



Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

LOTTO N. 10

Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 8:

- a) **Mapp. 547 (terreno) Cat. Prato Arboreo, Cl. 3, Cons. 2526 mq, Rd Euro 8,48 Ra Euro 5,87;**
Confinata a NESO - nord: Via Marchetti; a Est: mapp. 1050 mapp. 1239; a Sud: mapp. 1216, mapp. 308, mapp. 307; ad Ovest: mapp. 1216, mapp. 1217; (salvo più precisi);
- b) **Mapp. 704 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 1580 mq, Rd Euro 4,08 Ra Euro 2,45;**
Confinata a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 705; a Sud: mapp. 708; ad Ovest: mapp. 255; (salvo più precisi);
- c) **Mapp. 709 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2080 mq, Rd Euro 5,37 Ra Euro 3,22;**
Confinata a NESO - nord: 706; a Est: mapp. 711 mapp. 975; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);
- d) **Mapp. 259 (terreno) Cat. Seminativo, Cl. 5, Cons. 1762 mq, Rd Euro 4,09 Ra Euro 3,64;**
Confinata a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 708; (salvo più precisi);
- e) **Mapp. 706 (terreno) Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2620 mq, Rd Euro 6,77 Ra Euro 4,06;**
Confinata a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 707, mapp. 711; a Sud: mapp. 709; ad Ovest: mapp. 705; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:

→
→

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di cinque appezzamenti di terreno agricoli di diversa dimensione, forma e coltura caratterizzati da una giacitura che segue l'andamento delle pendenze collinari, più o meno accentuate, presenti nelle vicinanze della via Marchetti in località Vallonara e da una configurazione sempre diversa a forma di poligono irregolare.

I terreni sono perlopiù incolti e adibiti a prato e le poche coltivazioni in essere, ove presenti, sono prive di sistemi irrigui.

L'esperto evidenzia che in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno, pertanto la stima viene effettuata sulla misura della superficie catastale e su quanto graficamente riportato nelle relative mappe.

Per una più precisa quantificazione delle superfici ed identificazione in loco dei terreni sarà necessario procedere con uno specifico rilievo strumentale topografico.





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati

Dalle visure è stata determinata la consistenza catastale complessiva dei terreni la quale risulta essere pari a di 1 ha 5 are e 68 ca, di cui 6.280 mq adibiti a prato, nello specifico, le particelle n. 704, n. 709 e n. 706.

In loco l'esperto ha inoltre rilevato in alcuni terreni la parziale piantumazione di diversi uliveti.

I suddetti terreni situati in ambito collinare di pregio paesaggistico ricadono nella ZTO Agricola "E2A" ed "E1" del piano degli interventi del Comune di Marostica.

Per il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli si è fatto riferimento alla superficie catastale acquisita mediante visure al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate applicando i coefficienti di punti di merito quali fertilità, giacitura, accesso, forma, vincoli di servitù, ubicazione ed ampiezza variabili da 0,80 a 1,00.



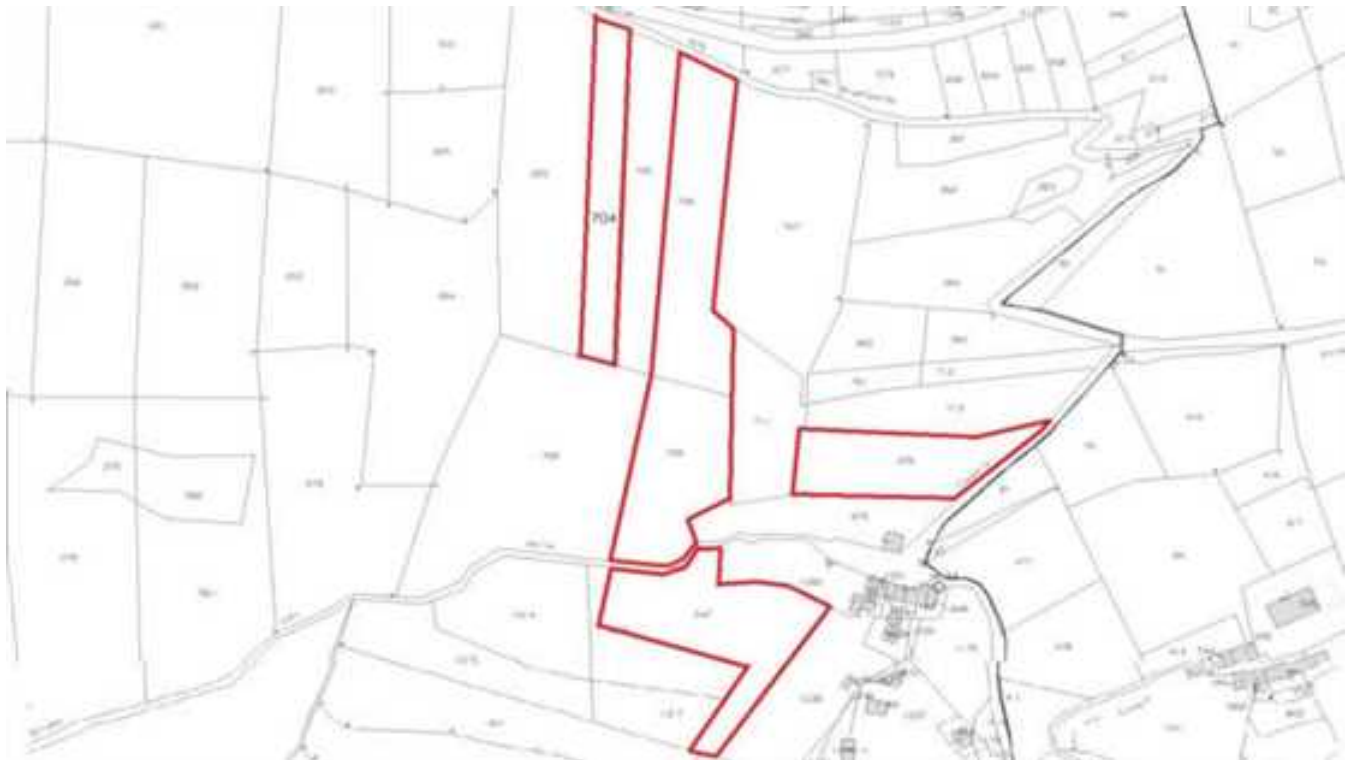


TABELLA DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI TERRENI					
Fertilità		Giacitura		Accesso	
Ottima:	1.00	Pianeggiante:	1.00	Buono:	1.00
Buona:	0.90	Acclive:	0.95	Sufficiente:	0.90
Discreta:	0.80	Mediocre:	0.80	Insufficiente:	0.80
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare:	1.00	Eccellente:	1.00	Medio	appezz.to: 1.00
Normale:	0.90	Normale:	0.90	Piccolo	appezz.to: 0.90
Penalizzante:	0.80	Cattiva:	0.80	Grande	appezz.to: 0.80

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Catasto	Foglio	Part.IIa	Qualità	U.M	Superficie mq	Coeff.	Sup. commerciale
Terreni	8	547	Prato arboreo	mq	2.526,00	0,80	2.020,80
Terreni	8	704	Prato	mq	1580,00	0,80	1.264,00
Terreni	8	709	Prato	mq	2080,00	0,80	1.664,00
Terreni	8	259	Seminativo	mq	1762,00	0,80	1.409,60
Terreni	8	706	Prato	mq	2620,00	0,80	2.096,00
TOTALE						MQ	8.454,40

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa foglio 8 Vallonara





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali allegate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

- a) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 547 - Cat. Prato Arboreo, Cl. 3, Cons. 2526 mq, Rd Euro 8,48 Ra Euro 5,87
- b) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 704 - Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 1580 mq, Rd Euro 4,08 Ra Euro 2,45
- c) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 709 - Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2080 mq, Rd Euro 5,37 Ra Euro 3,22;
- d) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 259 - **Cat. Seminativo, Cl. 5, Cons. 1762 mq, Rd Euro 4,09 Ra Euro 3,64;**
- f) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 706 - **Cat. Prato, Cl. 4, Cons. 2620 mq, Rd Euro 6,77 Ra Euro 4,06;**

Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:

⇒
⇒

Variazioni storiche.

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede i terreni hanno subito le seguenti variazioni catastali:

Particella 547.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 704.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 709.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 259.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Particella 706.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

Confini.

a) Mapp. 547 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: Via Marchetti; a Est: mapp. 1050 mapp. 1239; a Sud: mapp. 1216, mapp. 308, mapp. 307; ad Ovest: mapp. 1216, mapp. 1217; (salvo più precisi);

b) Mapp. 704 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 705; a Sud: mapp. 708; ad Ovest: mapp. 255; (salvo più precisi);

c) Mapp. 709 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: 706; a Est: mapp. 711 mapp. 975; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);

d) Mapp. 259 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: via Marchetti; ad Ovest: mapp. 708; (salvo più precisi);

e) Mapp. 706 - Terreno;

Confinato a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 707, mapp. 711; a Sud: mapp. 709; ad Ovest: mapp. 705; (salvo più precisi);

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Relativamente ai mappali 547,704, 709 del fg. 8 Sez. D (Vallonara), siti in Marostica, censiti al C.T. intestate ai sigg. in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno, in forza di successione del sig. e successione della sig.ra

Relativamente ai mappali 947, 948, 949, 975 sub 2 e 975 sub 3 del fg. 8 Sez. S (Vallonara), siti in Marostica e censiti al C.F., nonché i mappali 256, 706, e 949 del fg. 8 censiti al C.T. intestate ai sigg. in ragione della quota indivisa di 1/2 ciascuno in forza di successione in morte del sig. successione in morte della sig.ra

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici.



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica





Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

L'ambito in cui insistono i terreni pignorati ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A"- "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE" ed "E1" - ZONA AGRICOLA DI TUTELA. Per i vincoli si veda il CDU allegato.

6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

I terreni oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo sono risultati liberi.

Titolo di occupazione: no

Locazione: Sentita l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto azienda: no.

Sine titolo: no.

Opponibilità: no.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Fondo patrimoniale: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico artistici: no.

Vincoli beni culturali e storico-ambientali: si.

Vincolo idrogeologico: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no

Regolamento condominiale: no

8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Spese di gestione dell'immobile.

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno

Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Del 23/04/2007 - Registro Particolare 1130 Registro Generale 4734 Atto Notarile Pubblico Repertorio 9002/2975 del 18/04/2007 del Notaio BERNINI EDOARDO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 362.000, interessi € 543.000. Durata 15 anni A favore di

Beni colpiti: Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI - CF al Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF al Fg. 21 pc. 925 sub 1, sub 5, sub 9 – CF al Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF Fg. 36 pc. 723 sub 2 – CT Fg. 36 pc. 935.

ISCRIZIONE

Del 15/03/2021 - Registro Particolare 397 Registro Generale 2253 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRENTO Repertorio 375/2011 del 01/03/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 53.093,23.
A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1, sub 2 - CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.

ISCRIZIONE

Del 15/06/2011 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 5504 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 720/2011 del 15/06/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 131.950,84.
A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1, sub 2 - CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.

ISCRIZIONE

Del 15/06/2011 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 5505 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 718/2011 del 14/06/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 299.638,89.

✉ architettovianellomarco@virgilio.it

✉ marco.vianello@archiworldpec.it





Studiosia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa **Sonia PANTANO**
Custode **IVG VI**
Perito Arch. **Marco VIANELLO**

A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1, sub 2 - CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.
Restrizione beni RP 1124 RG 7488 del 17/08/2017.

ISCRIZIONE

Del 16/05/2008 - Registro Particolare 1018 Registro Generale 4873 Atto Notarile Pubblico Repertorio 181036/56464 del 29/04/2008 del Notaio FIETTA GIUSEPPE IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 285.000, interessi € 570.000. Durata 10 anni A favore di

Restrizione beni RP 1122 RG 7486 del 17/08/2017.

TRASCRIZIONE

Del 24/03/2022 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 2912 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 614 del 17/02/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – CT Fg. 36 pc. 935 - CF Fg. 12 pc. 9 – Comune di Bassano del G. CT pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 1050, pc. 1051 – CT Fg. 8 pc. 547, pc. 705, pc. 708, pc. 711, pc. 713 pc. 709, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 1214, pc. 1215, pc. 1216, pc. 1217 - CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948

TRASCRIZIONE

Del 21/05/2021 - Registro Particolare 3761 Registro Generale 5315 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 323/2021 del 12/05/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 36 pc.723 sub 1, sub 2.





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica.

In data 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;
- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.





Studiodia architettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 16.000,00**.

Valutazione dei beni.

In considerazione della conformazione, delle dimensioni, della destinazione d'uso e della localizzazione dei terreni si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione colturale per i terreni agricoli.

Sono stati ricercati quindi valori provenienti da banche dati di pubblico dominio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – V.A.M.), offerte di vendita di beni simili tramite indagine attraverso professionisti del settore, e ricercati i comparabili in zona mediante Portale Telematico STIMATRIX.

Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono state rinvenute sufficienti vendite comparabili nella medesima zona nell'arco di 24/36 mesi non rendendo così possibile l'applicazione del procedimento per la valutazione immobiliare del market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto di stima.

Pertanto, per la stima dei beni pignorati l'esperto ha preso in considerazione i VALORI AGRICOLI MEDI di riferimento per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022 pubblicati dalla Provincia di Vicenza.

V.A.M. (Valori agricoli medi) anno 2022		
Provincia di Vicenza		
Regione Agraria n. 4 Colline Medio Astico		
Seminativo	euro/mq	7,52
Prato	euro/mq	5,15
Prato Arboreo	euro/mq	7,82

I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto pi ù basso dell'appezzamento.





Studiodia architettura dr. arch. Marco Vianello
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Applicando i valori agricoli medi alle superfici catastali/commerciali come sopra determinate relative alle singole particelle distinte per coltura si determina così il più probabile valore di stima di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Pertanto si ha:

LOTTO 10 - STIMA DEI TERRENI AGRICOLI (Catasto Terreni Comune di Marostica Foglio 8)							
<i>Mapp.</i>	<i>Categoria</i>	<i>U.m.</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>€/mq.</i>	<i>Importo</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Valore di Stima</i>
547	Prato Arboreo	Mq	2.020,80	7,82	€ 15.802,66	- 5%	€ 15.012,52
704	Prato	Mq	1.264,00	5,15	€ 6.509,60	- 5%	€ 6.184,12
709	Prato	Mq	1.664,00	5,15	€ 8.569,60	- 5%	€ 8.141,12
259	Seminativo	Mq	1.409,60	7,52	€ 10.600,19	- 5%	€ 10.070,18
706	Prato	Mq	2.096,00	5,15	€ 10.794,40	- 5%	€ 10.254,68
Totale valore di stima dei terreni agricoli							€ 49.662,63
Valore della quota di diritto di 1/2 pignorata							€ 24.831,31

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 IMMOBILI LOTTO N. 10	
VALORE DELLA QUOTA DI 1/2	€ 24.831,81
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 3.724,70
TOTALE	€ 21.106,62
PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 10 arrotondato	€ 21.100,00
Euro Ventunomilacentotto/00	





Studioidiarchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ + 39 0444 962747
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO
Custode IVG VI
Perito Arch. Marco VIANELLO

Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dei terreni sia da considerarsi discreta poiché trattasi di quota di 1/2 di terreni agricoli in ambito collinare di pregio paesaggistico.

Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- Publicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- Publicità telematica sui siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.vicenza.giustizia.it dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Osservazioni finali.

Nella relazione notarile ventennale non è stata considerata nell'esame la particella 259, Fg. 8, catasto terreni, comune di Marostica, Sez. Vallonara oggetto di pignoramento e di trascrizione.

Si vedano le note riportate nella check list.

L'esperto valutatore ha inviato copia della presente consulenza agli esecutati.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

