

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA -

LOTTO 2

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

*** DATO OSCURATO ***

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 20): piena proprietà

Bene (cfr pag. 20): Terreni agricoli.

Ubicazione (cfr pag. 20): Comune di Valdagno, nei pressi della Contrada Sbricci

Stato (cfr pag. 24-26): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag. 20):

- Catasto Terreni: Comune di Valdagno (VI), Sezione Valdagno, Foglio 17, Particella 479, Qualità Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. Are 02 ca 40, RD Euro 0,43, RA Euro 0,07

- Catasto Terreni: Comune di Valdagno (VI), Sezione Valdagno, Foglio 17, Particella 482, Qualità Seminativo Arborato, Classe 5, Sup. Are 22 ca 59, RD Euro 8,75, RA Euro 7,00,

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 21): no

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23): conforme

Valore di stima (cfr pag. 20): € 10.375,00

Valore mutuo :

Vendibilità : sufficiente

Occupazione (cfr pag. 21): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 21):

Oneri (cfr pag. 21): non rilevati

APE : no

Problemi : non rilevati



LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a VALDAGNO Strada vicinale dei Fontana, frazione Contrada Sbricci, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fondo agricolo posti in collina, confinante con il mappale 482 (stessa proprietà) il quale ha accesso da strada vicinale carrabile.

Il mappale 479 è lasciato a bosco ceduo, non coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 479 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe Bosco Ceduo - 1, superficie 240, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico del 31/03/1974
Coerenze: Il mappale in oggetto confina con i seguenti mappali, al foglio 17: mappale 138 a Nord, 136 ad Ovest, 480 a Sud e 482 a Est
(All. 23) (All- 34)

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: bosco ceduoIl terreno

B terreno agricolo a VALDAGNO Strada vicinale dei Fontana, frazione Contrada Sbricci, della superficie commerciale di **2.259,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo collinare, di forma irregolare, confinante con strada vicinale carrabile, posta nei pressi della contrada Sbricci di Valdagno.

Il terreno appare coltivato a vite, anche se in stato di semi-abbandonamento

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 482 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe SEMIN ARBOR - 5, superficie 2259, reddito agrario 7,00 €, reddito dominicale 8,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico del 31/07/1974
Coerenze: Il lotto in oggetto confina con i seguenti mappali: al Foglio 17, mappale 139 a Nord-Est, mappale 481 a Ovest, mappale 479 a Nord-Ovest, strada vicinale a Sud.
(All. 24) (All. 34)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Vite ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.499,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.375,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 8.818,75

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 2.

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 - 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 2

*** 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 2.

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 - 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 mappali 479 e 482, essi sono soggetti ai seguenti vincoli: - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (zone Boscate) vincolo di destinazione forestale - L-R. 52/1978 - art. 146 NTO (P.I.) - Aree idonee a condizione - art. 168 NTO (P.I.) per il solo mappale 479 - Zone di attenzione geologica individuate dal P.A.I. - art. 168 NTO (P.I.) e P.A.I.. Il titolo è riferito solamente al Intero Lotto 2. (All. 29 - 30)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

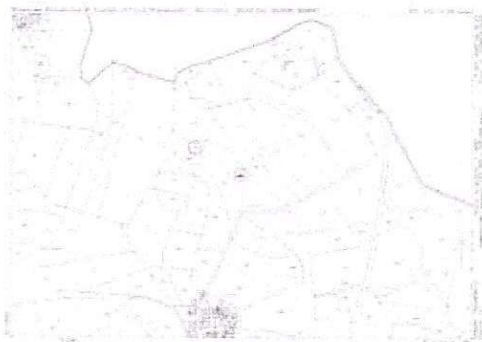
(normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2.



(All. 31 - 32)



Mapa catastale



Sovrapposizione tra mappa catastale e vista satellitare

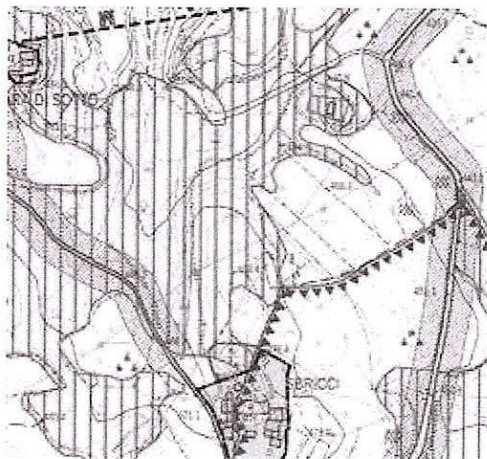
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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 2



Estratto di Piano degli Interventi - Comune di Valdagno

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2.

(All. 33)

BENI IN VALDAGNO STRADA VICINALE DEI FONTANA, FRAZIONE CONTRADA
SBRICCI



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VALDAGNO Strada vicinale dei Fontana, frazione Contrada Sbricci, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fondo agricolo posti in collina, confinante con il mappale 482 (stessa proprietà) il quale ha accesso da strada vicinale carrabile.

Il mappale 479 è lasciato a bosco ceduo, non coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 479 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualita/classe Bosco Ceduo - 1, superficie 240, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico del 31/03/1974
Coerenze: Il mappale in oggetto confina con i seguenti mappali, al foglio 17: mappale 138 a Nord, 136 ad Ovest, 480 a Sud e 482 a Est
(All. 23) (All- 34)

Presenta una forma irregolare, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: bosco ceduoIl terreno



Posizione del mappale rispetto al Comune di Valdagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.





Vista satellitare



Sovrapposizione tra vista satellitare e mappa catastale

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 25 Km
- autobus distante 1 Km
- ferrovia distante 20 Km
- aeroporto distante 80 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I mappali confinanti in oggetto si trovano in zona agricola, nei pressi della contrada Sbricci, in comune di Valdagno. La zona è collinare, facilmente raggiungibile dalla strada comunale asfaltata di via Priara Castello. Ai mappali si accede tramite una strada vicinale carrabile che attraversa la Contrada Sbricci. Si tratta di terreni collinari, in leggera salita, con buona esposizione.

Il mappale 482, di maggiori dimensioni, appare coltivato a vitigno, in stato di semi-abbandono, mentre il più piccolo mappale 479, raggiungibile attraverso il mappale 482, risulta lasciato a bosco ceduo.

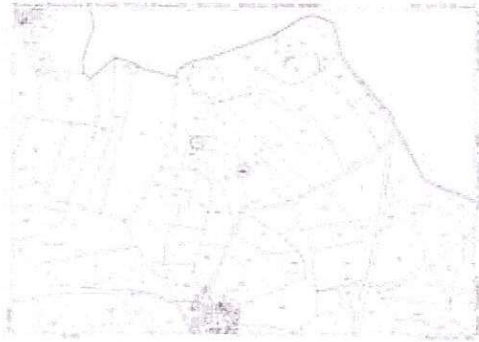
CONSISTENZA:

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 agricolo	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00





Mappa catastale

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: 1,24

Valore massimo: 1,24

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, decurtati del 5% in quanto ricadenti in zona collinare.

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: 240,00 x 1,24 = 297,60

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	2,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 300,00

BENI IN VALDAGNO STRADA VICINALE DEI FONTANA, FRAZIONE CONTRADA
SBRICCI



TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a VALDAGNO Strada vicinale dei Fontana, frazione Contrada Sbricci, della superficie commerciale di **2.259,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo collinare, di forma irregolare, confinante con strada vicinale carrabile, posta nei pressi della contrada Sbricci di Valdagno.

Il terreno appare coltivato a vite, anche se in stato di semi-abbandonato

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 482 (catasto terreni), sezione urbana Valdagno, qualità/classe SEMIN ARBOR - 5, superficie 2259, reddito agrario 7,00 €, reddito dominicale 8,75 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto Meccanografico del 31/07/1974
Coerenze: Il lotto in oggetto confina con i seguenti mappali: al Foglio 17, mappale 139 a Nord-Est, mappale 481 a Ovest, mappale 479 a Nord-Ovest, strada vicinale a Sud.
(All. 24) (All. 34)

Presenta una forma Irregolare, un'orografia Collinare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Vite ,Il terreno



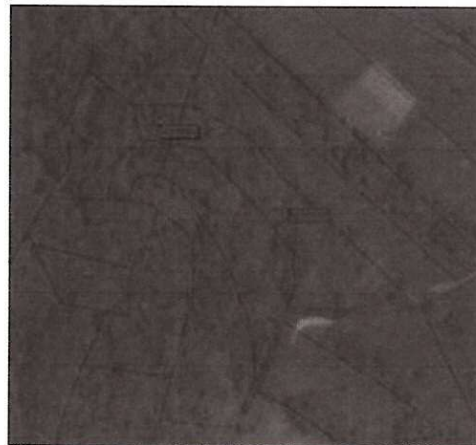
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.





Vista satellitare



Sovrapposizione tra vista satellitare e mappa catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 25 Km

autobus distante 1 Km

ferrovia distante 20 Km

aeroporto distante 80 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I mappali confinanti in oggetto si trovano in zona agricola, nei pressi della contrada Sbricci, in comune di Valdagno. La zona è collinare, facilmente raggiungibile dalla strada comunale asfaltata di via Priara Castello. Ai mappali si accede tramite una strada vicinale carrabile che attraversa la Contrada Sbricci. Si tratta di terreni collinari, in leggera salita, con buona esposizione.

Il terreno al mappale 482, di forma irregolare, appare coltivato a vite, anche se in stato di semi-abbandono.

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 agricolo	2.259,00	x	100 %	=	2.259,00
Totale:	2.259,00				2.259,00

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 identità di espropriazione di Vicenza, anno 2020 (17/02/2020)

Valore minimo: 4,46



Valore massimo: 4,46

Note: Il valore unitario è dato dal valore proposto dal listino V.A.M. della provincia di Vicenza, per terreni a Seminativo, Regione Agraria 2, decurtati del 5% in quanto ricadenti in zona collinare.

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: 2.259,00 x 4,46 = 10.075,14

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-0,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.075,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.075,00

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 quanto riguarda il mappale 479, esso verrà valutato al Valore Agricolo Medio previsto per le coltivazioni a "bosco ceduo", regione agraria 2, che verrà diminuito del 5% trovandosi in zona collinare (ottenendo così un valore di € 12.445 per ettaro)

Per quanto riguarda il mappale 482, esso verrà valutato al Valore Agricolo Medio previsto per le coltivazioni a "seminativo", regione agraria 2, che verrà diminuito del 5% trovandosi in zona collinare (ottenendo così un valore di € 44.555 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	240,00	0,00	300,00	300,00
B	terreno agricolo	2.259,00	0,00	10.075,00	10.075,00
				10.375,00 €	10.375,00 €

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: **€. 10.375,00**

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): **€. 1.556,25**

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: **€. 8.818,75**

