

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA -

LOTTO 3

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

*** DATO OSCURATO ***

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 32): piena proprietà

Bene (cfr pag. 32): Terreni agricoli (boschivi)

Ubicazione (cfr pag. 32): Comune di Valdagno

Stato (cfr pag. 36): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag. 32):

-Catasto Terreni: Comune di Valdagno (VI), Sezione di Valdagno, Foglio 36, Particella 123, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. are 26 ca 80, RD Euro 2,77, RA Euro 0,28.

-Catasto Terreni: Comune di Valdagno (VI), Sezione di Valdagno, Foglio 36, Particella 124, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. are 43 ca 80, RD Euro 4,52, RA Euro 0,45.

-Catasto Terreni: Comune di Valdagno (VI), Sezione di Valdagno, Foglio 36, Particella 62, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. are 35 ca 66, RD Euro 3,68, RA Euro 0,37

- Catasto Terreni: Comune di Valdagno (VI), Sezione di Valdagno, Foglio 37, Particella 106, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Sup. are 89 ca 39, RD Euro 9,23, RA Euro 0,92

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 34): no

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 35): conforme

Valore di stima (cfr pag. 33): € 20.530,00

Valore mutuo :

Vendibilità : scarsa

Occupazione (cfr pag. 33): liberi

Titolo di occupazione (cfr pag. 33): non occupati

Oneri (cfr pag. 34): non rilevati

APE : no

Problemi : non rilevati



LOTTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VALDAGNO, frazione (area boschiva non abitata), della superficie commerciale di **2.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno boschivo in area collinare-Montana, raggiungibile unicamente attraverso sentieri e altri boschi. La particella ricade nei pressi del belvedere di "Punta Castiglieri", piccola area panoramica, raggiungibile attraverso una deviazione dal sentiero principale.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 123 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 2680, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 2,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/10/2014 protocollo n. VI0199527 in atti dal 15/10/2014 (n.8305.1/2014)
Coerenze: La particella in oggetto confina a Sud-Ovest con il terreno censito al Foglio 36, particella 61, a Sud-Est con il terreno al Foglio 36, particella 62, a Nord-Ovest con il terreno al Foglio 10, particella 153, e a Nord-est con il terreno al Foglio 13, particella 4.
(All. 35)(All. 46)

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare-montuosa, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: Bosco ceduoil terreno

B terreno agricolo a VALDAGNO, frazione (area boschiva non abitata), della superficie commerciale di **3.566,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno boschivo in area collinare-Montana, raggiungibile unicamente attraverso sentieri e altri boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 62 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 3566, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 3,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/10/2014 protocollo n. VI0199527 in atti dal 15/10/2014 (n.8305.1/2014)
Coerenze: Il terreno in oggetto confina a Nord-Ovest con il terreno censito al Foglio 36, particella 123, a Sud-Ovest con il terreno al Foglio 36, particella 125, a Sud-Est con il terreno al Foglio 36, particella 124, a Nord-Est con il terreno al Foglio 13, particella 4
(All. 36)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Collinare-montana, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: Bosco Ceduoil terreno

C terreno agricolo a VALDAGNO, frazione (area boschiva non abitata), della superficie commerciale di **4.380,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno boschivo in area collinare-Montana, raggiungibile unicamente attraverso sentieri e altri boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 124 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 4380, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 4,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/10/2014 protocollo n. VI0199527 in atti dal 15/10/2014 (n.8305.1/2014)
Coerenze: Il terreno in oggetto confina a Nord-ovest con il terreno al Foglio 36, particella 62, a Sud-Ovest con il terreno al Foglio 36, particella 61, a Sud con i terreni al foglio 36, particelle 74



e 75, e ad Est con il terreno al Foglio 13, particella 4
(All. 37)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Collinare-montana, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: Bosco CeduoIl terreno

D terreno agricolo a VALDAGNO, frazione (area boschiva non abitata), della superficie commerciale di 8.939,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno boschivo in area collinare-Montana, raggiungibile unicamente attraverso sentieri e altri boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 106 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 8939, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 9,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/10/2014 protocollo n. VI0199527 in atti dal 15/10/2014 (n.8305.1/2014)
Coerenze: Il terreno in oggetto confina ad Ovest con i terreni censiti al Foglio 37, particelle 20, 147, 148, 149, a Sud-Est con il terreno al Foglio 37, particella 141, a Nord-Est con il terreno al Foglio 37, particella 107, e a Nord con il terreno al Foglio 36,m particella 92
(All. 38)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Montuosa, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: Bosco CeduoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19.565,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.450,50
Data della valutazione:	24/02/2020

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/04/2019 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2502 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Direzione prov. di Vicenza, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare ai nn. RG 14686, RP 9679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 - 2 - 3.

(All. 5)

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione ereditaria (dal 25/08/2011), con atto stipulato il 25/08/2011 a firma di (data di morte), registrato il 21/06/2012 a Ufficio del Registro DPVI Valdagno (Vi) ai nn. rep. 179/9990/12, trascritto il 21/11/2012 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza . Territorio . Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. RG 20698 - RP 15381.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 3.

E' presente accettazione di eredità, con Atto Notarile Pubblico, Notaio Cirillo Francesca in Valdagno (Vi), n.rep. 2573/1205, trascritto all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza , Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 21/11/2013, RG 19848, RP 14250 (All. 27 e 28)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/06/1969 fino al 05/04/2009), con atto stipulato il 30/06/1969 a firma di Notaio Eugenio Lupi di Valdagno ai nn. nn 30204/5859 di repertorio, trascritto il 21/08/1969 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza . Territorio . Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. RP 6187 / RG 7922.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 05/04/2009 fino al 25/08/2011), con atto stipulato il 05/04/2009 a firma di (data di morte), registrato il 05/10/2009 a Ufficio del Registro di Valdagno (Vi) ai nn. Rep. 415/2009/9, trascritto il 30/07/2010 a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza . Territorio . Servizio di pubblicità immobiliare ai nn. RG 17085 / RP 11159.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 3.

E' presente accettazione di eredità con beneficio di inventario, con atto Notarile Pubblico del 04/12/2009, n.rep. 49772/14143, notaio Guglielmi Vito in Arzignano (Vi), trascritta all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 08/01/2010



ai numeri RG 432 e RP 347 (All. 25 e 26)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n 23 del 22/03/2019, l'immobile ricade in zona "E" - Territorio agricolo - capo 7° NTO (P.I.). Norme tecniche di attuazione ed indici: zona territoriale omogenea E comprendente le parti del territorio destinate ad usi agricoli e forestali Per quanto riguarda entrambi i 4 mappali in oggetto, essi sono soggetti ai seguenti vincoli: - Ambiti naturalistici di livello regionale - art. 161 N.T.O. (P.I.) - Area di connessione naturalistica - art. 161 N.T.O (P.I.) - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (zone Boscate) vincolo di destinazione forestale - L-R. 52/1978 - art. 146 NTO (P.I.) - Aree non idonee - art. 168 NTO (P.I.) - Zone di attenzione geologica individuate dal P.A.I. - art. 168 NTO (P.I.) e P.A.I. - Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - Art. 147 N.T.O. (P.I.) Sul solo mappale 106 è anche presente, oltre a quelli già citati, anche il seguente vincolo: - Corridoi ecologici fluviali secondari - art. 161 N.T.O. (P.I.). Il titolo è riferito solamente al Intero Lotto 3. (All. 30 - 39 - 40)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

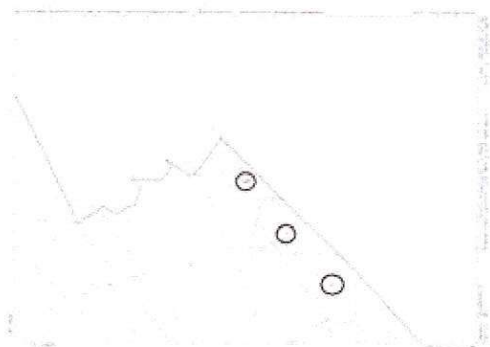
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

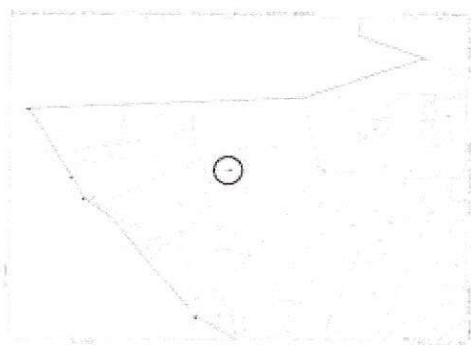
(normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 3



Mappa catastale Foglio 36, particelle 123, 62, 124



Mappa catastale Foglio 37, mappale 106

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

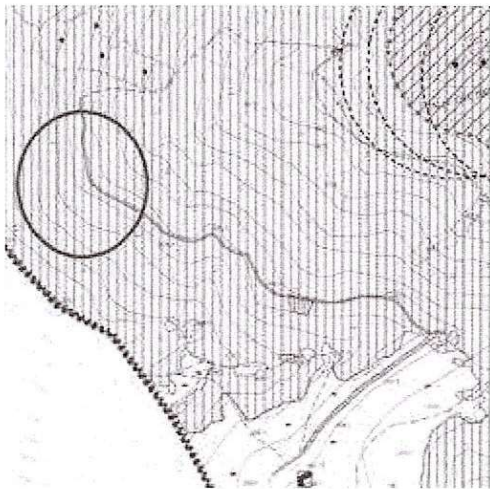
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli interventi del Comune di Valdagno, approvato con D.C.C. n 23 del 22/03/2019)

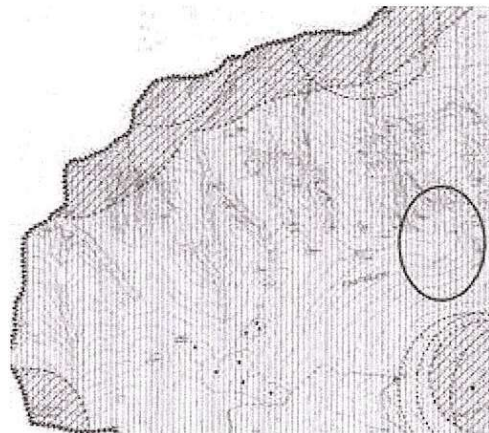


L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 3



Estratto Piano degli Interventi, Foglio 37, particella 106



Estratto Piano Interventi, mappali 123, 62 e 124 al Foglio 36

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 3.

(All. 45)

BENI IN VALDAGNO, FRAZIONE (AREA BOSCHIVA NON ABITATA)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VALDAGNO, frazione (area boschiva non abitata), della superficie commerciale di **2.680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno boschivo in area collinare-Montana, raggiungibile unicamente attraverso sentieri e altri boschi. La particella ricade nei pressi del belvedere di "Punta Castiglieri", piccola area panoramica, raggiungibile attraverso una deviazione dal sentiero principale.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 123 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 2680, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 2,77 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 15/10/2014 protocollo n. VI0199527 in atti dal 15/10/2014 (n.8305.1/2014)

Coerenze: La particella in oggetto confina a Sud-Ovest con il terreno censito al Foglio 36, particella 61, a Sud-Est con il terreno al Foglio 36, particella 62, a Nord-Ovest con il terreno al Foglio 10, particella 153, e a Nord-est con il terreno al Foglio 13, particella 4.

(All. 35) (All. 46)

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare-montuosa, sono state rilevate le seguenti colture



di selvicoltura: Bosco ceduoll terreno



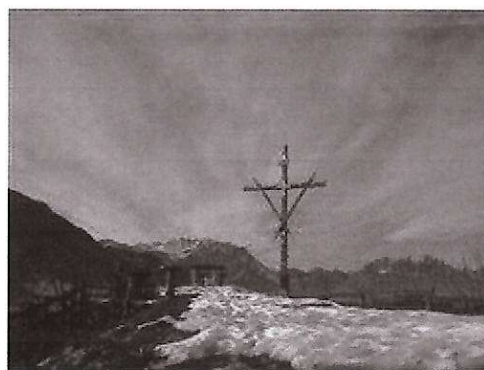
Sentiero Braggion - mappa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I mappali si trovano nei pressi del sentiero Braggion e del belvedere "punta Castiglieri", aree immerse nei boschi delle prealpi vicentine.



Partenza sentiero Braggion



Punta Castiglieri

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno boschivo in area montana, lontano dalle strade di comunicazione, raggiungibile solamente attraverso sentieri non carrabili.

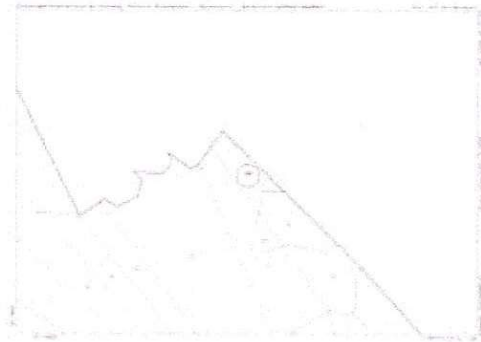
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno boschivo	2.680,00	x	100 %	=	2.680,00
Totale:	2.680,00				2.680,00





Mappa catastale particella 123

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi, per tipo di coltura e regione agraria, Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza, per l'anno 2020 (17/02/2020)

Valore minimo: 1,05

Valore massimo: 1,05

Note: Il valore unitario è dato dal valore proposto dal listino V.A.M. della provincia di Vicenza, per terreni a Bosco Ceduo, Regione Agraria 2, decurtato del 20% in quanto ricadenti in zona montana.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede alla valutazione tramite l'analisi dei principali listini di mercato, ovvero la determinazione del V.A.M. (valore Agricolo medio) proposto dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza (per l'anno 2020)

Tale valore corrisponde a quanto proposto dai listini dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia, anno 2019)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.680,00 x 1,05 = 2.814,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-14,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.800,00



BENI IN VALDAGNO, FRAZIONE (AREA BOSCHIVA NON ABITATA)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a VALDAGNO, frazione (area boschiva non abitata), della superficie commerciale di **3.566,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Terreno boschivo in area collinare-Montana, raggiungibile unicamente attraverso sentieri e altri boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 62 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 3566, reddito agrario 0,37 €, reddito dominicale 3,68 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione del 15/10/2014 protocollo n. VI0199527 in atti dal 15/10/2014 (n.8305.1/2014)

Coerenze: Il terreno in oggetto confina a Nord-Ovest con il terreno censito al Foglio 36, particella 123, a Sud-Ovest con il terreno al Foglio 36, particella 125, a Sud-Est con il terreno al Foglio 36, particella 124, a Nord-Est con il terreno al Foglio 13, particella 4 (All. 36)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Collinare-montana, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: Bosco CeduoIl terreno



Sovrapposizione di mappa catastale e vista satellitare



Posizione dei mappali 123, 62 e 124 rispetto al Centro di Valdagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I mappali si trovano nei pressi del sentiero Braggion e del belvedere "punta Castiglieri", aree immerse nei boschi delle prealpi vicentine.





Partenza sentiero Braggion



Punta Castiglieri

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

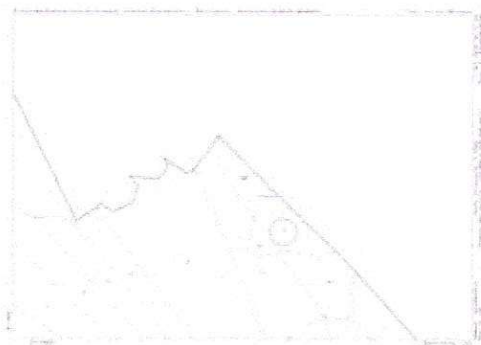
Terreno boschivo in area montana, lontano dalle strade di comunicazione, raggiungibile solamente attraverso sentieri non carrabili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno boschivo	3.566,00	x	100 %	=	3.566,00
Totale:	3.566,00				3.566,00



Mappa catastale particella 62



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi, per tipo di coltura e regione agraria, Commissione Provinciale per la determinazione delle idennità di espropriazione di Vicenza, per l'anno 2020 (17/02/2020)

Valore minimo: 1,05

Valore massimo: 1,05



Note: Il valore unitario è dato dal valore proposto dal listino V.A.M. della provincia di Vicenza, per terreni a Bosco Ceduo, Regione Agraria 2, decurtato del 20% in quanto ricadenti in zona montana.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede alla valutazione tramite l'analisi dei principali listini di mercato, ovvero la determinazione del V.A.M. (valore Agricolo medio) proposto dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza (per l'anno 2020)

Tale valore corrisponde a quanto proposto dai listini dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia, anno 2019)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.566,00 x 1,05 = 3.744,30

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	5,70

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.750,00

BENI IN VALDAGNO, FRAZIONE (AREA BOSCHIVA NON ABITATA)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a VALDAGNO, frazione (area boschiva non abitata), della superficie commerciale di **4.380,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno boschivo in area collinare-Montana, raggiungibile unicamente attraverso sentieri e altri boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 124 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 4380, reddito agrario 0,45 €, reddito dominicale 4,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/10/2014 protocollo n. VI0199527 in atti dal 15/10/2014 (n.8305.1/2014)
Coerenze: Il terreno in oggetto confina a Nord-ovest con il terreno al Foglio 36, particella 62, a Sud-Ovest con il terreno al Foglio 36, particella 61, a Sud con i terreni al foglio 36, particelle 74 e 75, e ad Est con il terreno al Foglio 13, particella 4 (All. 37)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Collinare-montana, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: Bosco CeduoIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I mappali si trovano nei pressi del sentiero Braggion e del belvedere "punta Castiglieri", aree immerse nei boschi delle prealpi vicentine.



Partenza sentiero Braggion



Punta Castiglieri

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno boschivo in area montana, lontano dalle strade di comunicazione, raggiungibile solamente attraverso sentieri non carrabili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Boschivo	4.380,00	x	100 %	=	4.380,00
Totale:	4.380,00				4.380,00





vista satellitare



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi, per tipo di coltura e regione agraria, Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza, per l'anno 2020 (17/02/2020)

Valore minimo: 1,05

Valore massimo: 1,05

Note: Il valore unitario è dato dal valore proposto dal listino V.A.M. della provincia di Vicenza, per terreni a Bosco Ceduo, Regione Agraria 2, decurtato del 20% in quanto ricadenti in zona montana.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede alla valutazione tramite l'analisi dei principali listini di mercato, ovvero la determinazione del V.A.M. (valore Agricolo medio) proposto dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza (per l'anno 2020)

Tale valore corrisponde a quanto proposto dai listini dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia, anno 2019)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.380,00 x 1,05 = 4.599,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	1,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.600,00



BENI IN VALDAGNO, FRAZIONE (AREA BOSCHIVA NON ABITATA)

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a VALDAGNO, frazione (area boschiva non abitata), della superficie commerciale di **8.939,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

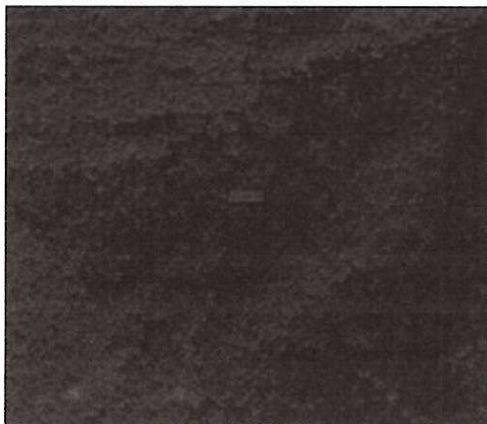
Terreno boschivo in area collinare-Montana, raggiungibile unicamente attraverso sentieri e altri boschi.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 106 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 8939, reddito agrario 0,92 €, reddito dominicale 9,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/10/2014 protocollo n. VI0199527 in atti dal 15/10/2014 (n.8305.1/2014)

Coerenze: Il terreno in oggetto confina ad Ovest con i terreni censiti al Foglio 37, particelle 20, 147, 148, 149, a Sud-Est con il terreno al Foglio 37, particella 141, a Nord-Est con il terreno al Foglio 37, particella 107, e a Nord con il terreno al Foglio 36,m particella 92 (All. 38)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Montuosa, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: Bosco CeduoIl terreno



Sovrapposizione tra mappa catastale e foto satellitare

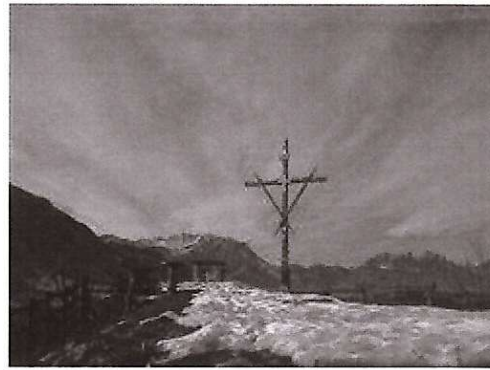
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: I mappali si trovano nei pressi del sentiero Braggion e del belvedere "punta Castiglieri", aree immerse nei boschi delle prealpi vicentine.





Partenza sentiero Braggion



Punta Castiglieri

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

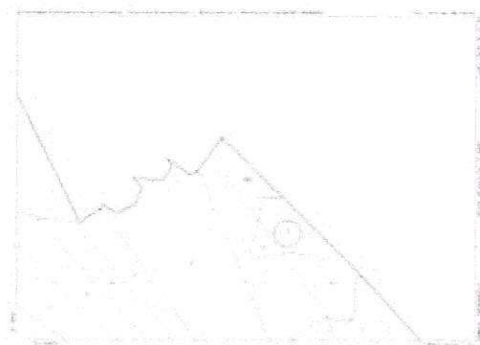
Terreno boschivo in area montana, lontano dalle strade di comunicazione, raggiungibile solamente attraverso sentieri non carrabili.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Boschivo	8.939,00	x	100 %	=	8.939,00
Totale:	8.939,00				8.939,00



Mappa catastale Foglio 37, particella 106

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi, per tipo di coltura e regione agraria, Commissione Provinciale per la determinazione delle idennità di espropriazione di Vicenza, per l'anno 2020 (17/02/2020)

Valore minimo: 1,05

Valore massimo: 1,05



Note: Il valore unitario è dato dal valore proposto dal listino V.A.M. della provincia di Vicenza, per terreni a Bosco Ceduo, Regione Agraria 2, decurtato del 20% in quanto ricadenti in zona montana.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si procede alla valutazione tramite l'analisi dei principali listini di mercato, ovvero la determinazione del V.A.M. (valore Agricolo medio) proposto dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza (per l'anno 2020)

Tale valore corrisponde a quanto proposto dai listini dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia, anno 2019)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.939,00 x 1,05 = 9.385,95

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-5,95

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.380,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.380,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si procede alla valutazione tramite l'analisi dei principali listini di mercato, ovvero la determinazione del V.A.M. (valore Agricolo medio) proposto dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza riferito all'anno 2020. Tale valore corrisponde a quanto proposto dai listini dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia, anno 2019).

Per tutti i mappali, essi verranno valutati al Valore Agricolo Medio previsto per le coltivazioni a "bosco ceduo", regione agraria 2, che verrà diminuito del 20 % trovandosi i terreni in zona montana (ottenendo così un valore di € 10480 per ettaro)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Comune di Valdagno, agenzie: Varie agenzie immobiliari della zona, intervistate direttamente, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi - Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza, listini dell'Agenzia delle Entrate (Valori Agricoli Medi della Provincia, anno 2020)

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	2.680,00	0,00	2.800,00	2.800,00
B	terreno agricolo	3.566,00	0,00	3.750,00	3.750,00
C	terreno agricolo	4.380,00	0,00	4.600,00	4.600,00
D	terreno agricolo	8.939,00	0,00	9.380,00	9.380,00
				20.530,00 €	20.530,00 €

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: **€. 20.530,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore 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 (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): **€. 3.079,50**

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: **€. 17.450,50**

data 24/02/2020

