rep. 56481 trascritto a Vicenza in data 29/04/1999 ai nn. RG 10104 RP 7152

Limitatamente ai mapp. 1108 e 1110

XXXXXXXXXXXXX nato a Valdagno il 23/06/1969 per 1/2 di piena proprietà. Proprietario dal 20/04/1998 al 10/06/2013 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. del 20/04/1998 rep. 49129 trascritto a Vicenza in data 24/04/1998 ai nn. RG 6867 RP 4995

Limitatamente al map. 1168

XXXXXXXXXXXXX nato a Valdagno il 23/06/1969 per 1/2 di piena proprietà. Proprietario dal 26/07/1999 al 10/06/2013 in forza di atto di compravendita del notaio Rizzi G. del 26/07/1999 rep. 58740 trascritto a Vicenza in data 02/08/1999 ai nn. RG 18848 RP 13168

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

EDILIZIA E URBANISTICA

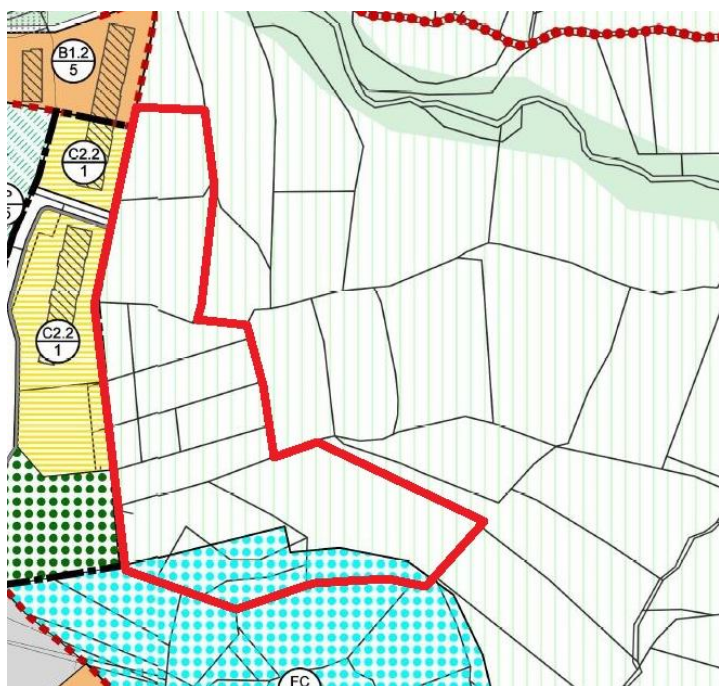
I mapp.1183 – 1168 – 1199 – 1108 -1202 – 1110 – 1204 – 1112 – 467 – 1191 – 1193 - 1194 sono ricompresi in “zona E agricola” dal vigente strumento urbanistico del Comune di Trissino (Piano degli Interventi approvato in data 11/10/2018) ed è normata dall’art. 46 delle N.T.O.

I mapp.508 - 510 sono ricompresi parte in “zona E agricola” e parte in “zona FC - aree per attrezzature a parco, gioco e sport - standard” dal vigente strumento urbanistico del Comune di Trissino (Piano degli Interventi approvato in data 11/10/2018) ed è normata dall’art. 46 e 50 delle N.T.O.

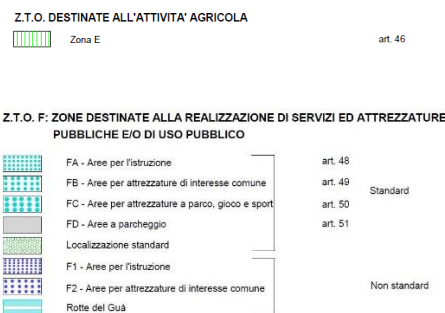
Il map. 509 è ricompreso in “zona FC - aree per attrezzature a parco, gioco e sport - standard” dal vigente strumento urbanistico del Comune di Trissino (Piano degli Interventi approvato in data 11/10/2018) ed è normata dall’art. 50 delle N.T.O.

Tutti i mappali sono soggetti a Vincolo idrologico-forestale normato dall’articolo 52.8 delle NTO.





Estratto dal P.I.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

CRITERI VALUTATIVI

La stima è redatta sulla base del Valore Agricolo Medio rilevato dalla Commissione Espropri della Provincia di Vicenza, tenuto conto dei particolari fattori che caratterizzano il bene oggetto di stima.

Parte dei terreni oggetto di stima sono classificati come aree a standard dal Piano degli Interventi vigente. Esse potrebbero essere oggetto di espropriazione da parte della pubblica Amministrazione. In ogni caso l'esproprio è soggetto ad indennizzo pari al valore di mercato del bene sottratto per cui non ritengo che ciò incida sul valore dei beni oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Nella determinazione del valore del bene attraverso il Valore Agricolo Medio sono stati considerati tutti i fattori sostanziali che caratterizzano il terreno e soprattutto la possibilità di renderlo edificabile, secondo parametri standard utilizzati a livello provinciale.

Regione Agraria	5
Coltura	Incolto improduttivo
VAM	29.925 €/ha
Superficie	15.514 mq
Valore base	46.426 €



Fattore	Opzione	Apprezzamento	Coeff Base	Coeff ponderale del fattore	Valore parametrico	Incidenza del parametro sul valore totale
descriz	f=si	descriz	n.	n.	DxE	%
Fertilità		Ottima	1,4	3	3,00	21,74%
		Buona	1,2			
	1	Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Esposizione	1	Ottima	1,1	2	2,20	15,94%
		Sufficiente	1,0			
		Scarsa	0,9			
Ubicazione		Ottima	1,4	3	1,80	13,04%
		Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
	1	Scarsa	0,6			
Appetibilità Urbanistica		Probabile	3,5	3	0,00	0,00%
		Possibile	2,0			
		Normale (2)	1,0			
	1	Scarsa (3)	0,0			
		Nulla (4)	-1,5			
Giacitura		Buona	1,1	1	0,90	6,52%
		Adeguata	1,0			
	1	Mediocre	0,9			
Ampiezza Fondo		Piccolo	1,1	1	0,90	6,52%
		Medio	1,0			
	1	Grande	0,9			
Accessibilità		Ottima	1,4	3	3,00	21,74%
		Buona	1,2			
	1	Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			
Forma		Regolare	1,2	2	2,00	14,49%
	1	Normale	1,0			
		Irregolare	0,8			

Coeff. Moltiplicatore

0,77

VAM
corretto

22.943 €/ha

Visto che il fondo non risulta accessibile dalla pubblica via ma da una capezzagna posta a nord e che non risultano trascrizioni di servitù di passaggio a favore del fondo oggetto



della presente relazione. l'Aggiudicatario dovrà provvedere ai sensi dell'art. 1051 del Codice civile ad ottenere il diritto di passaggio dai fondi limitrofi. Si stima sommariamente che tale onere abbia un costo forfettario di 6.000,00 €

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi pari a

$$15.514 \text{ mq} \times 2,30 \text{ €/mq} - 6.000,00 \text{ €} = 29.600,00 \text{ € (arrotondato)}$$

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € **5.000,00**.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è divisibile anche se non se ne vede la convenienza economica per la procedura.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta normalmente vendibile in quanto bene ordinario.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

I normali canali utilizzati per le vendite all'asta

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Non risultano atti di compravendita negli ultimi 5 anni.

PROBLEMI PARTICOLARI, INFORMAZIONI UTILI, CRITICITÀ

Nessuna problematica in particolare, oltre a quanto indicato in perizia e nella check list.



CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 28/02/2023 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

24.600,00 €
(ventiquattromilaseicento/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

In fede
Vicenza, li 28/02/2023

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola

