



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

396/2021

LOTTO 2

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

I.V.G. Vicenza srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. j. Martino Viero - Minuscolo studio di progettazione

CF: VRIMTN89A09E970M

con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15

telefono: 0424238487

email: ing.viero@gmail.com

PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 396/2021

LOTTO 2**SCHEMA SINTETICA ED INDICE****PREMESSA - SCHEMA DI DIVISIONE LOTTI**

Nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione sono colpiti i seguenti beni:

NCEU del Comune di Monte di Malo:

- Fg. 11, map. 556 sub. 1, Bene Comune Non Censibile;
- Fg. 11, map. 556 sub. 2, cat. A/7, abitazione di vani 8,5, rendita catastale €80,43;
- Fg. 11, map. 556 sub. 3, cat. A/7, abitazione di vani 3, rendita catastale €240,15;
- Fg. 11, map. 556 sub. 4, cat. C/6, autorimessa di mq 97, rendita catastale €120,23;
- Fg. 11, map. 556 sub. 5, cat. C/2, deposito di mq 82, rendita catastale €80,46.

NCT del Comune di Monte di Malo:

- Fg. 10, map. 79, terreno di mq537, Castagneto da Frutto, redditi agrario €0,22 - dominicale €0,69;
- Fg. 10, map. 362, terreno di mq4055, Seminativo Arborato, redditi agrario €8,38 - dominicale €11,52;
- Fg. 11, map. 554, prato arborato di mq 2158, redditi agrario €6,13 - dominicale €8,36.
- Fg. 11, map. 261, terreno di mq5000. Seminativo Arborato, redditi agrario €19,37 - dominicale €36,15;
- Fg. 11, map. 50, terreno di mq2649, Seminativo Arborato, redditi agrario €10,26 - dominicale €19,15;
- Fg. 11, map. 57, terreno di mq9428, Seminativo, redditi agrario €38,95 - dominicale €73,04;
- Fg. 11, map. 63, terreno di mq5354, Prato, redditi agrario €26,27 - dominicale €35,95;
- Fg. 10, map. 298, terreno di mq2940, Bosco Ceduo, redditi agrario €0,76 - dominicale €3,04.

Al fine di garantire la migliore appetibilità commerciale degli immobili oggetto di pignoramento sono stati individuati due distinti lotti di vendita, costituiti da più corpi, descritti di seguito. Sono stati pertanto redatti due distinti rapporti di valutazione, ciascuno corredato dei relativi allegati.

LOTTO 1: piena proprietà per la quota di 1/1:

- **Abitazione indipendente** in contrada su quattro livelli con terreno di pertinenza e autorimessa doppia (CORPO A);
- **Appartamento dipendente** dall'unità di cui al Corpo A situato al piano terra (CORPO B);
- **Deposito** agricolo su due livelli (CORPO C)

Dati catastali:

NCEU del Comune di Monte di Malo:

- Fg. 11, map. 556 sub. 1, Bene Comune Non Censibile;
- Fg. 11, map. 556 sub. 2, cat. A/7, abitazione di vani 8,5, rendita catastale €80,43;
- Fg. 11, map. 556 sub. 3, cat. A/7, abitazione di vani 3, rendita catastale €240,15;
- Fg. 11, map. 556 sub. 4, cat. C/6, autorimessa di mq 97, rendita catastale €120,23;
- Fg. 11, map. 556 sub. 5, cat. C/2, deposito di mq 82, rendita catastale €80,46.

NCT del Comune di Monte di Malo

- Fg. 11, map. 554, prato arborato di mq 2158, redditi agrario €6,13 - dominicale €8,36.

Valore di vendita forzata proposto per la quota di 1/1: €310.000,00

LOTTO 2: piena proprietà per la quota di 1/1:

- **Terreno agricolo boscato** della superficie commerciale di 4.592 mq (CORPO A);
- **Terreno agricolo arborato** della superficie commerciale di 5.000 mq (CORPO B);
- **Terreno agricolo arborato** della superficie commerciale di 2.649 mq (CORPO C);
- **Terreno agricolo arborato** della superficie commerciale di 14.782 mq (CORPO D);
- **Terreno agricolo boscato** della superficie commerciale di 2.940 mq (CORPO E).

Dati catastali:

NCT del Comune di Monte di Malo:

- Fig. 10, map. 79, terreno di mq537, Castagneto da Frutto, redditi agrario €0,22 - dominicale €0,69;
 - Fig. 10, map. 362, terreno di mq4055, Seminativo Arborato, redditi agrario €8,38 - dominicale €11,52;
 - Fig. 11, map. 261, terreno di mq5000. Seminativo Arborato, redditi agrario €19,37 - dominicale €36,15;
 - Fig. 11, map. 50, terreno di mq2649, Seminativo Arborato, redditi agrario €10,26 - dominicale €19,15;
 - Fig. 11, map. 57, terreno di mq9428, Seminativo, redditi agrario €38,95 - dominicale €73,04;
 - Fig. 11, map. 63, terreno di mq5354, Prato, redditi agrario €26,27 - dominicale €35,95;
 - Fig. 10, map. 298, terreno di mq2940, Bosco Ceduo, redditi agrario €0,76 - dominicale €3,04.
- Valore di vendita forzata proposto per la quota di 1/1: €107.000,00**

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: R.G. 396/2021

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art.569 c.p.c.: 28/04/2022

Diritto pignorato (cfr pag. 5): quota di 1/1 della piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 5): terreni agricoli.

Ubicazione (cfr pag. 5): Comune di Monte di Malo, località Gamba.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 5): NCT del Comune di Monte di Malo

- Fig. 10, map. 79, terreno di mq537, Castagneto da Frutto, redditi agrario €0,22 - dominicale €0,69;
- Fig. 10, map. 362, terreno di mq4055, Seminativo Arborato, redditi agrario €8,38 - dominicale €11,52;
- Fig. 11, map. 261, terreno di mq5000. Seminativo Arborato, redditi agrario €19,37 - dominicale €36,15;
- Fig. 11, map. 50, terreno di mq2649, Seminativo Arborato, redditi agrario €10,26 - dominicale €19,15;
- Fig. 11, map. 57, terreno di mq9428, Seminativo, redditi agrario €38,95 - dominicale €73,04;
- Fig. 11, map. 63, terreno di mq5354, Prato, redditi agrario €26,27 - dominicale €35,95;
- Fig. 10, map. 298, terreno di mq2940, Bosco Ceduo, redditi agrario €0,76 - dominicale €3,04.

Occupazione (cfr pag. 6): *** DATO OSCURATO *** in qualità di comproprietario.

Valore mutuo (cfr titolo esecutivo): €280.000,00.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 7): non applicabile.

Stato di manutenzione: buono.

Superficie commerciale (cfr pagg. 12, 15, 18, 22, 25, 27): 29.963 mq totali.

Valori comparabili reperiti: nessuno

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 27): scarsa

Valore di mercato OMV (cfr pag. 27): €126.448,18.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 28): €107.000,00.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. all. K): €50.000,00, un'unica aggiudicazione di immobile simile.

Possibili interessati: agricoltori e privati residenti nella zona

Iniziativa di vendita: annunci su periodici e portali web specializzati quali Astalegale.net, Immobiliare.it.

Allegati

L2-A Documentazione fotografica

L2-B Atto di provenienza

L2-C Visure ipotecarie

L2-D Visure catastali

L2-E Estratti di mappa catastale

L2-F Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale

L2-G Documentazione urbanistica e CDU

L2-H Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni

L2-I Certificato di residenza

L2-J Valori agricoli medi della Provincia di Vicenza

L2-K Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune

Nota: i confini indicati nelle planimetrie riportate nella relazione e negli allegati sono da intendersi come indicativi, essendo dedotti dalla mappa catastale e non materializzati sul posto. Si precisa inoltre che i valori di superficie esposti si riferiscono alla superficie catastale, la quale può differire dalla consistenza reale del singolo appezzamento.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 396/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo boscato situato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 4.592 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 10 particella 79, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, superficie mq537, reddito agrario €0,22, reddito dominicale €0,69, intestato a *** DATO OSCURATO *** ;
Coerenze: Il map. 79 confina a nord con altro foglio catastale, a est e a sud con il map. 362, a ovest con il map. 78.
- foglio 10 particella 362, Qualità Seminativo Arborato Classe 6, superficie mq4055, reddito agrario €8,38, reddito dominicale €1,52, intestato a *** DATO OSCURATO *** ;
Coerenze: Il map. 362 confina a nord e a est con altro foglio catastale, a sud con map. 80, a ovest con i mapp. 79 e 78.

B

Terreno agricolo arborato situato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 5.000 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 11 particella 261, Qualità Seminativo Arborato Classe 3, superficie mq5000, reddito agrario €19,37, reddito dominicale €36,15, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 261 confina a nord con i mapp. 20 e 41, a est con i mapp. 46 e 49, a sud con il map. 36, a ovest con il map. 35.

C

Terreno agricolo arborato situato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 2.649 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 11 particella 50, Qualità Seminativo Arborato Classe 3, superficie mq2649, reddito agrario €10,26, reddito dominicale €19,15, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 50 confina a nord con il map. 49, a est con il map. 201, a sud con i mapp. 51, 52 e 37, a ovest con il map. 36.

D

Terreno agricolo arborato situato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 14.782 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 11 particella 57, Qualità Seminativo Classe 2, superficie mq9428, reddito agrario €38,95, reddito dominicale €73,04, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 57 confina a nord con roggia, a est con carareccia, a sud con i mapp. 63, 62, 263, a ovest con il map. 58.
- foglio 11 particella 63, Qualità Prato Classe 1, superficie mq5354, reddito agrario €26,27,

reddito dominicale €35,95, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze: Il map. 63 confina a nord con il map. 57, a est con carareccia, a sud con il 294, a ovest con il map. 62.

E

Terreno agricolo boscato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 2.940 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 10 particella 298, Qualità Bosco Ceduo Classe 1, superficie mq2940, reddito agrario €0,76, reddito dominicale €3,04, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 298 confina a nord-ovest con il map. 448, mentre confina sui restanti lati con altro foglio catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29.963,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.448,18
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.000,00
Data della valutazione:	31/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in possesso del *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , in qualità di comproprietario, il quale ha riportato di occuparsi direttamente della conduzione del fondo.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare emesso il 16/07/2021 dal Tribunale di Vicenza al n. 2827 di repertorio, trascritto il 26/08/2021 a Schio ai nn. 10016/7463, a favore di Penelope SPV srl con sede in Conegliano (TV), contro *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario emesso il 08/10/2022 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 4975 di repertorio, trascritto il 20/10/2022 a Schio ai nn. 11819/8796, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il presente capitolo non risulta applicabile in quanto trattasi di terreni agricoli.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** in regime di comunione legale dei beni in forza di donazione, con atto stipulato il 05/11/1997 a firma di Umberto Ferrigato Notaio in Schio ai nn. 108356/12179 di repertorio, trascritto il 01/12/1997 a Schio ai nn. 8624/6428, mediante il quale il signor *** DATO OSCURATO *** donava ai predetti la piena proprietà per l'intero dei terreni oggetto della presente stima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Il titolo sopra riportato è anteriore al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non applicabile trattandosi di terreni agricoli.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Assetto del Territorio

Dall'analisi della documentazione grafica del P.A.T. vigente, approvato con Conferenza dei Servizi del 15/11/2019 con verbale prot. n. 60053, si evince quando segue riguardo i mappali oggetto della presente stima.

Elaborato 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 Zona 3, su tutto il territorio comunale;

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua, 24134 Torrente Valle Grande su tutto il mappale 50, il mappale 57 e il mappale 63 ed in parte dei mappali 79, 362, 298 e 261;

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Aree boscate su tutto il mappale 298 e su parte dei mappali 79, 362, 261, 57 e 63;
- Ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 Norme del PTCP);
- Concessione mineraria esistente (art. 13 Norme del PTCP) su parte del mappale 50 e sui mappali 261, 79 e 362.

Elaborato 2 - Carta delle Invarianti

- Ambiti tipo 04, corridoi ecologici del PTRC;
- Elementi puntuali - Grotte (Tipo M-CAR-12).

Elaborato 3 - Carta delle Fragilità

- Compatibilità geologica ai fini urbanistici: omissis
- i mappali 362 e 79 ricadono parzialmente in area soggetta a dissesto idrogeologico - frana.

Elaborato 4 - Carta delle Trasformabilità

- i mapp. 298, 362 e 79 ricadono parzialmente in corridoi ecologici del PTRC;
- Ambito Territoriale Omogeneo ATO 2 Collina.

Piano degli interventi

Dall'analisi della documentazione grafica del P.I. vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 09/07/2021, e da quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica si evince quanto segue:

I terreni mappali di cui al fg. 10 n. 79 e 362 ricadono in zona agricola E.1.

I terreni mappali di cui al fg. 10 n. 298, e al fg. 11 n. 261, 50, 57, 63 ricadono in zona agricola E.2.

Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato L2-G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

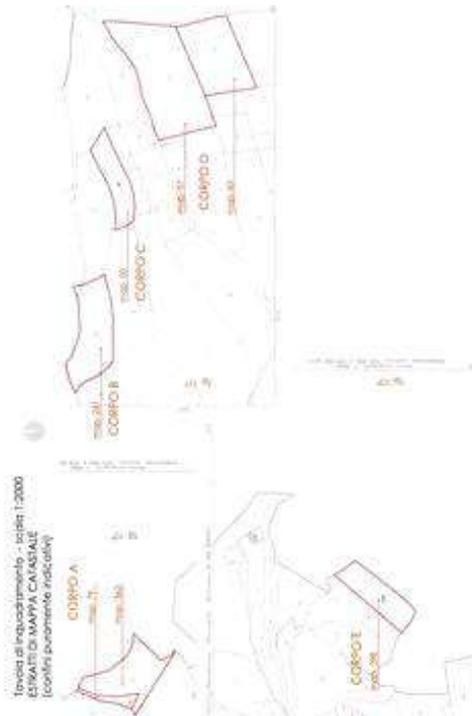
Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dello scrivente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non applicabile trattandosi di terreni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

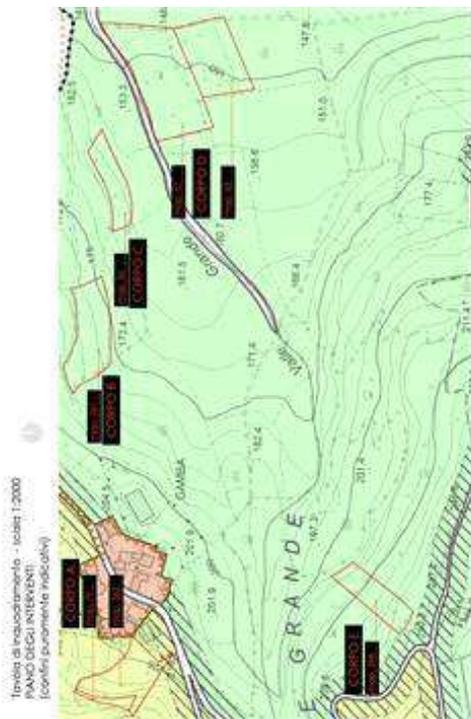
Non applicabile trattandosi di terreni. Si riporta di seguito l'estratto di mappa catastale (nord verso sinistra)



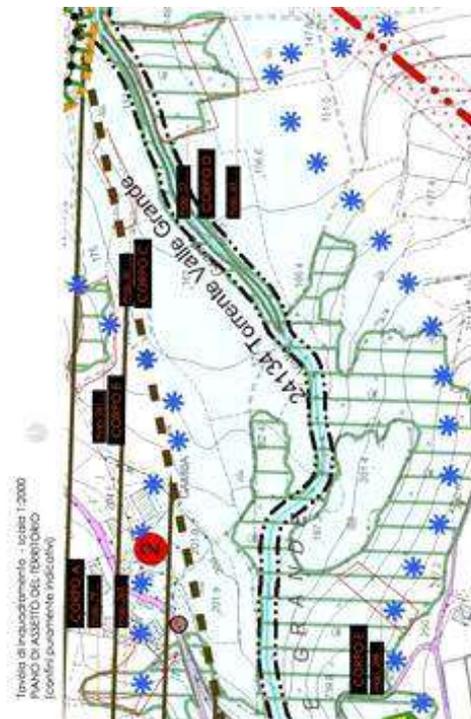
Estratto di mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme. Si riportano di seguito due estratti cartografici degli strumenti urbanistici vigenti (nord verso sinistra).



Estratto del PI tavola Zonizzazione



Estratto del PAT tavola Vincoli

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

BENI IN MONTE DI MALO, FRAZIONE GAMBA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo boscato situato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 4.592 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO *** ** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 10 particella 79, Qualità Castagneto da Frutto, Classe 1, superficie mq537, reddito agrario €0,22, reddito dominicale €0,69, intestato a *** DATO OSCURATO *** ;
Coerenze: Il map. 79 confina a nord con altro foglio catastale, a est e a sud con il map. 362, a ovest con il map. 78.
- foglio 10 particella 362, Qualità Seminativo Arborato Classe 6, superficie mq4055, reddito agrario €8,38, reddito dominicale €1,52, intestato a *** DATO OSCURATO *** ;
Coerenze: Il map. 362 confina a nord e a est con altro foglio catastale, a sud con map. 80, a ovest con i mapp. 79 e 78.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale collinare, nei pressi della contrada Gamba nel comune di Monte di Malo, che si trova lungo la SP 47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano, in corrispondenza del confine dei due paesi. Dista dal capoluogo comunale circa 3km. L'area è a vocazione principalmente agricola.



Ortofoto con individuazione della posizione dei beni rispetto ai centri di paese limitrofi.



Ortofoto con individuazione dei corpi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento costituente il corpo "A" e` individuato da due mappali di complessivi 4.592mq catastali, e comprende un'area collinare principalmente boscata. Il terreno e` a destinazione agricola, ed e` ubicato su un pendio di inclinazione notevole lungo l'asse nord-sud. Il fondo, di forma irregolare, è accessibile da sud attraverso una breve careccia che sale dalla pubblica via SP47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano. Il lotto è circondato da altri appezzamenti agricoli in parte coltivati ed in parte boscati, oltre ad un agglomerato di abitazioni a est, ed è attraversato da una linea elettrica aerea. Dalle ricerche ipocatastali condotte dallo scrivente non sono emerse trascrizioni relative a servitù di passaggio a carico del fondo in oggetto; tuttavia non si esclude la loro esistenza per permettere il raggiungimento di fondi limitrofi.



Ortofoto (confini indicativi)



Vista da nord



Vista interna verso est



Vista della careccia costeggiante il lato est

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
map. 79 (superficie catastale)	537,00	x	100 %	=	537,00
map. 362 (superficie catastale)	4.055,00	x	100 %	=	4.055,00
Totale:	4.592,00				4.592,00



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato del bene, non potendo reperire per la zona in oggetto beni comparabili a quello in esame, si applica il metodo di stima sintetica per valori tipici. I valori unitari ordinari offerti dalla Provincia di Vicenza - anno 2022 sono riportati in Allegato.

Per la regione agraria delle Colline dell'Agno, il bosco ceduo assume un valore unitario di €15.000/ha.

Vengono quindi applicati gli eventuali aggiustamenti per adeguare il valore tabellare alle caratteristiche del bene in esame, laddove si discostino dall'ordinario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.592,00 x 1,50 = **6.888,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per pendenza e difficile accessibilità	-344,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.543,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.543,60**

BENI IN MONTE DI MALO, FRAZIONE GAMBA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

Terreno agricolo arborato situato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 5.000 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 11 particella 261, Qualità Seminativo Arborato Classe 3, superficie mq5000, reddito agrario €19,37, reddito dominicale €36,15, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 261 confina a nord con i mapp. 20 e 41, a est con i mapp. 46 e 49, a sud con il map. 36, a ovest con il map. 35.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale collinare, nei pressi della contrada Gamba nel comune di Monte di Malo, che si trova lungo la SP 47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano, in corrispondenza del confine dei due paesi. Dista dal capoluogo comunale circa 3km. L'area è a vocazione principalmente agricola.



Ortofoto con individuazione della posizione dei beni rispetto ai centri di paese limitrofi.

Ortofoto con individuazione dei corpi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento costituente il corpo "B" è individuato dal map. 261 della superficie di 5000mq catastali. Il terreno, a destinazione agricola, è tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati; è ubicato su un pendio di inclinazione lieve, esposto a sud. Il fondo, di forma irregolare, è raggiungibile attraverso una carareccia che lo attraversa/costeggia sul lato nord, fiancheggiata da un muro in sasso. Dalle ricerche ipocatastali condotte dallo scrivente non sono emerse trascrizioni relative a servitù di passaggio a favore del fondo in oggetto. Non si esclude che vi possano essere anche servitù di passaggio a carico, per permettere il raggiungimento di fondi limitrofi, di cui parimenti non si è rilevata traccia scritta.

Sul lato est è presente un fossato di scolo delle acque meteoriche.



Ortofoto - confini indicativi



Vista da nord dell'arboreto



Carareccia a nord



Carareccia a nord



Vista interna delle essenze verso sud



Vista verso il confine est

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Map. 261 (superficie catastale)	5.000,00	x	100 %	=	5.000,00
Totale:	5.000,00				5.000,00



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato del bene, non potendo reperire per la zona in oggetto beni

comparabili a quello in esame, si applica il metodo di stima sintetica per valori tipici. I valori unitari ordinari offerti dalla Provincia di Vicenza - anno 2022 sono riportati in Allegato.

Per la regione agraria delle Colline dell'Agno, gli arboreti per la produzione di legna assumono un valore unitario di €5.400/ha.

Vengono quindi applicati gli eventuali aggiustamenti per adeguare il valore tabellare alle caratteristiche del bene in esame, laddove si discostino dall'ordinario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.000,00 x 5,54 = **27.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arboreto costituito da specie selvatiche miste, disposte in ordine sparso	-2.770,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 24.930,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 24.930,00**

BENI IN MONTE DI MALO, FRAZIONE GAMBA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

Terreno agricolo arborato situato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 2.649 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 11 particella 50, Qualità Seminativo Arborato Classe 3, superficie mq2649, reddito agrario €10,26, reddito dominicale €19,15, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 50 confina a nord con il map. 49, a est con il map. 201, a sud con i mapp. 51, 52 e 37, a ovest con il map. 36.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale collinare, nei pressi della contrada Gamba nel comune di Monte di Malo, che si trova lungo la SP 47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano, in corrispondenza del confine dei due paesi. Dista dal capoluogo comunale circa 3km. L'area è a vocazione principalmente agricola.



Ortofoto con individuazione della posizione dei beni rispetto ai centri di paese limitrofi.



Ortofoto con individuazione dei corpi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento costituente il corpo "C" è individuato dal map. 50 della superficie di 2649mq catastali. Il terreno, a destinazione agricola, è tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati; è ubicato su un pendio di inclinazione lieve, esposto a sud. Sul lato nord è presente un muro a secco. Il fondo, di forma irregolare, è raggiungibile attraverso una carareccia da sud-ovest. Dalle ricerche ipocatastali condotte dallo scrivente non sono emerse tuttavia trascrizioni relative a servitù di passaggio a favore del fondo in oggetto. Non si esclude che vi possano essere anche servitù di passaggio a carico, per permettere il raggiungimento di fondi limitrofi, di cui parimenti non si è rilevata traccia scritta.



Ortofoto - confini indicativi



Vista dell'appezzamento da ovest



Vista da est



Vista interna verso nord



Vista da ovest

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Map. 50 (superficie catastale)	2.649,00	x	100 %	=	2.649,00
Totale:	2.649,00				2.649,00



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato del bene, non potendo reperire per la zona in oggetto beni comparabili a quello in esame, si applica il metodo di stima sintetica per valori tipici. I valori unitari ordinari offerti dalla Provincia di Vicenza - anno 2022 sono riportati in Allegato.

Per la regione agraria delle Colline dell'Agno, gli arboreti da legna assumono un valore unitario di €5.400/ha.

Vengono quindi applicati gli eventuali aggiustamenti per adeguare il valore tabellare alle caratteristiche del bene in esame, laddove si discostino dall'ordinario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.649,00 x 5,54 = **14.675,46**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per specie selvatiche miste in ordine sparso	-1.467,55

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **13.207,91**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **13.207,91**

BENI IN MONTE DI MALO, FRAZIONE GAMBA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

Terreno agricolo arborato situato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 14.782 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 11 particella 57, Qualità Seminativo Classe 2, superficie mq9428, reddito agrario €38,95, reddito dominicale €73,04, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 57 confina a nord con roggia, a est con carareccia, a sud con i map. 63, 62, 263, a ovest con il map. 58.
- foglio 11 particella 63, Qualità Prato Classe 1, superficie mq5354, reddito agrario €26,27, reddito dominicale €35,95, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 63 confina a nord con il map. 57, a est con carareccia, a sud con il 294, a ovest con il map. 62.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale collinare, nei pressi della contrada Gamba nel comune di Monte di Malo, che si trova lungo la SP 47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano, in corrispondenza del confine dei due paesi. Dista dal capoluogo comunale circa 3km. L'area è a vocazione principalmente agricola.



Ortofoto con individuazione della posizione dei beni rispetto ai centri di paese limitrofi.



Ortofoto con individuazione dei corpi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento costituente il corpo "D" è individuato dai mapp 57 e 63 della superficie complessiva di 14.782mq catastali. Il terreno, a destinazione agricola, è tenuto ad arboreto misto da legna, ed è circondato da prati. Il fondo, pressochè pianeggiante, è di forma irregolare, ed è raggiungibile attraverso una carareccia sul lato est. Dalle ricerche ipocatastali condotte dallo scrivente non sono emerse trascrizioni relative a diritti reali a carico del fondo in oggetto, ma non si esclude che vi possano essere servitù di passaggio a carico del lotto per permettere il raggiungimento di fondi limitrofi.

Sul lato nord del terreno scorre il torrente Valle Grande.



Ortofoto - confini indicativi



Vista dell'arboreto da nord



Carareccia di accesso



Lato nord



Torrente Valle Grande



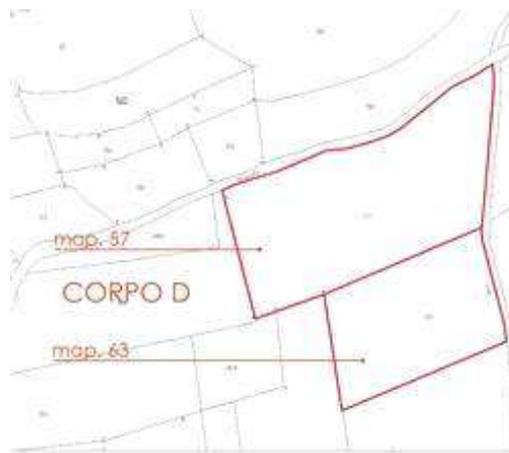
Vista interna delle essenze tipo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
map. 57 (superficie catastale)	9.428,00	x	100 %	=	9.428,00
map. 63 (superficie catastale)	5.354,00	x	100 %	=	5.354,00
Totale:	14.782,00				14.782,00



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato del bene, non potendo reperire per la zona in oggetto beni comparabili a quello in esame, si applica il metodo di stima sintetica per valori tipici. I valori unitari ordinari offerti dalla Provincia di Vicenza - anno 2022 sono riportati in Allegato.

Per la regione agraria delle Colline dell'Agno, gli arboreti da legna assumono un valore unitario di €5.400/ha.

Vengono quindi applicati gli eventuali aggiustamenti per adeguare il valore tabellare alle caratteristiche del bene in esame, laddove si discostino dall'ordinario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.782,00 x 5,54 = **81.892,28**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per essenze selvatiche in ordine sparso	-8.189,23
Aumento per accessibilità e planarità del fondo	4.094,61

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 77.797,67**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.797,67**

BENI IN MONTE DI MALO, FRAZIONE GAMBA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

Terreno agricolo boscato a Monte di Malo, località Gamba, della superficie commerciale di 2.940 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Monte di Malo:

- foglio 10 particella 298, Qualità Bosco Ceduo Classe 1, superficie mq2940, reddito agrario €0,76, reddito dominicale €3,04, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il map. 298 confina a nord-ovest con il map. 448, mentre confina sui restanti lati con altro foglio catastale.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale collinare, nei pressi della contrada Gamba nel comune di Monte di Malo, che si trova lungo la SP 47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano, in corrispondenza del confine dei due paesi. Dista dal capoluogo comunale circa 3km. L'area è a vocazione principalmente agricola.



Ortofoto con individuazione della posizione dei beni rispetto ai centri di paese limitrofi.



Ortofoto con individuazione dei corpi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento costituente il corpo "E" è individuato dal mappale 298 di complessivi 2.940mq catastali, ed è compreso in un'area collinare boscata. Il terreno è a destinazione agricola, ed è ubicato su un pendio di inclinazione notevole lungo l'asse sudovest-nordest. Il fondo, di forma irregolare, è circondato da altri appezzamenti agricoli boscati; sul lato sud confina con un'area priva di vegetazione. Si fa presente che dalle ricerche ipocatastrali condotte dallo scrivente non sono emerse trascrizioni relative a servitù di passaggio a favore del fondo in oggetto.



Ortofoto - confini indicativi



Vista da sud



Vista sull'area priva di vegetazione limitrofa



Vista interna dell'area boscata

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
map. 298	2.940,00	x	100 %	=	2.940,00
Totale:	2.940,00				2.940,00



Estratto di mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato del bene, non potendo reperire per la zona in oggetto beni comparabili a quello in esame, si applica il metodo di stima sintetica per valori tipici. I valori unitari ordinari offerti dalla Provincia di Vicenza - anno 2022 sono riportati in Allegato.

Per la regione agraria delle Colline dell'Agno, il bosco ceduo assume un valore unitario di €15.000/ha.

Vengono quindi applicati gli eventuali aggiustamenti per adeguare il valore tabellare alle caratteristiche del bene in esame, laddove si discostino dall'ordinario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.940,00 x 1,50 = **4.410,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per pendenza e difficile accessibilità	-441,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.969,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.969,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo. Poiché il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che la stima condotta dallo scrivente si basa su dati di rilevazione che risentono della attuale emergenza pandemica Covid-19. Allo stato attuale non è possibile prevedere eventuali ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, provincia di Vicenza.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che i terreni oggetto di stima abbiano scarsa appetibilità in quanto il mercato immobiliare di beni simili si è dimostrato poco attivo nella zona.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.592,00	0,00	6.543,60	6.543,60
B	terreno agricolo	5.000,00	0,00	24.930,00	24.930,00
C	terreno agricolo	2.649,00	0,00	13.207,91	13.207,91
D	terreno agricolo	14.782,00	0,00	77.797,67	77.797,67
E	terreno agricolo	2.940,00	0,00	3.969,00	3.969,00
				126.448,18 €	126.448,18 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 126.448,18**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **€ 18.967,23**

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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

Riduzione per arrotondamento:

€ 480,95

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 107.000,00

data 31/01/2023

il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero - Minuscolo studio di progettazione