



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**413/2021**

DEBITORE:

--- Omissis ---

GIUDICE:

Dr.ssa Luisa Vasile

CURATORE:

Dr.ssa Adele Antonia Vasilotta

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 04/02/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luca Mutti**

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: [lmutti@studiomutti.com](mailto:lmutti@studiomutti.com)

PEC: [luca.mutti@geopec.it](mailto:luca.mutti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 413/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a VALDAGNO Denominato Grumo, della superficie commerciale di **77.664,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

Trattasi di un'area di dimensioni importanti ubicata nella immediata preriferia del comune di Valdagno, in parte urbanizzata con infrastrutture primarie e secondarie, nel cui centro è presente una collina boschiva, urbanisticamente vincolata al mantenimento del verde con interesse pubblico, la restante porzione in parte attualmente coltivata con contratti temporanei, è soggetta a riqualificazione e parziale trasformazione edilizia.

Gli immobili sono oggetto di convenzione edilizia stipulata, tra il Comune di Valdagno e la Società - -- Omissis --- con atto 9410/2008, del 21/04/2008, del Notaio Livio Bertoia, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 20/05/2008, ai numeri 10767/6883.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 540, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da frazionamento in atti dal 07/03/1986, n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 933, 446, 217, 222, 1184, Strada Vicinale ed ancora ragione al mapp. 933.
- foglio 7 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 2002, reddito agrario 6,20 €, reddito dominicale 12,41 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione ai mappali 219, 221, 223, 220, 222, 219, 446, 447, 338 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 7 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 6333, reddito agrario 13,08 €, reddito dominicale 22,90 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione ai mappali 230, 629, 403, 460, 459, 226, 221, 217 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 7 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 316, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 219, 221, 223, 222, 217 ed ancora ragione al mapp. 219.
- foglio 7 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 944, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 219, 226, 224, 223, 220 ed ancora ragione al mapp. 219.
- foglio 7 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1691, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 220, 223, 224, 229, 779, 778, 120, 1184, 216 ed ancora ragione al mapp. 220.
- foglio 7 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1579, reddito

agrario 0,41 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 221, 224, 222, 220 ed ancora ragione al mapp. 221.

- foglio 7 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 3570, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 3,69 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 225, 229, 222, 223, 221 ed ancora ragione al mapp. 226.

- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 932, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 224 ed ancora ragione al mapp. 226.

- foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12342, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 22,31 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 221, 219 su due lati, 459, 229, 224, 225 ed ancora ragione al mapp. 221.

- foglio 7 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 5665, reddito agrario 17,55 €, reddito dominicale 21,94 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 224, 226, 459, 1224, 1222, 779, 222 ed ancora ragione al mapp. 224.

- foglio 7 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 435, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Via Marzotto, ragione ai mappali 628, 629, 219 su due lati ed ancora Via Marzotto.

- foglio 7 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 7146, reddito agrario 22,14 €, reddito dominicale 44,29 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Via Marzotto, Via Battaglione Monte Berico, ragione ai mappali 460, 219, 629, 630 ed ancora Via Marzotto.

- foglio 7 particella 459 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 593, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 4,29 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 219, 252, 1226, 229 ed ancora ragione al mapp. 226.

- foglio 7 particella 460 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 2575, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 15,96 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 403, Via Battaglione Monte Berico, ragione ai mappali 252, 459, 219 ed ancora ragione al mapp. 403.

- foglio 7 particella 778 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 50, deduzione B1, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento in atti dal 07/03/1986 n. 2674

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 222, 229, 779, 1201 ed ancora ragione al mapp. 222.

- foglio 7 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 80, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento in atti dal 07/03/1986 n. 2674

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mapp. 778, 222, 229, 1222, 1201 ed

ancora ragione al mapp. 778.

- foglio 7 particella 1222 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 10565, deduzione B1, reddito agrario 49,11 €, reddito dominicale 81,85 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 229, 1224, 1223, 1201, 779 ed ancora ragione al mapp. 229.
- foglio 7 particella 1224 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 8672, reddito agrario 33,59 €, reddito dominicale 62,70 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 229, 1226, 1225, 1222 ed ancora ragione al mapp. 229.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77.664,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.104.960,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.104.960,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/02/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/12/2004 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 30471/6300 di repertorio, iscritta il 05/01/2005 a Vicenza ai nn. 430/119, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata, contro --- Omissis ---, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 47385000,00.  
Importo capitale: 31590000,00.  
Durata ipoteca: 48 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2009 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 45706/15197 di repertorio, iscritta il 29/07/2009 a Vicenza ai nn. 16581/3648, a favore di Banca Popolare di Vicenza , contro --- Omissis ---, derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2000000,00.  
Importo capitale: 1000000,00.  
Durata ipoteca: 3 anni 5 mesi 14 giorni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 429/2021 di repertorio, trascritta il 27/01/2022 a Vicenza ai nn. 1537/1136, a favore di Massa dei creditori del fallimento --- Omissis ---, contro --- Omissis ---, derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

--- Omissis --- per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 25/07/2003), con atto stipulato il 25/07/2003 a firma di Notaio Renata Mariella ai nn. 10421 di repertorio, trascritto il 08/08/2003 a Vicenza ai nn. 20784/14036

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Ortensia s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 27/12/2002 fino al 25/07/2003), con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 18267 di repertorio, trascritto il 26/02/2003 a Vicenza ai nn. 5119/3503

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 22/03/2019 e n. 70 del 29/07/2019, rispettivamente efficaci dal 09/05/2019 e dal 25/09/2019, l'immobile ricade in zona In parte

in zona "nuove zone residenziali" ed in parte terreni agricoli.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Urbanisticamente l'intera area della tenuta "il Grumo" è classificata in zona "nuove zone residenziali" in ambito Z.T.O. C2, i terreni al foglio 7 mappali 1222 – 1224 1226 – 403 ed il 50% del mappale 460 risultano edificabili, in ambito residenziale periferico per una superficie complessiva di mq. 37.019 Le restanti zone sono terreni agricoli. Nell'arco di validità del PUA sono fatte salve le indicazioni e le previsioni in esso contenute. Qualora il PUA decadde prima della realizzazione delle previsioni, si applica quanto di seguito riportato. Il volume massimo ammesso è di 52.000 mc. La tipologia ammessa è quella degli edifici a blocco, a torre, in linea e a schiera; non è ammesso l'utilizzo di una unica tipologia per l'intera area. E' ineditabile l'area posta sopra la quota di 302 metri sul livello del mare. Il 20% del volume massimo ammissibile è destinato ad edilizia convenzionata. Viene ceduto al Comune uno standard integrativo di 33.864 mq (F3/94-016) così come individuato nella cartografia del PI.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduta la convenzione con il Comune

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo della convenzione edilizia e lottizzazione: €50.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALDAGNO DENOMINATO GRUMO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a VALDAGNO Denominato Grumo, della superficie commerciale di **77.664,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (--- Omissis ---)

Trattasi di un'area di dimensioni importanti ubicata nella immediata periferia del comune di Valdagno, in parte urbanizzata con infrastrutture primarie e secondarie, nel cui centro è presente una collina boschiva, urbanisticamente vincolata al mantenimento a verde con interesse pubblico, la restante porzione in parte attualmente coltivata con contratti temporanei, è soggetta a riqualificazione e parziale trasformazione edilizia.

Gli immobili sono oggetto di convenzione edilizia stipulata, tra il Comune di Valdagno e la Società - -- Omissis ---con atto 9410/2008, del 21/04/2008, del Notaio Livio Bertoia, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 20/05/2008, ai numeri 10767/6883.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 540, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da frazionamento in atti dal 07/03/1986, n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 933, 446, 217, 222, 1184, Strada Vicinale ed ancora ragione al mapp. 933.
- foglio 7 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 2002, reddito agrario 6,20 €, reddito dominicale 12,41 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione ai mappali 219, 221, 223, 220, 222, 219, 446, 447, 338 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 7 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 6333, reddito agrario 13,08 €, reddito dominicale 22,90 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione ai mappali 230, 629, 403, 460, 459, 226, 221, 217 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 7 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 316, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 219, 221, 223, 222, 217 ed ancora ragione al mapp. 219.
- foglio 7 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 944, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 219, 226, 224, 223, 220 ed ancora ragione al mapp. 219.
- foglio 7 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1691, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 220, 223, 224, 229, 779, 778, 120, 1184, 216 ed ancora ragione al mapp. 220.
- foglio 7 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1579, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 221, 224, 222, 220 ed ancora ragione al mapp. 221.
- foglio 7 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 3570, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 3,69 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 225, 229, 222, 223, 221 ed ancora ragione al mapp. 226.
- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 932, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 224 ed ancora ragione al mapp. 226.
- foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12342, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 22,31 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 221, 219 su due lati, 459, 229,

224, 225 ed ancora ragione al mapp. 221.

- foglio 7 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 5665, reddito agrario 17,55 €, reddito dominicale 21,94 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 224, 226, 459, 1224, 1222, 779, 222 ed ancora ragione al mapp. 224.
- foglio 7 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 435, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Via Marzotto, ragione ai mappali 628, 629, 219 su due lati ed ancora Via Marzotto.
- foglio 7 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 7146, reddito agrario 22,14 €, reddito dominicale 44,29 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Via Marzotto, Via Battaglione Monte Berico, ragione ai mappali 460, 219, 629, 630 ed ancora Via Marzotto.
- foglio 7 particella 459 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 593, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 4,29 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 219, 252, 1226, 229 ed ancora ragione al mapp. 226.
- foglio 7 particella 460 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 2575, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 15,96 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 403, Via Battaglione Monte Berico, ragione ai mappali 252, 459, 219 ed ancora ragione al mapp. 403.
- foglio 7 particella 778 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 50, deduzione B1, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento in atti dal 07/03/1986 n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 222, 229, 779, 1201 ed ancora ragione al mapp. 222.
- foglio 7 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 80, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento in atti dal 07/03/1986 n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mapp. 778, 222, 229, 1222, 1201 ed ancora ragione al mapp. 778.
- foglio 7 particella 1222 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 10565, deduzione B1, reddito agrario 49,11 €, reddito dominicale 81,85 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 229, 1224, 1223, 1201, 779 ed ancora ragione al mapp. 229.
- foglio 7 particella 1224 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 8672, reddito agrario 33,59 €, reddito dominicale 62,70 €, intestato a --- Omissis ---, derivante da Frazionamento del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 229, 1226, 1225, 1222 ed ancora ragione al mapp. 229.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 216	540,00	x	100 %	=	540,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 217	2.002,00	x	100 %	=	2.002,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 219	6.333,00	x	100 %	=	6.333,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 220	316,00	x	100 %	=	316,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 221	944,00	x	100 %	=	944,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 222	1.691,00	x	100 %	=	1.691,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 223	1.579,00	x	100 %	=	1.579,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 224	3.570,00	x	100 %	=	3.570,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 225	932,00	x	100 %	=	932,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 226	12.342,00	x	100 %	=	12.342,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 229	5.665,00	x	100 %	=	5.665,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 230	435,00	x	100 %	=	435,00
Tereno identificato al fg. 7,					

mapp. 403	7.146,00	x	100 %	=	7.146,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 459	593,00	x	100 %	=	593,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 460	2.575,00	x	100 %	=	2.575,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 778	50,00	x	100 %	=	50,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 779	80,00	x	100 %	=	80,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 1222	10.565,00	x	100 %	=	10.565,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 1224	8.672,00	x	100 %	=	8.672,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 1226	11.634,00	x	100 %	=	11.634,00
<b>Totale:</b>	<b>77.664,00</b>				<b>77.664,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77.664,00 x 15,00 = **1.164.960,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi annui per sfalcio e pulizia dell'area	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.154.960,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.154.960,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Valdagno, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Valdagno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	77.664,00	0,00	1.154.960,00	1.154.960,00
				<b>1.154.960,00 €</b>	<b>1.154.960,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 50.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.104.960,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.104.960,00**

data 04/02/2022

il tecnico incaricato  
Geom. Luca Mutti



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**413/2021**

DLIII(f)RI: ---

Omissis ---

c:11\_ DICL:

Dr.ssa Luisa Vasile

( IUTORI:;

Rag. Adele Antonia Vasilotta

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**Perizia di rettifica alla relazione depositata in data 4/02/2022**

del 16/02/2023

creata con Tribù Office 6

**STALEGALe.net**

It:C\IUI li\CAI\IL .c\TO:

**Geom. LUCA MUTTI**

CF:MTTLCU66HI0F205U

con studio in MILANO (MI) via cario de angeli 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 413/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno residenziale a VALDAGNO Denominato Grumo, della superficie commerciale di 77.664,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un'area di dimensioni importanti ubicata nella immediata periferia del comune di Valdagno, in parte urbanizzata con infrastrutture primarie e secondarie, nel cui centro è presente una collina boschiva, urbanisticamente vincolata al mantenimento del verde con interesse pubblico, la restante porzione in parte attualmente coltivata con contratti temporanei, è soggetta a riqualificazione e parziale trasformazione edilizia.

Gli immobili sono oggetto di convenzione edilizia stipulata, tra il Comune di Valdagno e la Società con atto 9410/2008, del 21/04/2008, del Notaio Livio Bertoia, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 20/05/2008, ai numeri 10767/6883.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 540, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da frazionamento in atti dal 07/03/1986, n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 933, 446, 217, 222, 1184, Strada Vicinale ed ancora ragione al mapp. 933.
- foglio 7 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 2002, reddito agrario 6,20 €, reddito dominicale 12,41 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione ai mappali 219, 221, 223, 220, 222, 219, 446, 447, 338 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 7 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 6333, reddito agrario 13,08 €, reddito dominicale 22,90 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione ai mappali 230, 629, 403, 460, 459, 226, 221, 217 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 7 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 316, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a Aree urbane s.r.l., derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 219, 221, 223, 222, 217 ed ancora ragione al mapp. 219.
- foglio 7 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 944, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 219, 226, 224, 223, 220 ed ancora ragione al mapp. 219.
- foglio 7 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1691, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 220, 223, 224, 229, 779, 778, 120, 1184, 216 ed ancora ragione al mapp. 220.
- foglio 7 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1579, reddito

- agrario 0,41 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 221, 224, 222, 220 ed ancora ragione al mapp. 221.
- foglio 7 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 3570, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 3,69 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 225, 229, 222, 223, 221 ed ancora ragione al mapp. 226.
  - foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 932, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 224 ed ancora ragione al mapp. 226.
  - foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12342, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 22,31 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 221, 219 su due lati, 459, 229, 224, 225 ed ancora ragione al mapp. 221.
  - foglio 7 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 5665, reddito agrario 17,55 €, reddito dominicale 21,94 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 224, 226, 459, 1224, 1222, 779, 222 ed ancora ragione al mapp. 224.
  - foglio 7 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 435, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Via Marzotto, ragione ai mappali 628, 629, 219 su due lati ed ancora Via Marzotto.
  - foglio 7 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 7146, reddito agrario 22,14 €, reddito dominicale 44,29 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Via Marzotto, Via Battaglione Monte Berico, ragione ai mappali 460, 219, 629, 630 ed ancora Via Marzotto.
  - foglio 7 particella 459 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 593, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 4,29 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 219, 252, 1226, 229 ed ancora ragione al mapp. 226.
  - foglio 7 particella 460 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 2575, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 15,96 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 403, Via Battaglione Monte Berico, ragione ai mappali 252, 459, 219 ed ancora ragione al mapp. 403.
  - foglio 7 particella 778 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 50, deduzione B1, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Frazionamento in atti dal 07/03/1986 n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 222, 229, 779, 1201 ed ancora ragione al mapp. 222.
  - foglio 7 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe seminativo. superficie 80, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Frazionamento in atti dal 07/03/1986 n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mapp. 778, 222, 229, 1222, 1201 ed

ancora ragione al mapp. 778.

- foglio 7 particella 1222 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 10565, deduzione B1, reddito agrario 49,11 €, reddito dominicale 81,85 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Frazionamento del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 229, 1224, 1223, 1201, 779 ed ancora ragione al mapp. 229.
- foglio 7 particella 1224 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 8672, reddito agrario 33,59 €, reddito dominicale 62,70 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Frazionamento del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 229, 1226, 1225, 1222 ed ancora ragione al mapp. 229.
- foglio 7 particella 1226 (catasto terreni), qualita/classe semin. arboreo, superficie 11634, reddito agrario 36,05 €, reddito dominicale 72,10 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da FRAZIONAMENTO del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: ragione al mappale 1227 del foglio 7, ragione al mappale 1224 del foglio 7, ragione al mappale 459 del foglio 7, ragione al mappale 252 del foglio 7, Via Battaglione Monte Berico ed ancora ragione al mappale 1227 del foglio 7.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>77.664,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.104.960,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.104.960,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/02/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/12/2004 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 30471/6300 di repertorio, iscritta il 05/01/2005 a Vicenza ai nn. 430/119, a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata, contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 47385000,00.

Importo capitale: 31590000,00.

Durata ipoteca: 48 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/07/2009 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 45706/15197 di repertorio, iscritta il 29/07/2009 a Vicenza ai nn. 16581/3648, a favore di Banca Popolare di Vicenza, contro derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 1000000,00.

Durata ipoteca: 3 anni 5 mesi 14 giorni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 18/06/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 429/2021 di repertorio, trascritta il 27/01/2022 a Vicenza ai nn. 1537/1136, a favore di Massa dei creditori del fallimento contro derivante da Sentenza dichiarativa di fallimento

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Aree Urbane s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 25/07/2003), con atto stipulato il 25/07/2003 a firma di Notaio Renata Mariella ai nn. 10421 di repertorio, trascritto il 08/08/2003 a Vicenza ai nn. 20784/14036

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Ortensia s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 27/12/2002 fino al 25/07/2003), con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio Di Marco Gianfranco ai nn. 18267 di repertorio, trascritto il 26/02/2003 a Vicenza ai nn. 5119/3503

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 23 del 22/03/2019 e n. 70 del 29/07/2019, rispettivamente efficaci dal 09/05/2019 e dal 25/09/2019, l'immobile ricade in zona In parte in zona "nuove zone residenziali" ed in parte terreni agricoli.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Urbanisticamente l'intera area della tenuta "il Grumo" è classificata in zona "nuove zone residenziali" in ambito Z.T.O. C2, i terreni al foglio 7 mappali 1222 – 1224 1226 – 403 ed il 50% del mappale 460 risultano edificabili, in ambito residenziale periferico per una superficie complessiva di mq. 37.019 Le restanti zone sono terreni agricoli. Nell'arco di validità del PUA sono fatte salve le indicazioni e le previsioni in esso contenute. Qualora il PUA decadesse prima della realizzazione delle previsioni, si applica quanto di seguito riportato. Il volume massimo ammesso è di 52.000 mc. La tipologia ammessa è quella degli edifici a blocco, a torre, in linea e a schiera; non è ammesso l'utilizzo di una unica tipologia per l'intera area. E' ineditabile l'area posta sopra la quota di 302 metri sul livello del mare. Il 20% del volume massimo ammissibile è destinato ad edilizia convenzionata. Viene ceduto al Comune uno standard integrativo di 33.864 mq (F3/94-016) così come individuato nella cartografia del PI.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' scaduta la convenzione con il Comune  
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Rinnovo della convenzione edilizia e lottizzazione: €50.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VALDAGNO DENOMINATO GRUMO

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale a VALDAGNO Denominato Grumo, della superficie commerciale di 77.664,00**

mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Aree Urbane s.r.l.)

Trattasi di un'area di dimensioni importanti ubicata nella immediata periferia del comune di Valdagno, in parte urbanizzata con infrastrutture primarie e secondarie, nel cui centro è presente una collina boschiva, urbanisticamente vincolata al mantenimento del mantenimento a verde con interesse pubblico, la restante porzione in parte attualmente coltivata con contratti temporanei, è soggetta a riqualificazione e parziale trasformazione edilizia.

Gli immobili sono oggetto di convenzione edilizia stipulata, tra il Comune di Valdagno e la Società con atto 9410/2008, del 21/04/2008, del Notaio Livio Bertoia, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 20/05/2008, ai numeri 10767/6883.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 540, reddito agrario 2,51 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da frazionamento in atti dal 07/03/1986, n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 933, 446, 217, 222, 1184, Strada Vicinale ed ancora ragione al mapp. 933.
- foglio 7 particella 217 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 2002, reddito agrario 6,20 €, reddito dominicale 12,41 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione ai mappali 219, 221, 223, 220, 222, 219, 446, 447, 338 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 7 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe prato, superficie 6333, reddito agrario 13,08 €, reddito dominicale 22,90 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Vicinale, ragione ai mappali 230, 629, 403, 460, 459, 226, 221, 217 ed ancora Strada Vicinale.
- foglio 7 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 316, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,33 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 219, 221, 223, 222, 217 ed ancora ragione al mapp. 219.
- foglio 7 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 944, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 1,46 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 219, 226, 224, 223, 220 ed ancora ragione al mapp. 219.
- foglio 7 particella 222 (catasto terreni), qualita/classe pascolo, superficie 1691, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,62 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 220, 223, 224, 229, 779, 778, 120, 1184, 216 ed ancora ragione al mapp. 220.
- foglio 7 particella 223 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1579, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 2,45 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 221, 224, 222, 220 ed ancora ragione al mapp. 221.
- foglio 7 particella 224 (catasto terreni), qualita/classe pasc cespug, superficie 3570, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 3,69 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 225, 229, 222, 223, 221 ed ancora ragione al mapp. 226.
- foglio 7 particella 225 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 932, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a Impianto meccanografico del 31/03/1974

Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 224 ed ancora ragione al mapp. 226.

- foglio 7 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 12342, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 22,31 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 221, 219 su due lati, 459, 229, 224, 225 ed ancora ragione al mapp. 221.
- foglio 7 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 5665, reddito agrario 17,55 €, reddito dominicale 21,94 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 224, 226, 459, 1224, 1222, 779, 222 ed ancora ragione al mapp. 224.
- foglio 7 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 435, reddito agrario 1,35 €, reddito dominicale 2,70 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Via Marzotto, ragione ai mappali 628, 629, 219 su due lati ed ancora Via Marzotto.
- foglio 7 particella 403 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 7146, reddito agrario 22,14 €, reddito dominicale 44,29 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: Via Marzotto, Via Battaglione Monte Berico, ragione ai mappali 460, 219, 629, 630 ed ancora Via Marzotto.
- foglio 7 particella 459 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 593, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 4,29 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 226, 219, 252, 1226, 229 ed ancora ragione al mapp. 226.
- foglio 7 particella 460 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 2575, reddito agrario 7,98 €, reddito dominicale 15,96 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Impianto meccanografico del 31/03/1974  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 403, Via Battaglione Monte Berico, ragione ai mappali 252, 459, 219 ed ancora ragione al mapp. 403.
- foglio 7 particella 778 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 50, deduzione B1, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Frazionamento in atti dal 07/03/1986 n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 222, 229, 779, 1201 ed ancora ragione al mapp. 222.
- foglio 7 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 80, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Frazionamento in atti dal 07/03/1986 n. 2674  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mapp. 778, 222, 229, 1222, 1201 ed ancora ragione al mapp. 778.
- foglio 7 particella 1222 (catasto terreni), qualita/classe prato irrig, superficie 10565, deduzione B1, reddito agrario 49,11 €, reddito dominicale 81,85 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Frazionamento del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 229, 1224, 1223, 1201, 779 ed ancora ragione al mapp. 229.
- foglio 7 particella 1224 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 8672, reddito agrario 33,59 €, reddito dominicale 62,70 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Frazionamento del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
Coerenze: Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 229, 1226, 1225, 1222 ed ancora ragione al mapp. 229.

- foglio 7 particella 1226 (catasto terreni), qualità/classe semin. arboreo, superficie 11634, reddito agrario 36,05 €, reddito dominicale 72,10 €, intestato a derivante da  
**FRAZIONAMENTO** del 28/05/2003 protocollo n. 170292 in atti dal 28/05/2003 (n. 5463.1/2003)  
 Coerenze: ragione al mappale 1227 del foglio 7, ragione al mappale 1224 del foglio 7, ragione al mappale 459 del foglio 7, ragione al mappale 252 del foglio 7, Via Battaglione Monte Berico ed ancora ragione al mappale 1227 del foglio 7.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 216	540,00	x	100 %	=	540,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 217	2.002,00	x	100 %	=	2.002,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 219	6.333,00	x	100 %	=	6.333,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 220	316,00	x	100 %	=	316,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 221	944,00	x	100 %	=	944,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 222	1.691,00	x	100 %	=	1.691,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 223	1.579,00	x	100 %	=	1.579,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 224	3.570,00	x	100 %	=	3.570,00

Tereno identificato al fg. 7, mapp. 225	932,00	x	100 %	=	932,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 226	12.342,00	x	100 %	=	12.342,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 229	5.665,00	x	100 %	=	5.665,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 230	435,00	x	100 %	=	435,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 403	7.146,00	x	100 %	=	7.146,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 459	593,00	x	100 %	=	593,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 460	2.575,00	x	100 %	=	2.575,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 778	50,00	x	100 %	=	50,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 779	80,00	x	100 %	=	80,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 1222	10.565,00	x	100 %	=	10.565,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 1224	8.672,00	x	100 %	=	8.672,00
Tereno identificato al fg. 7, mapp. 1226	11.634,00	x	100 %	=	11.634,00
<b>Totale:</b>	<b>77.664,00</b>				<b>77.664,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77.664,00 x 15,00 = **1.164.960,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi annui per sfalcio e pulizia dell'area	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.154.960,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.154.960,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In base al valore di mercato e di liquidazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Valdagno, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Valdagno

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	77.664,00	0,00	1.154.960,00	1.154.960,00
				<b>1.154.960,00 €</b>	<b>1.154.960,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 50.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.104.960,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.104.960,00**

data 16/02/2023



