



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 (1 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

PREMESSA

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione del 12/12/2018 sono descritte centouno immobili ubicati nei Comuni di Breganze, Fara Vicentino e Salcedo che sono trascritti presso l'ufficio provinciale di Bassano del Grappa:

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 606 (f.r.) ora censito al Catasto Fabbricati con i mapp. nn. 825 sub 1 (Bene Comune Non Censibile); 825 sub 2 (Cat. A/3 – abitazione di tipo economico); 825 sub 3 (Cat. C/6 - rimessa o autorimessa) e 825 sub 4 (Cat. C/6 - rimessa o autorimessa).
- Catasto Terreni mapp. n. 456 Cat. Prato
- Catasto Terreni mapp. n. 684 Cat. Semin. Arbor.
- Catasto Terreni mapp. n. 364 ora censito al Catasto Fabbricati con i mapp. nn. 866 sub 1 (Cat. A/3 – abitazione di tipo economico); 866 sub 2 (Cat. C/2 – depositi e magazzini).
- Catasto Terreni mapp. n. 222 Cat. Semin. Arbor.
- Catasto Fabbricati mapp. n. 815 sub 3 (Cat. D/10 – fabbricati rurali).
- Catasto Terreni mapp. n. 838 Cat. Bosco Ceduo
- Catasto Terreni mapp. n. 840 Cat. Vigneto
- Catasto Terreni mapp. n. 842 Cat. Semin. Arbor.
- Catasto Fabbricati mapp. n. 826 cat. D/10
- Catasto Terreni mapp. n. 221 Cat. Modello 26, porz. AA Cat. Semin Arbor.; porz. AB Cat. Vigneto,
- Catasto Fabbricati mapp. n. 826 (Cat. D/10 – fabbricati rurali).
- Catasto Terreni mapp. n. 221 Cat. Modello 26, porz. AA Cat. Semin. Arbor.; porz. AB Cat. Vigneto, .
- Catasto Terreni mapp. n. 167 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 168 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 170 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 196 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 197 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 198 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 199 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 200 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 201 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 203, Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 336 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 338 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 340, Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 341 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 454 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 668 Cat. Cast Frutto,
- Catasto Terreni mapp. n. 672 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 761 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 762 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 764 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 766 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 153 Cat. Prato,

- Catasto Terreni mapp. n. 154 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 159 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 160 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 161 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 37 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 465 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 470 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 471 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 50 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 728 Cat. Seminativo,
- Catasto Terreni mapp. n. 730 Cat. Seminativo,
- Catasto Terreni mapp. n. 81 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 153 Cat. Prato,

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 11:

- Catasto Terreni mapp. n. 621 Cat. Semin. Arbor.
- Catasto Terreni mapp. n. 628 Cat. Semin. Arbor.
- Catasto Terreni mapp. n. 638 Cat. Modello 26, porz. AA Cat. Semin. Arbor.; porz. AB Cat. Vigneto
- Catasto Terreni mapp. n. 90 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 91 Cat. Prato

Beni in Comune di Salcedo (VI), censiti al Foglio 2:

- Catasto Terreni mapp. n. 1269 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 561 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 562 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 563 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 564 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 565 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 566 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 605 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 609 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 612 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 613 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 614 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 616 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 670 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 671 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 672 Cat. Cast Frutto,
- Catasto Terreni mapp. n. 673 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 674 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 675 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, ; porzione AB Cat. Cast Frutto,
- Catasto Terreni mapp. n. 700 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 703 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 717 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 781 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 789 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 790 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 792 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 898 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 899 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, porzione AB Cat. Cast Frutto,
- Catasto Terreni mapp. n. 905 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 907 Cat. Prato,

- Catasto Terreni mapp. n. 909 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 925 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, ; porzione AB Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 926 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 930 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, ; porzione AB Cat. Pascolo Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 931 Cat. Pascolo,
- Catasto Terreni mapp. n. 958 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 608 Cat. Prato,

Beni in Comune di Salcedo (VI), censiti al Foglio 7:

- Catasto Terreni mapp. n. 104 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 105 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, ; porzione AB Cat. Pasc Cespug,

Beni in Comune di Breganze (VI), censiti al Foglio 3:

- Catasto Terreni mapp. n. 102 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 1110 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 1111 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 459 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 461 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 652 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 102 Cat. Vigneto,

Vista l'ubicazione in diversi comuni e la diversa tipologia dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, al fine di garantire la maggiore appetibilità commerciale degli immobili oggetto di pignoramento sono stati quindi individuati **DIECI** distinti lotti, descritti di seguito:

LOTTO 1: descrizione

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 606 (f.r.) ora censito al Catasto Fabbricati con i mapp. nn. 825 sub 1 (Bene Comune Non Censibile); 825 sub 2 (Cat. A/3 – abitazione di tipo economico); 825 sub 3 (Cat. C/6 - rimessa o autorimessa) e 825 sub 4 (Cat. C/6 - rimessa o autorimessa).
- Catasto Terreni mapp. n. 456 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 684 Cat. Semin. Arbor.,

LOTTO 2: descrizione

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 364 ora censito al Catasto Fabbricati con i mapp. nn. 866 sub 1 (Cat. A/3 – abitazione di tipo economico); 866 sub 2 (Cat. C/2 – depositi e magazzini).
- Catasto Terreni mapp. n. 222 Cat. Semin. Arbor.

LOTTO 3: descrizione

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Fabbricati mapp. n. 815 sub 3 (Cat. D/10 – fabbricati rurali).
- Catasto Terreni mapp. n. 838 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 840 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 842 Cat. Semin. Arbor.,

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 11:

- Catasto Terreni mapp. n. 621 Cat. Semin. Arbor.,
- Catasto Terreni mapp. n. 628 Cat. Semin. Arbor.,

- Catasto Terreni mapp. n. 638 Cat. Modello 26, porz. AA Cat. Semin. Arbor.,; porz. AB Cat. Cat. Vigneto, cl. 2,
- Catasto Terreni mapp. n. 90 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 91 Cat. Prato,

LOTTO 4: descrizione

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Fabbricati mapp. n. 604 Cat. C/2;
- Catasto Terreni mapp. n. 317 Modello 26 Porzione AA Cat. Prato, Porzione AB Cat. Vigneto.
- Catasto Terreni mapp. n. 318 Cat. Prato Arbr.
- Catasto Terreni mapp. n. 519 Cat. Vigneto.

LOTTO 5: descrizione

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Fabbricati mapp. n. 826 (Cat. D/10 – fabbricati rurali).
- Catasto Terreni mapp. n. 221 Cat. Modello 26, porz. AA Cat. Semin. Arbor., porz. AB Cat. Vigneto,

LOTTO 6: descrizione

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 167 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 168 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 170 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 196 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 197 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 198 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 199 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 200 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 201 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 203, Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 336 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 338 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 340, Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 341 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 454 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 668 Cat. Cast Frutto,
- Catasto Terreni mapp. n. 672 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 761 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 762 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 764 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 766 Cat. Bosco Ceduo,

LOTTO 7: descrizione

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 153 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 154 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 159 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 160 Cat. Bosco Ceduo,

- Catasto Terreni mapp. n. 161 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 37 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 465 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 470 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 471 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 50 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 728 Cat. Seminativo,
- Catasto Terreni mapp. n. 730 Cat. Seminativo,
- Catasto Terreni mapp. n. 81 Cat. Prato,

LOTTO 8: descrizione

Beni in Comune di Salcedo (VI), censiti al Foglio 2:

- Catasto Terreni mapp. n. 1269 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 561 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 562 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 563 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 564 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 565 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 566 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 605 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 609 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 612 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 613 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 614 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 616 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 670 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 671 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 672 Cat. Cast Frutto,
- Catasto Terreni mapp. n. 673 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 674 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 675 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, porzione AB Cat. Cast Frutto,
- Catasto Terreni mapp. n. 700 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 703 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 717 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 781 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 789 Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 790 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 792 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 898 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 899 Modello 26 porzione AA Cat. Prato,; porzione AB Cat. Cast Frutto,
- Catasto Terreni mapp. n. 905 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 907 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 909 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 925 Modello 26 porzione AA Cat. Prato porzione AB Cat. Prato Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 926 Cat. Bosco Ceduo,
- Catasto Terreni mapp. n. 930 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, porzione AB Cat. Pascolo Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 931 Cat. Pascolo,
- Catasto Terreni mapp. n. 958 Cat. Semin Arbor

Blocco "B"

Beni in Comune di Salcedo (VI), censiti al Foglio 2:

- Catasto Terreni mapp. n. 608 Cat. Prato,

LOTTO 9: descrizione

Beni in Comune di Breganze (VI), censiti al Foglio 3:

- Catasto Terreni mapp. n. 102 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 1110 Cat. Vigneto, cl. 2,
- Catasto Terreni mapp. n. 1111 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 459 Cat. Vigneto,
- Catasto Terreni mapp. n. 461 Cat. Semin Arbor,
- Catasto Terreni mapp. n. 652 Cat. Vigneto,

LOTTO 10: descrizione

Beni in Comune di Salcedo (VI), censiti al Foglio 7:

- Catasto Terreni mapp. n. 104 Cat. Prato,
- Catasto Terreni mapp. n. 105 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, porzione AB Cat. Pasc Cespug,

LOTTO 1 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per 12/18 – ***** per 6/18
Immobile (cfr pag. 9):	Lotto 1: casa e terreno agricolo;
Ubicazione (pag. 3):	Via Poletti, Fara Vicentino (VI)
Stato (cfr pag. 16):	in discrete condizioni di conservazione e manutenzione
Dati catastali (cfr pag. 9):	Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10: mapp. n. 606 (f.r.) ora censito al Catasto Fabbricati con i mapp. nn. 825 sub 1; 825 sub 2; 825 sub 3 e 825 sub 4; mapp. n. 456; mapp. n. 684.
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8):	nessuno;
Valore di stima (cfr pag. 16-17):	€ 68.992,00 (prezzo d'asta € 57.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 16):	sufficiente, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 10):	occupato dal figlio degli esecutati, dalla compagna e dai loro figli;
Titolo di occupazione (cfr pag. 10):	comodato d'uso di fatto;
Oneri (cfr pag. 10-11):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.1) Mappe catastali e aerofotogrammetriche LOTTI 1-2-3-4-5
- 2.1) Planimetrie catastali fabbricato L1
- 3.1) Planimetria edificio L1 e calcolo superficie commerciale
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze, Fara Vic., Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 8.1) C.E. in sanatoria, abitabilità e progetto edificio L1
- 9.1) Zonizzazione urbanistica L 1, 2, 3, 5
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020- VICENZA
- 12) Schede comparabili acquisiti per stima MCA
- 13.1) Stima mediante il Market Comparision Approach (MCA) lotto 1

LOTTO 1
beni a Fara Vicentino

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fabbricato residenziale unifamiliare e terreno agricolo di pertinenza composto da un edificio sviluppato su due piani fuori terra e un terreno adiacente di 1.745 mq.; l'immobile è situato a circa 6 km dal centro del capoluogo di Fara Vicentino.

L'edificio è sito nel comune di Fara Vicentino in via Poletti in zona collinare e prevalentemente a vocazione rurale, con la presenza nelle vicinanze di edifici dello stesso tipo ed altri, non residenziali, ad uso "annesso rustico" (stalle, fienili, depositi attrezzi agricoli).

La principale via di comunicazione è la Strada provinciale 69 che collega il fabbricato al comune di Salcedo a nord e all'abitato di San Giorgio di Perlina a sud; l'immobile oggetto di esecuzione è situato in posizione baricentrica, a circa 2,3 km rispetto alle due località, dove sono situati i primi servizi pubblici, quali: banca, ufficio postale, palestra, negozi, chiesa.

A sud dell'abitazione è situato il terreno agricolo dove insiste, a confine, una cabina di distribuzione di energia elettrica dalla quale partono, in attraversamento del terreno, fili elettrici aerei.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

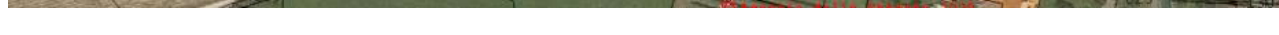
Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 606 (f.r.) ora censito al Catasto Fabbricati con i mapp. nn. 825 sub 1 (Bene Comune Non Censibile); 825 sub 2 (Cat. A/3 – abitazione di tipo economico); 825 sub 3 (Cat. C/6 - rimessa o autorimessa) e 825 sub 4 (Cat. C/6 - rimessa o autorimessa).
- Catasto Terreni mapp. n. 456 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 700 mq., Reddito Dominicale € 2,71, Reddito Agrario € 1,99;
- Catasto Terreni mapp. n. 684 Cat. Semin. Arbor., cl. 3, Superficie 1045 mq., Reddito Dominicale € 7,56, Reddito Agrario € 4,32;

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 12/18 e ***** per 6/18;

Confini: il fabbricato è confinante a nord ed est con altri fabbricati ad uso residenziale-rurale; il terreno è confinante a ovest con via Poletti;

Superfici: area complessiva 1.970 mq (catastali) dei quali mq. 1.7445 per il terreno agricolo,



Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**.

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non esecutato).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna**.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED]/1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346 e trascritto il 22/04/2004 ai n.ri 4166/2802 da potere di ***** nata il [REDACTED]1920 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED]1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, ai signori ***** nato il [REDACTED]/1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED]/1957 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, alla signora ***** nata il [REDACTED]1920 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 6/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Die Registro da Thiene (VI), in data 03/12/1974 rep. n. 23/264 e trascritto il 18/12/1974 ai n.ri 4810/4202 in morte di ***** nato il [REDACTED]1914 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** deceduto il 04/07/1974.

(RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 19.02.2020, RG N. 1551, RP N. 1152, IN FAVORE DI ***** E CONTRO ***** .)

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

ai signori ***** nato il [REDACTED]/1914 a [REDACTED] (VI), ***** nato il [REDACTED]1922 a [REDACTED] (VI) ciascuno per quota 3/24 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi (permuta - cessione - divisione a stralcio) ai rogiti del notaio Velo Mario da Vicenza (VI), in data 11/09/1957 rep. n. 11928 e trascritto il 11/10/1957 ai n.ri 2853/2569 da potere di ***** nato il [REDACTED]1919 a [REDACTED] (VI). Successivamente con lo stesso titolo per atto di divisione a stralcio si assegnava la quota di ***** di 9/24 di piena proprietà ai signori ***** , ***** nata a il [REDACTED]1907 [REDACTED] (VI), ***** nata il [REDACTED]/1911 a [REDACTED] (VI), ***** nata il [REDACTED]1917 a [REDACTED] (VI). Ora i suddetti beni immobili spettavano al Signor ***** per la quota di 9/15 e alle signore ***** , ***** e ***** per la quota di 2/15 ciascuno. Infine con lo stesso titolo per atto di cessione quote le signore ***** , ***** e ***** cedevano al signor ***** la loro quota di 6/15, il quale così ne diveniva pieno ed unico proprietario.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Fara Vicentino:

- Concessione edilizia n. 518 del 05/02/1979;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 3365 del 04/02/1998 presentata da *****
***** alla quale ha fatto seguito l'Autorizzazione di Abitabilità in pari data riguardante
"civile abitazione al piano primo di mq. 80,20"

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è ubicato, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, in area definita "Nuclei agricoli e contrade" identificata dal nucleo N02 e con un grado di protezione "Categoria di intervento 3 – ristrutturazione edilizia"; gli interventi ammessi nell'edificio sono:

- Categoria di intervento 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell'epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici unifamiliari o a schiera, edifici pubblici;

Comprende i casi di più completa trasformazione anche d'uso, compatibile con la zona d'appartenenza, dell'organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l'impatto della sua immagine nell'ambiente circostante. In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.

- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;

- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

Il terreno di pertinenza è compreso, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, in area agricola normata dall'art. 21 delle NTO.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

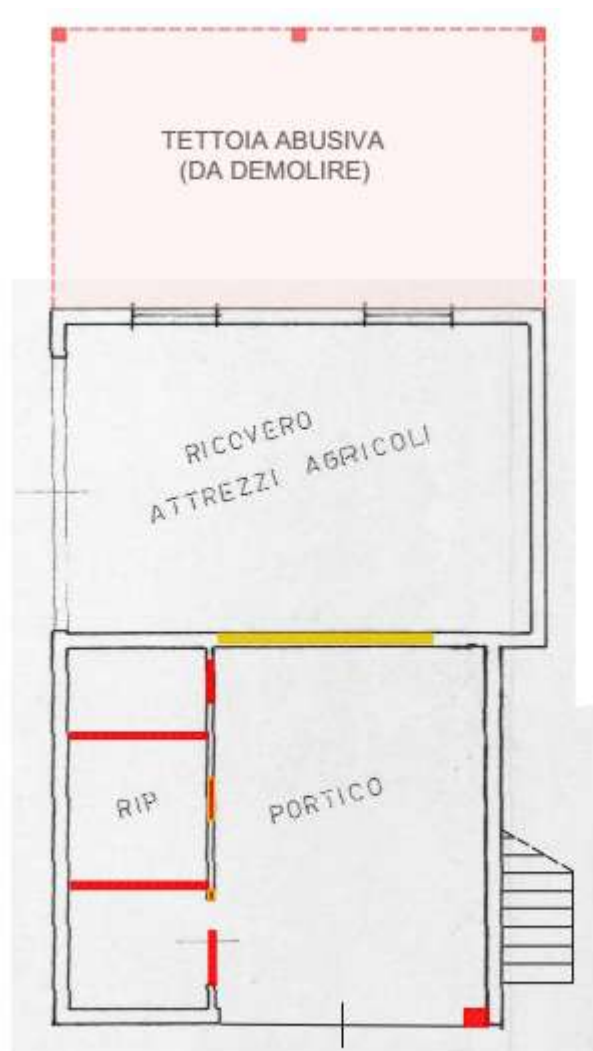
CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: media, legata ad alcune difformità interne e prospettiche oltre alla presenza di una tettoia abusiva che deve essere demolita, con una spesa presunta di € 400,00.

Per la demolizione dell'abuso e per la regolarizzazione delle modifiche non autorizzate rilevate, bisognerà espletare una pratica edilizia in sanatoria complessiva che si quantifica con una spesa di € 1.400,00.

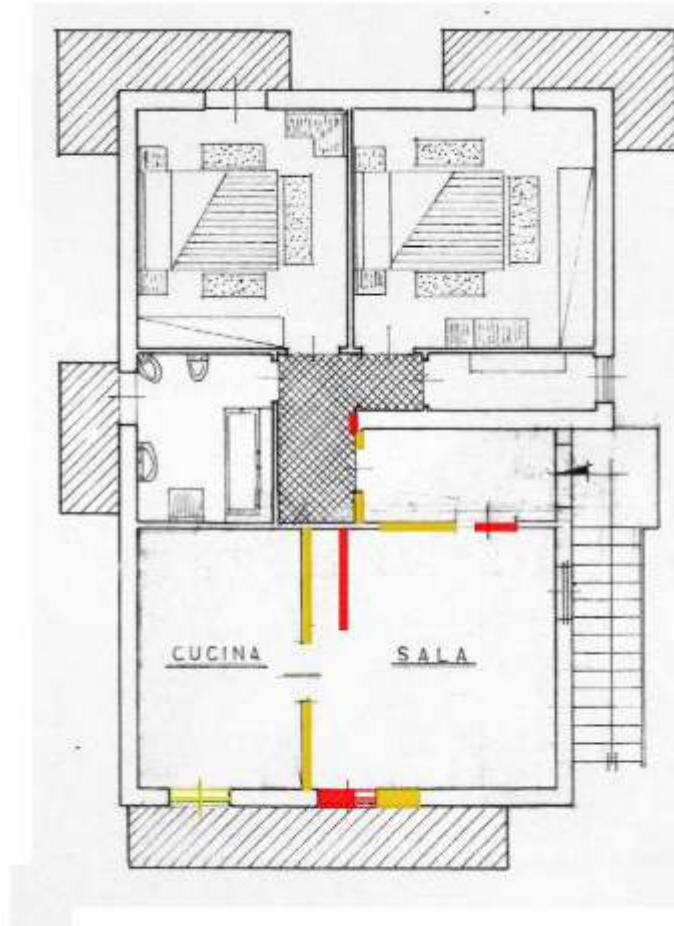
I tempi richiesti per la redazione, presentazione e approvazione della pratica edilizia di sanatoria vengono stimati all'incirca in 90 giorni.

Le difformità edilizie e variazioni non essenziali sono state evidenziate nelle seguenti tavole comparative:



PIANTA PIANO TERRA

*Al piano terra si rileva la presenza di una tettoia abusiva che dovrà essere demolita.
Sono evidenziate con campitura rossa le opere eseguite in aggiunta al progetto e in giallo le opere non eseguite e/o demolite, sempre rispetto al progetto approvato.*



PIANTA PIANO PRIMO

Al primo piano sono evidenziate con campitura rossa le opere eseguite in aggiunta al progetto e in giallo le opere non eseguite e/o demolite, sempre rispetto al progetto approvato.

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna**; le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

CONFORMITÀ ENERGETICA

Si precisa che l'immobile non è dotato di un impianto termico, ma viene riscaldato da una stufa a pellets, mentre l'ACS viene generata da un boiler a gas gpl; per questa ragione per l'immobile non è prevista l'A.P.E..

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un fabbricato residenziale unifamiliare e terreno agricolo di pertinenza in zona collinare, composto da un edificio sviluppato su due piani fuori terra e un terreno adiacente di 1.745 mq. La costruzione dell'edificio è stata autorizzata nel 1979 e successivamente a seguito della realizzazione di alcune opere in difformità, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria e certificato di abitabilità limitato al piano primo, nell'anno 1998.

All'immobile in oggetto si accede da una stradina laterale della strada provinciale che porta all'Altopiano di Asiago; non sono presenti recinzioni a delimitazione della proprietà.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra; il piano terra, dove sono ubicati due garage e accessori, è di fatto al grezzo, con murature interne e solai privi di intonaci e con pavimenti in cemento. Il piano primo, dove è ubicata l'abitazione occupata dal figlio degli esecutori e dalla sua famiglia, è invece finito anche se privo di impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a bombole di gpl alloggiate nel poggiatesta, in quanto l'immobile non è collegato alla rete del metano; il riscaldamento dei locali viene effettuato con una stufa a pellet. I due piani non sono collegati da una scala interna ma solamente da una rampa esterna; l'abitazione inoltre non ha utenze di elettricità e acqua autonome e le forniture avvengono tramite collegamento con l'abitazione al mappale n 866.

Lo stato di conservazione dell'abitazione al piano primo è da considerarsi **discreto**, le finiture sono tipiche per l'anno di costruzione e non state fatte significative opere di ammodernamento; i serramenti esterni sono in legno con specchiatura a vetro singolo; lo stato di conservazione dei garage e gli accessori al piano terra è da considerarsi invece **mediocre**, non essendo presenti: serramenti, pavimenti e intonaci sui muri e sui solai.

A sud dell'abitazione è situato il terreno agricolo dove insiste, a confine, una cabina di distribuzione di energia elettrica dalla quale partono, in attraversamento del terreno, fili elettrici aerei.

<i>fondazioni:</i>	continue, presumibilmente in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti fuori terra parte in blocchi di calcestruzzo e parte in mattoni forati di laterizio e malta, rivestite, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile al piano primo e solo all'esterno al piano terra;
<i>strutture orizzontali:</i>	miste in calcestruzzo armato e laterizio forato (con nervature parallele), intonacate al civile e tinteggiate con idropittura al piano primo e al grezzo al piano terra;
<i>scala interna:</i>	non presente;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;

<i>strutture di copertura:</i>	non accessibile (presumibilmente a con struttura a “nido d’ape” su solaio in latero-cemento), a quattro falde inclinate e manto protettivo in tegole di cemento;
<i>infissi esterni:</i>	in legno con avvolgibili in pvc;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola a battente in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	Struttura in legno (senza blindatura) con doppia anta e vetro;
<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica e gres e parquet al piano primo; cemento al piano terra;
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile, davanzali e soglie in marmo;
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce, integrata in alcune parti da un rivestimento in piastrelle di ceramica al piano primo; muro al grezzo al piano terra;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia; la conformità si intende relativa all’anno di installazione;
<i>impianto del gas:</i>	non esistente;
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia, limitato ai servizi igienici, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico e ACS:</i>	impianto termico inesistente (presenza di stufa a pellets), boiler alimentato da bombole di gpl poste nel poggiole.



Vista da nord-est



Vista da sud-est



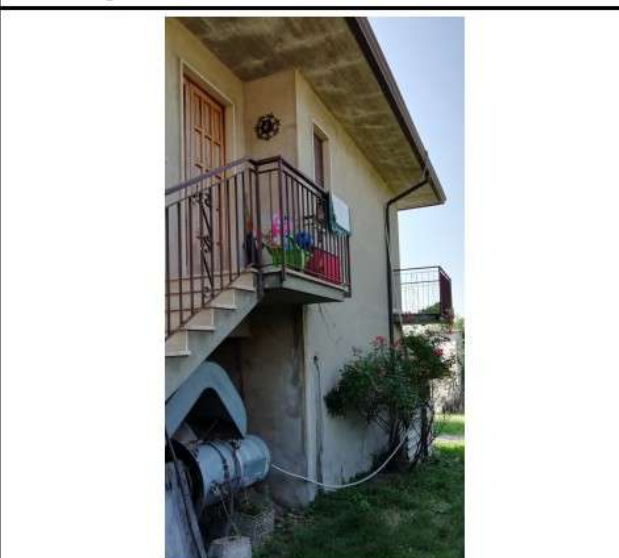
Vista da est



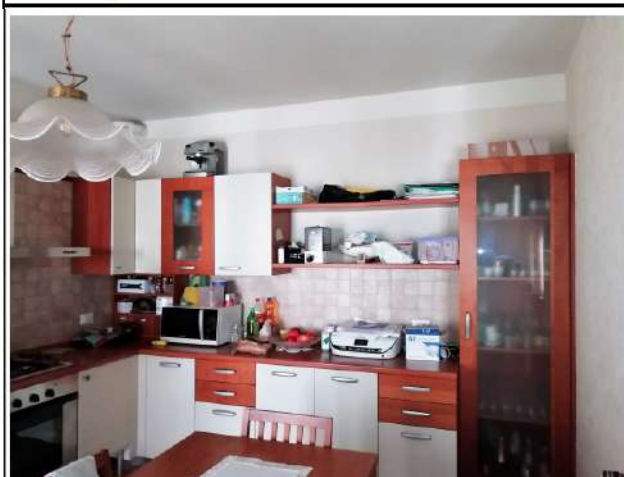
Interno piano terra foto 1



Interno piano terra foto 2



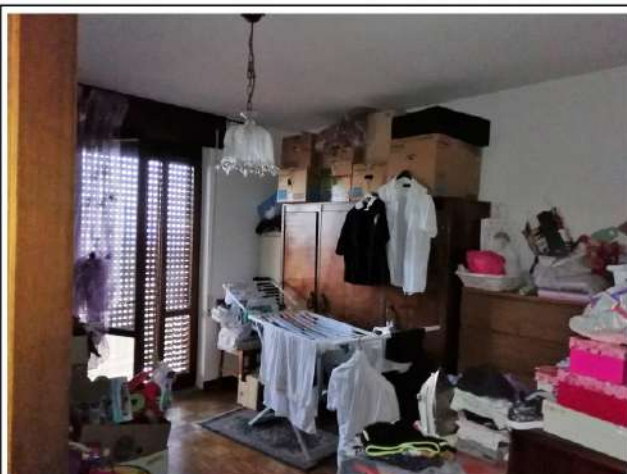
Scala di accesso al piano primo lato ovest



Interno piano primo foto 3



Interno piano primo foto 4



Interno piano primo foto 5



Interno piano primo foto 6

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

CRITERI DI VALUTAZIONE

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL);
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23.03.1998, n. 138;

Per la definizione del valore del bene immobile pignorato è stato utilizzato il metodo (tipico delle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

METODO DI VALUTAZIONE:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito:

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati individuati dei beni simili (comparabili) per tipologia edilizia e costruttiva, per i quali è noto il prezzo di mercato, da mettere a confronto con quello oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Sempre ai fini propriamente estimativi si specifica che:

- con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";
- con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento"; la "SEL" comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi e una metà (1/2) dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), i condotti verticali dell'aria o altro tipo, eventuali cabine, centrali termiche, vani per impianti interni o contigui all'edificio; la "SEL" non comprende le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, le terrazze e simili, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli aggetti di mero ornamento architettonico e le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica, le superfici di queste ultime andranno rapportate al superficie principale per mezzo di un "rapporto mercantile";
- il termine "**rapporto mercantile**" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";
- con il termine "**segmento di mercato**" viene definita, dopo un'attenta analisi economico-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, fondata, in termini concreti, sui seguenti parametri:
 - localizzazione;

- tipologia di contratto (compravendita, affitto, ecc.);
- destinazione d'uso (abitazione, ufficio, ecc.);
- tipologia immobiliare (terreno o fabbricato, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio singolo o multipiano, ecc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili.

Una volta eseguite le opportune verifiche, fatte le debite considerazioni e sviluppati tutti i conteggi, il sottoscritto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente che quantitativamente, le caratteristiche dei tre beni "Comparabili";
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali dell'immobile esecutato (utilizzando la metodologia di rilievo SEL) che risultano:

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Superficie lorda (SEL) vani principali	95,12	100,00%	95,12
Sup. balconi/terrazze scoperte	21,54	30,00%	6,46
Sup. cantine/accessori H > 200cm	7,06	25,00%	4,27
Autorimessa	77,50	50,00%	12,51
Area di corte	140,20	15,00-5,00%	9,51
Aree agricole pert. dell'abitazione	500,00	10,00-2,00%	12,00
Aree agricole oltre 500 mq.	1.245,00	1,00%	38,75
Totale superficie commerciale convenzionale			178,56

- comparato i valori con quelli dei beni comparabili;
- definito i "prezzi marginali".

Tenuto conto di quanto sopra indicato, attraverso l'utilizzo del metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, si è definito il più probabile valore di mercato del bene da stimare nel modo seguente (riepilogato anche nella tabella valutativa - Allegato 13,1):

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	120.100,00	60.000,00	59.000,00
Mesi	€	0,00	0,00	0,00
Sup. lorda principale (SU)	€	-38.438,51	-8.818,34	-6.001,33
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	0,00	0,00	0,00
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	2.063,89	761,74	1.720,87
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	-4.634,34	1.362,20	-3.471,76
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	-3.305,20
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Area di corte e orti esclusivi	€	6.716,76	6.716,76	-13.996,92
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	0,00	0,00	15.969,47
Aree agricole > di 500 mq.	€	2.090,69	-3.947,65	3.976,40
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	12.376,34	4.461,87	12.376,34
Livello di piano	€	600,50	0,00	295,00
Servizi igienici	€	0,00	0,00	-7.000,00
Stato di manutenzione	€	-14.000,00	7.000,00	0,00
Obsolescenza tipologica	€	-16.000,00	16.000,00	8.000,00
Classe di prestazione energetica	€	0,00	-15.000,00	0,00
Prezzi aggiustati	€	70.875,33	68.536,57	67.562,86
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	4,90%	verificato: < 5%	
Valore reconciliation	€	68.991,59		
valore stimato (arrotondato)	€	68.992,00		

A conclusione del conteggio, poiché la divergenza tra il valore max ed il valore minimo è inferiore al 5% si è potuto calcolare il valore finale tramite la media aritmetica tra i tre prezzi corretti, senza dover applicare il sistema di stima SDS.

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato delle tabelle il valore di mercato dei beni pignorati; i quali, avendo una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 179, **determinano un valore commerciale pari a:**

€ 68.992,00 (diconsi Euro Sessantottomilanovecentonovantadue/00)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 68.992,00 x 15%) = **€ 10.348,80**

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia **€ 0,00**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **€ 1.800,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.843,20

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è divisibile.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere **mediocre**: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e lo stato di occupazione dei beni.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del comune, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 57.000,00 (diconsi euro Cinquantasettemila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 10/11/2020

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 2 (2 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 2 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per 12/18 – ***** per 6/18
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 2: casa e terreno;
Ubicazione (pag. 3):	Via Poletti, Fara Vicentino (VI)
Stato (cfr pag. 10):	Sufficiente piano primo, in precarie condizioni il piano terra
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10: Catasto Terreni mapp. n. 364 ora censito al Catasto Fabbricati con i mapp. nn. 866 sub 1 e 866 sub 2; mapp. n. 222
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8):	irregolarità interne, sanabili con pratica edilizia;
Valore di stima (cfr pag. 17-18):	€ 67.127,00 (prezzo d'asta € 54.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 16):	scarsa, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato dagli esecutati;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	proprietà;
Oneri (cfr pag. 5):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.1) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotti 1, 2, 3, 4, 5
- 2.2) Planimetrie catastali fabbricato Lotto 2
- 3.2) Planimetria edificio Lotto 2 e calcolo superficie commerciale
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze-Fara Vic-Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 8.2) Licenza Edilizia, abitabilità e progetto edificio Lotto 2
- 9.1) Zonizzazione urbanistica Lotti 1, 2, 3, 5
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020-VICENZA
- 12) Schede comparabili acquisiti per stima MCA
- 13.2) Stima mediante il Market Comparison Approach (MCA) Lotto 2

LOTTO 2
beni a Fara Vicentino

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fabbricato residenziale unifamiliare e terreno di pertinenza composto da una unità immobiliare di testa di un fabbricato a cortina, sviluppata su tre piani fuori terra a ridosso di una strada comunale e un piccolo orto di 169 mq. posto oltre la strada comunale.

L'edificio è sito nel comune di Fara Vicentino in via Poletti in zona collinare a prevalente vocazione rurale, con la presenza nelle vicinanze di edifici dello stesso tipo ed edifici ad uso annesso rurale (stalle, fienili, depositi attrezzi agricoli); il fabbricato è situato a circa 6 km dal centro del capoluogo.

La principale via di comunicazione è la Strada provinciale 69 che collega il fabbricato al comune di Salcedo a nord e all'abitato di San Giorgio di Perlina a sud; l'immobile oggetto di esecuzione è situato in posizione baricentrica, a circa 2,3 km rispetto alle due località, dove sono situati i primi servizi pubblici, quali: banca, ufficio postale, palestra, negozi, chiesa.

Il piccolo appezzamento di terreno di cui al mappale n. 222, è situato a est dell'abitazione oltre la strada comunale (anche se di fatto si tratta di una strada che serve i fabbricati e i terreni prospicienti) ed è coltivato a orto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 364 ora censito al Catasto Fabbricati con il mapp. n. 866 sub 1 (Cat. A/3 – abitazione di tipo economico);
- Catasto Terreni mapp. n. 364 ora censito al Catasto Fabbricati con il mapp. n. 866 sub 2 (Cat. C/2 – depositi e magazzini).
- Catasto Terreni mapp. n. 222 Cat. Semin. Arbor., cl. 2, Superficie 169 mq., Reddito Dominicale € 1,40, Reddito Agrario € 0,79.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 12/18 e ***** per 6/18;

Confini: il fabbricato è confinante a nord con terreno, a est con strada comunale, a sud con una corte e a ovest con fabbricati dello stesso tipo; ; il terreno è confinante a ovest e sud con via Poletti e a nord ed est con terreni agricoli;

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del terreno.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dagli esecutati.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non eseguito).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna.**

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346 e trascritto il 22/04/2004 ai n.ri 4166/2802 da potere di ***** nata il 1[REDACTED]/1920 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, ai signori ***** nato il [REDACTED] 1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED] 1957 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, alla signora ***** nata il [REDACTED] 1920 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 6/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Registro di Thiene (VI), in data 03/12/1974 rep. n. 23/264 e trascritto il 18/12/1974 ai n.ri 4810/4202 in morte di ***** nato il [REDACTED] 1914 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** deceduto il 04/07/1974.

(IN DATA 10.03.2020, RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 19.02.2020, RG N. 1551, RP N. 1152, IN FAVORE DI ***** E CONTRO *****.)

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

ai signori ***** nato il [REDACTED]/1914 a [REDACTED] (VI), ***** nato il [REDACTED] 1922 a [REDACTED] (VI) ciascuno per quota 3/24 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi (permuta - cessione - divisione a stralcio) ai rogiti del notaio Velo Mario da Vicenza (VI), in data 11/09/1957 rep. n. 11928 e trascritto il 11/10/1957 ai n.ri 2853/2569 da potere di ***** nato il [REDACTED] 1919 a [REDACTED] O (VI). Successivamente con lo stesso titolo per atto di divisione a stralcio si assegnava la quota di ***** di 9/24 di piena proprietà ai signori *****, ***** nata a il [REDACTED]/1907 [REDACTED] (VI), ***** nata il [REDACTED]/1911 a [REDACTED] (VI), ***** nata il [REDACTED] 1917 a [REDACTED] (VI). Ora i suddetti beni immobili spettavano al Signor ***** per la quota di 9/15 e alle signore *****, ***** e ***** per la quota di 2/15 ciascuno. Infine con lo stesso titolo per atto di cessione quote le signore *****, ***** e ***** cedevano al signor ***** la loro quota di 6/15, il quale così ne diveniva pieno ed unico proprietario.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Fara Vicentino:

- Licenza edilizia n. 347 del 27/08/1975;

- Autorizzazione di abitabilità n. 347 del 11/01/1982

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è ubicato, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, in area definita *“Nuclei agricoli e contrade”* identificata dal nucleo N02 e con un grado di protezione *“Categoria di intervento 3 – ristrutturazione edilizia”*; gli interventi ammessi nell’edificio sono:

- Categoria di intervento 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell’epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici unifamiliari o a schiera, edifici pubblici;

Comprende i casi di più completa trasformazione anche d’uso, compatibile con la zona d’appartenenza, dell’organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l’impatto della sua immagine nell’ambiente circostante. In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d’uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.

- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;

- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

Il terreno di pertinenza è compreso, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, in area agricola normata dall’art. 21 delle NTO.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

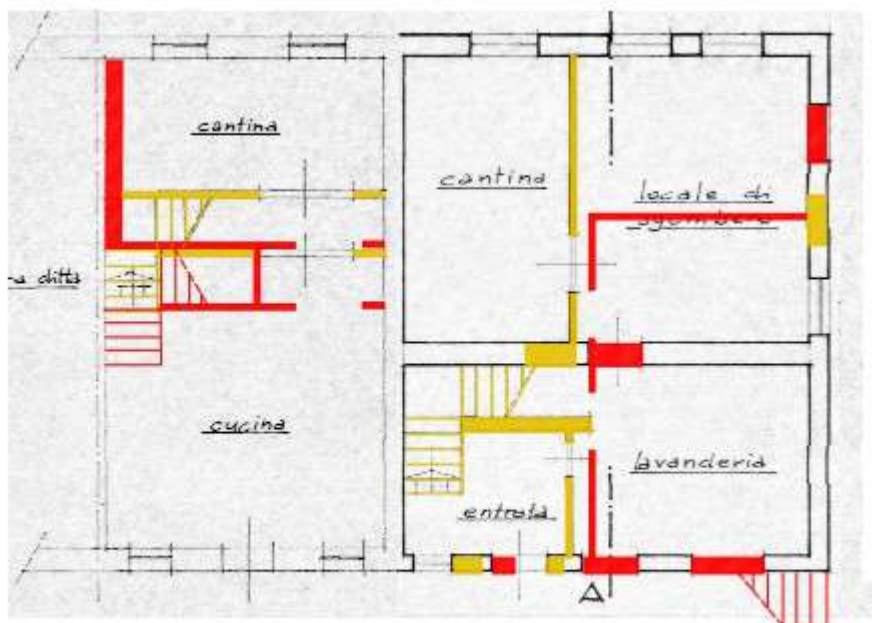
CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: media, legata ad alcune difformità interne e prospettiche oltre alla presenza di una scala esterna insistente sul mappale n. 365 (corte comune).

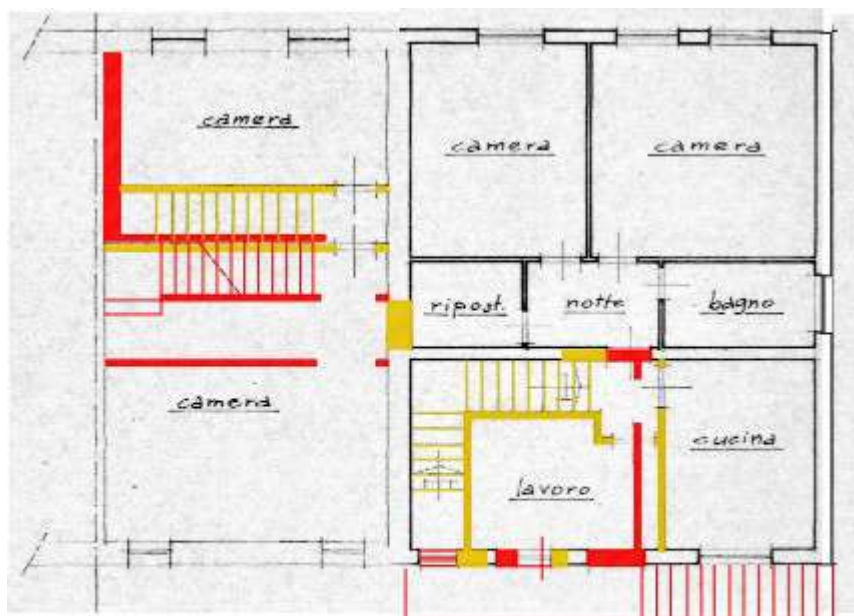
Per regolarizzare l’immobile, bisognerà espletare una pratica edilizia in sanatoria che si quantifica con una spesa di € 2.500,00.

I tempi richiesti per la redazione, presentazione e approvazione della pratica edilizia di sanatoria vengono stimati all’incirca in 90 giorni.

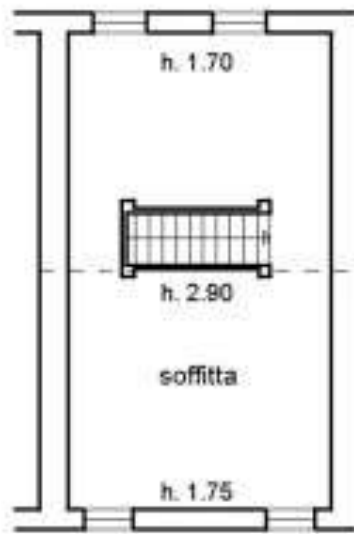
Le difformità edilizie e variazioni non essenziali sono state evidenziate nelle seguenti tavole comparative:



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna**; le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

CONFORMITÀ ENERGETICA

Si precisa che l'immobile non è dotato di un impianto termico, ma viene riscaldato da stufe a legna, mentre l'ACS viene generata da un boiler a gas gpl; per questa ragione per l'immobile non è prevista l'A.P.E..

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un fabbricato residenziale unifamiliare e di un terreno di pertinenza, composto da una unità immobiliare di testa ad un fabbricato a cortina, sviluppata in parte su tre piani fuori terra e in parte su due piani fuori terra a ridosso di una strada comunale e di un piccolo orto di 169 mq. posto oltre la strada.

La costruzione dell'edificio non ha una datazione certa, ma è precedente al 1967; l'edificio è stato poi ristrutturato nel 1975 e dichiarato abitabile nel 1982.

All'immobile in oggetto si accede dalla strada comunale, collegata alla vicina SP 69, dalla quale si accede anche a un piccolo appezzamento di terreno di proprietà, attualmente usato come orto a servizio dell'abitazione; non sono presenti recinzioni a delimitazione della proprietà.

Il fabbricato si sviluppa in parte su due piani fuori terra e in parte su tre piani; il piano terra è diviso in due porzioni separate, una a est sostanzialmente al grezzo, usata come accessori all'abitazione (cantina, legnaia, ricovero attrezzi) derivati da ex annessi rurali e una a ovest, con finiture di vecchia fattura e trascurate nello stato d'uso, dove è presente una cucina economica e altri accessori. Al piano primo è ubicata l'abitazione vera e propria occupata dagli esecutari; essa è completa nelle finiture anche se priva di impianto di riscaldamento collegato alla rete, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un boiler alimentato da bombole a gas gpl, poste al piano terra; il riscaldamento dei locali, invece, viene effettuato mediante una stufa a legna. L'accesso al piano avviene da una scala interna e da una seconda scala esterna insistente su una corte comune; il piano secondo, presente solo su una parte a ovest, è un sottotetto con solaio di copertura, lasciato al grezzo.

L'abitazione, attualmente, serve le utenze di elettricità e acqua anche per l'unità di cui al Lotto n. 1, oggetto della stessa esecuzione immobiliare.

Lo stato di conservazione dell'abitazione al piano primo è da considerarsi appena **sufficiente**, le finiture sono tipiche per l'anno di costruzione e non state fatte significative opere di ammodernamento; i serramenti esterni sono in legno con specchiatura a vetro singolo. Lo stato di conservazione degli altri piani è da considerarsi invece **mediocre**, in quanto: in parte non sono presenti serramenti, i pavimenti sono in graniglia di marmo e cemento liscio e mancano, in varie zone, anche gli intonaci sui muri e sui solai.

A est dell'abitazione è situato il piccolo appezzamento di terreno di 169 mq. adibito ad orto raggiungibile attraversando la strada comunale.

<i>fondazioni:</i>	continue, presumibilmente in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	murature portanti fuori terra parte in blocchi di calcestruzzo e parte in mattoni forati di laterizio e malta, rivestite, nella faccia interna ed esterna, da intonaco al civile al piano primo e con parti solo all'esterno al piano terra;
<i>strutture orizzontali:</i>	miste in calcestruzzo armato e laterizio forato (con nervature parallele), intonacate al civile e tinteggiate con idropittura al piano primo e al grezzo al piano terra;
<i>scala interna:</i>	in calcestruzzo;
<i>architravi e piattabande:</i>	in calcestruzzo armato;
<i>strutture di copertura:</i>	solaio sap in andamento per la parte con la soffitta, mentre la parte est non accessibile (presumibilmente a con struttura a "nido d'ape" su solaio in latero-cemento), a due falde inclinate e manto protettivo in coppi di laterizio;
<i>infissi esterni:</i>	in legno con avvolgibili in pvc;
<i>infissi interni:</i>	porte ad anta singola a battente in legno tamburato;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	Struttura in legno (senza blindatura) con doppia anta e vetro;

<i>pavimentazione interna:</i>	in piastrelle di ceramica e gres al piano primo; cemento e graniglia al piano terra;
<i>rivestimento esterno:</i>	in intonaco civile, davanzali e soglie in marmo;
<i>rivestimento interno:</i>	idropittura murale a base di calce, integrata in alcune parti da un rivestimento in piastrelle di ceramica;
<i>impianto elettrico:</i>	cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola sotto traccia; la conformità si intende relativa all'anno di installazione;
<i>impianto del gas:</i>	non esistente;
<i>impianto idrosanitario:</i>	impianto sottotraccia limitato ai servizi igienici, rubinetterie in acciaio inox e apparecchi sanitari in ceramica;
<i>impianto termico e ACS:</i>	Boiler alimentato da bombole di gpl da 25 l. poste all'ingresso al piano terra.



Vista da sud



Vista da sud-est



Vista da nord-est



Interno piano terra foto 1



Interno piano terra foto 2



Interno piano terra foto 3



Interno piano terra foto 4



Interno piano terra foto 4b



Interno piano primo foto 5



Interno piano primo foto 6



Interno piano primo foto 7



Interno piano primo foto 8



Interno piano primo foto 9



Interno piano primo foto 10



Interno piano secondo foto 11



Interno piano secondo foto 12

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

CRITERI DI VALUTAZIONE

- Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL);
- Criterio di calcolo consistenza commerciale: D.P.R. 23.03.1998, n. 138;

Per la definizione del valore del bene immobile pignorato è stato utilizzato il metodo (tipico delle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

METODO DI VALUTAZIONE:

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione";

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito:

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati individuati dei beni simili (comparabili) per tipologia edilizia e costruttiva, per i quali è noto il prezzo di mercato, da mettere a confronto con quello oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Sempre ai fini propriamente estimativi si specifica che:

- con "**prezzo marginale**" viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";
- con "**superficie esterna lorda (SEL)**" viene indicata l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento"; la "SEL" comprende lo spessore dei muri perimetrali liberi e una metà (1/2) dello spessore delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, i pilastri/colonne interne, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), i condotti verticali dell'aria o altro tipo, eventuali cabine, centrali termiche, vani per impianti interni o contigui all'edificio; la "SEL" non comprende le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, le terrazze e simili, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli aggetti di mero ornamento architettonico e le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica, le superfici di queste ultime andranno rapportate al superficie principale per mezzo di un "rapporto mercantile";
- il termine "**rapporto mercantile**" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";
- con il termine "**segmento di mercato**" viene definita, dopo un'attenta analisi economico-estimativa, una puntuale ed elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile, fondata, in termini concreti, sui seguenti parametri:
 - localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitto, ecc.);
 - destinazione d'uso (abitazione, ufficio, ecc.);
 - tipologia immobiliare (terreno o fabbricato, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio singolo o multipiano, ecc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.);
 - livello del prezzo (riferimento temporale);
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
 - rapporti mercantili.

Una volta eseguite le opportune verifiche, fatte le debite considerazioni e sviluppati tutti i conteggi, il sottoscritto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente che quantitativamente, le caratteristiche dei tre beni "Comparabili";
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali dell'immobile esecutato (utilizzando la metodologia di rilievo SEL) che risultano:

Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff. di destinazione	Superficie convenzionale mq.
Superficie lorda (SEL) vani principali	148,61	100,00%	148,61
Sup. accessoria non abitabile/usabile	38,68	60,00%	23,21
Sup. balconi/terrazze scoperte	4,22	30,00%	1,27
Sup. cantine/accessori H > 200cm	171,99	25,00%	43,00
Area di corte e orti esclusivi	195,48	15,00-5,00%	12,27
Totale superficie commerciale convenzionale			228,36

- comparato i valori con quelli dei beni comparabili;
- definito i “prezzi marginali”.

Tenuto conto di quanto sopra indicato, attraverso l'utilizzo del metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, si è definito il più probabile valore di mercato del bene da stimare nel modo seguente (rieopilato anche nella tabella valutativa - Allegato 13,2):

Tabella di valutazione dei prezzi corretti				
caratteristica	u.m.	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato	€	120.100,00	60.000,00	59.000,00
Mesi	€	0,00	0,00	0,00
Sup. lorda principale (SU)	€	-21.354,37	8.265,80	11.082,81
Sup. accessoria non abitabile/usabile	€	7.412,39	7.412,39	7.412,39
Sup. logge/verande coperte	€	0,00	0,00	0,00
Sup. balconi/terrazze scoperte	€	404,35	-897,80	61,32
Sup. area pavimentata esterna (esclusiva)	€	0,00	0,00	0,00
Sup. cantine/accessori/soffitte H > 200cm	€	7.736,41	13.732,94	8.898,99
Sup. cantine/accessori/soffitte H < 200cm	€	0,00	0,00	-3.305,20
Corti e cortili	€	0,00	0,00	0,00
Area di corte e orti esclusivi	€	9.365,13	9.365,13	-11.348,54
Giardini e aree pert. di ville/villini	€	-15.969,47	-15.969,47	0,00
Aree agricole > di 500 mq.	€	-1.885,71	-7.924,05	0,00
Sup. posto auto scoperto	€	0,00	0,00	0,00
Sup. box (collegato ai vani princip.)	€	0,00	-7.914,47	0,00
Livello di piano	€	0,00	-300,00	0,00
Servizi igienici	€	0,00	0,00	-7.000,00
Stato di manutenzione	€	-21.000,00	0,00	-7.000,00
Obsolescenza tipologica	€	-16.000,00	16.000,00	8.000,00
Classe di prestazione energetica	€	0,00	-15.000,00	0,00
Prezzi aggiustati	€	68.808,73	66.770,47	65.801,76
Tabella di Verifica				
Divergenza	-	4,57%	verificato: < 5%	
Valore <u>reconciliation</u>	€	67.126,99		
valore stimato (arrotondato)	€	67.127,00		

A conclusione del conteggio, poiché la divergenza tra il valore max ed il valore minimo è inferiore al 5% si è potuto calcolare il valore finale tramite la media aritmetica tra i tre prezzi corretti, senza dover applicare il sistema di stima SDS.

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato delle tabelle il valore di mercato dei beni pignorati; i quali, avendo una superficie commerciale ragguagliata di circa mq. 228, **determinano un valore commerciale pari a:**

€ 67.127,00 (diconsi Euro Sessantasettemilacentoventisette/00)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 67.127,00 x 15%) =	€ 10.069,05
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.557,95

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è divisibile.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere **mediocre**: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione, le condizioni del mercato locale e lo stato di occupazione dei beni.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del comune, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 54.000,00 (diconsi euro Cinquantaquattromila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 10/11/2020

Il Tecnico incaricato
Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 3 (3 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 3 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per 12/18 – ***** per 6/18
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 3: annessi e terreno;
Ubicazione (pag. 3):	Via Poletti, Fara Vicentino (VI)
Stato (cfr pag. 10-11):	in buone condizioni di conservazione e manutenzione; annessi in stato discreto di manutenzione
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10: Catasto Fabbricati mapp. n. 815 sub 3; Catasto Terreni mapp. n. 838; mapp. n. 842; Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 11: mapp. n. 621; mapp. n. 628; mapp. n. 638; mapp. n. 90; mapp. n. 91.
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8):	copertura di spazio di manovra realizzata abusivamente, sanabile con pratica edilizia;;
Valore di stima (cfr pag. 19-20):	€ 1.443.082,32 (prezzo d'asta € 808.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 19):	scarsa, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato dagli esecutati;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	proprietà;
Oneri (cfr pag. 5):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.1) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotti 1, 2, 3, 4, 5
- 2.3) Planimetrie catastali fabbricato Lotto 3
- 3.3) Planimetria edificio Lotto 3
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze-Fara Vic-Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 8.3) C.E., sanatorie, agibilità, Provvedimenti unici, SCIA, progetto edifici Lotto 3
- 9.1) Zonizzazione urbanistica Lotti 1, 2, 3, 5
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020- VICENZA

LOTTO 3
beni a Fara Vicentino

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fabbricati rurali e terreno agricolo composti da un complesso di edifici rurali (stalla, deposito scorte alimentari e ricovero macchine, stoccaggio foraggi e paglia) e terreno agricolo in zona collinare.

Gli immobili sono situati comune di Fara Vicentino in via Cima, in zona collinare e prevalentemente a vocazione rurale con la presenza nelle vicinanze di edifici a destinazione mista rurale-residenziale; il fabbricato è situato a circa 6 km dal centro del capoluogo.

Le principali vie di comunicazione sono la Sp 69 che collega l'immobile al comune di Salcedo a nord e all'abitato di San Giorgio di Perlina a sud; l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è situato in posizione baricentrica a circa 2,3 km rispetto alle due località, dove sono situati i primi servizi quali: banca, ufficio postale, palestra, negozi, chiesa.

Si considera facente parte del Lotto anche il terreno agricolo in proprietà (n. 8 particelle) collegato agli immobili rurali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DEI BENI IMMOBILIARI

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al **Foglio 10:**

- Catasto Fabbricati mapp. n. 815 sub 3 (Cat. D/10 – fabbricati rurali).
- Catasto Terreni mapp. n. 838 Cat. Bosco Ceduo, cl. 3, Superficie 4090 mq., Reddito Dominicale € 3,17, Reddito Agrario € 0,84.
- Catasto Terreni mapp. n. 840 Cat. Vigneto, cl. 2, Superficie 4093 mq., Reddito Dominicale € 41,22, Reddito Agrario € 23,25.
- Catasto Terreni mapp. n. 842 Cat. Semin. Arbor., cl. 3, Superficie 5017 mq., Reddito Dominicale € 36,27, Reddito Agrario € 20,73.

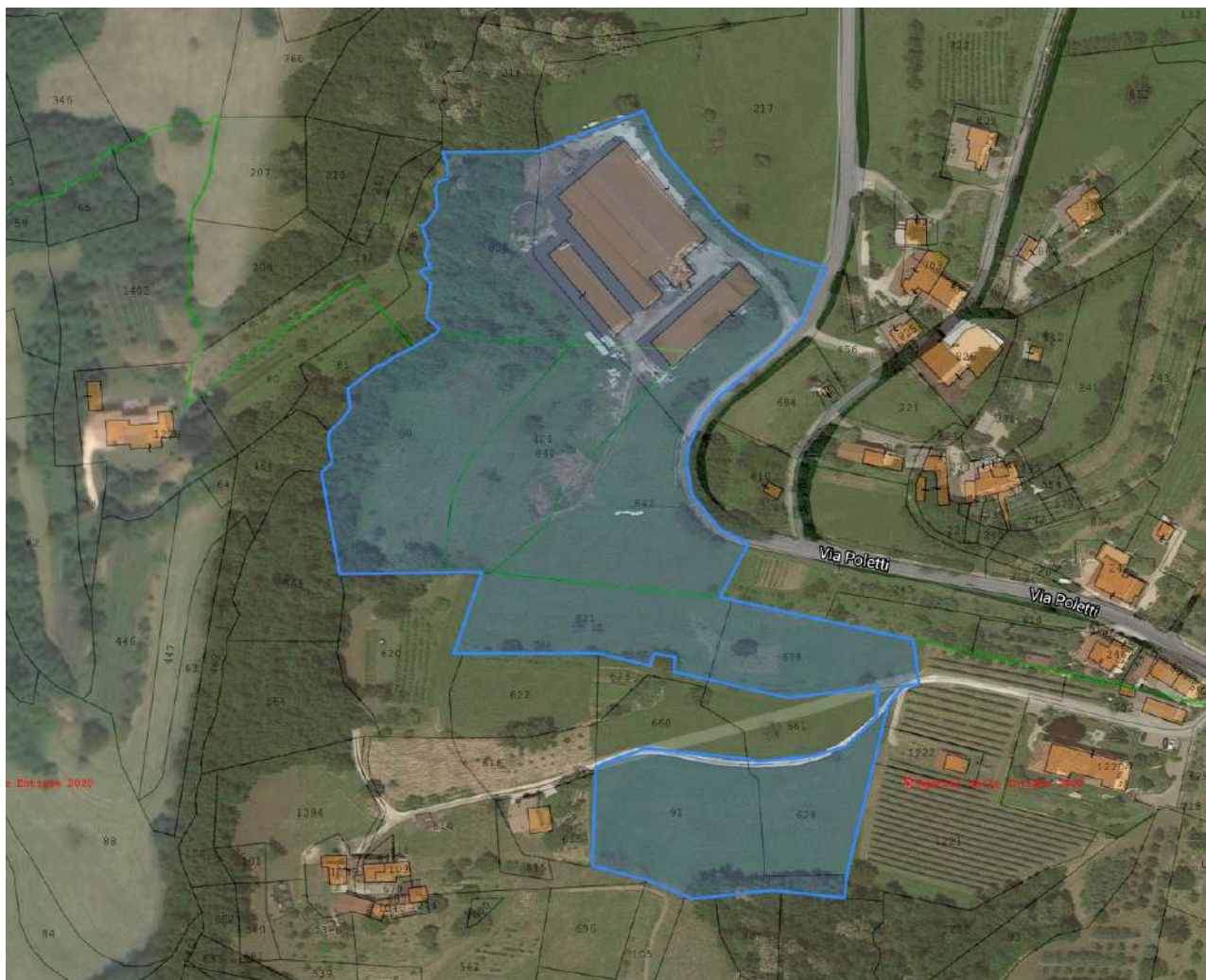
Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al **Foglio 11:**

- Catasto Terreni mapp. n. 621 Cat. Semin. Arbor., cl. 4, Superficie 3675 mq., Reddito Dominicale € 18,03, Reddito Agrario € 11,39.
- Catasto Terreni mapp. n. 628 Cat. Semin. Arbor., cl. 3, Superficie 2562 mq., Reddito Dominicale € 18,52, Reddito Agrario € 10,59.
- Catasto Terreni mapp. n. 638 Cat. Modello 26, porz. AA Cat. Semin. Arbor., cl. 3, Superficie 1824 mq., Reddito Dominicale € 13,19, Reddito Agrario € 7,54; porz. AB Cat. Cat. Vigneto, cl. 2, Superficie 811 mq., Reddito Dominicale € 8,17, Reddito Agrario € 4,61.
- Catasto Terreni mapp. n. 90 Cat. Prato, cl. 4, Superficie 6202 mq., Reddito Dominicale € 19,22, Reddito Agrario € 11,21.
- Catasto Terreni mapp. n. 91 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 4241 mq., Reddito Dominicale € 16,43, Reddito Agrario € 12,05.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 12/18 e ***** per 6/18.

Confini: il fabbricato è confinante a nord, ovest e sud con terreni di altre proprietà, a est con la strada provinciale SP 69.

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione dell'immobile.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano utilizzati dagli esecutati in funzione della loro attività imprenditoriale agricola. Gli esecutati dichiarano che gli immobili destinati all'attività agricola sono locati alla "Società Agricola ***** S.S.", di questo però non è stato fornito riscontro.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non eseguito).
- **Iscrizione NN 6522/1048** del 03/07/2019, nascente da Ipoteca della riscossione concesso con atto ai rogiti di Agenzia Delle Entrate-riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro ***** gravante sulla quota di 2/3 Piena Proprietà spettante al ***** di immobili in FARA VICENTINO (VI) catasto fabbricati foglio 10 particella 815 subalterno 3 (derivante dalla riunione delle particelle 363,218,839 (ex particella 362), 841 (ex foglio 11 particella 424), 843 (ex particella 220)

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna**.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346 e trascritto il 22/04/2004 ai n.ri 4166/2802 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1920 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, ai signori ***** nato il [REDACTED] 1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED] 1957 a [REDACTED] (VI) C.F. ciascuno per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, alla signora ***** nata il [REDACTED] 1920 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 6/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Die Registro da Thiene (VI), in data 03/12/1974 rep. n. 23/264 e trascritto il 18/12/1974 ai n.ri 4810/4202 in morte di ***** nato il [REDACTED] 1914 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** deceduto il 04/07/1974.

(IN DATA 10.03.2020, RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 19.02.2020, RG N. 1551, RP N. 1152, IN FAVORE DI ***** E CONTRO *****.)

* cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346 e trascritto il 22/04/2004 ai n.ri 4168/2804 da potere di ***** nato il [REDACTED] 1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED] 1958 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nato il [REDACTED] 1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED] 1920 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346 e trascritto il 22/04/2004 ai n.ri 4166/2802 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1920 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* agli esecutati ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ***** nata il [REDACTED] 1953 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 1/12 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale, ai signori ***** nato il [REDACTED] 1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED] 1958 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

██████████ (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 1/12 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Breganze (VI), in data 11/01/1984 rep. n. 7266 e trascritto il 07/02/1984 ai n.ri 1023/856 da potere di ***** nata il ██████████1957 a ██████████ (VI) C.F. *****.

* all'esecutato ***** nato il ██████████1947 a ██████████ (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, ai signori ***** nato il ██████████1951 a ██████████ (VI) C.F. ***** , ***** nata il ██████████1957 a ██████████ (VI) C.F. ciascuno per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, alla signora ***** nata il ██████████1920 a ██████████ (VI) C.F. ***** per quota 6/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Die Registro da Thiene (VI), in data 03/12/1974 rep. n. 23/264 e trascritto il 18/12/1974 ai n.ri 4810/4202 in morte di ***** nato il ██████████/11914 ██████████ (VI) C.F. deceduto il 04/07/1974.

(IN DATA 10.03.2020, RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 19.02.2020, RG N. 1551, RP N. 1152, IN FAVORE DI ***** E CONTRO *****).

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

* ai signori ***** nato il ██████████1914 a ██████████O (VI), ***** nato il ██████████1922 a ██████████ (VI) ciascuno per quota 3/24 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi (permuta - cessione - divisione a stralcio) ai rogiti del notaio Velo Mario da Vicenza (VI), in data 11/09/1957 rep. n. 11928 e trascritto il 11/10/1957 ai n.ri 2853/2569 da potere di ***** nato il ██████████1919 a ██████████ (VI). Successivamente con lo stesso titolo per atto di divisione a stralcio si assegnava la quota di ***** di 9/24 di piena proprietà ai signori ***** , ***** nata a il ██████████/1907 ██████████ (VI), ***** nata il ██████████1911 a ██████████ (VI), ***** nata il ██████████1917 a ██████████ (VI). Ora i suddetti beni immobili spettavano al Signor ***** per la quota di 9/15 e alle signore ***** , ***** e ***** per la quota di 2/15 ciascuno. Infine con lo stesso titolo per atto di cessione quote le signore ***** , ***** e ***** cedevano al signor ***** la loro quota di 6/15, il quale così ne diveniva pieno ed unico proprietario.

* al signor ***** nato il ██████████1914 a ██████████ (VI) C.F. per quota 1/4 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Muraro Giancarlo da Breganze (VI), in data 09/12/1970 rep. n. 11692/1667 et trascritto il 27/01/1971 ai n.ri 423/375 da potere di ***** nato il ██████████/1922 a ██████████ (VI) C.F. MCHSFN22M25F810R.

* al signor ***** nato il ██████████1914 a ██████████ (VI) C.F. per quota 1/4 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Rinaldi Rinaldo da Mrostatica (VI), in data 11/04/1959 rep. n. 7140 e trascritto il 08/05/1959 ai n.ri 1269/1130 da potere di ***** nato il ██████████1922 a ██████████ (VI) C.F. *****.

* ai signori ***** fu ***** , ***** ***** fu ***** ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Velo Mario, in data 21/10/1953 rep. n. 7179 e trascritto il 01/02/1954 ai n.ri 223/207 da potere di ***** fu *****

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Fara Vicentino:

- Licenza edilizia pratica n. 266 del 1972;
- Concessione edilizia n. 518 del 05/02/1979;
- Concessione edilizia n. 813 del 1984;
- Autorizzazione di agibilità n. 813 del 19/12/1985;
- Concessione edilizia n. 1183 del 19/07/1988;
- Concessione edilizia n. 1709 del 16/10/1991;
- Concessione edilizia n. 1709/V1 del 21/05/1992;
- Concessione edilizia n. 3377 del 25/02/1998;
- Autorizzazione edilizia n. 4088 del 19/06/2003;
- Provvedimento unico in sanatoria n. 157 del 12/06/2009;
- Provvedimento unico n. 61/2009 del 29/06/2009;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 8910 del 17/11/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 3124 del 09/05/2013.

SITUAZIONE URBANISTICA:

I fabbricati e i terreni di pertinenza sono compresi, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, in area agricola normata dall'art. 21 delle NTO

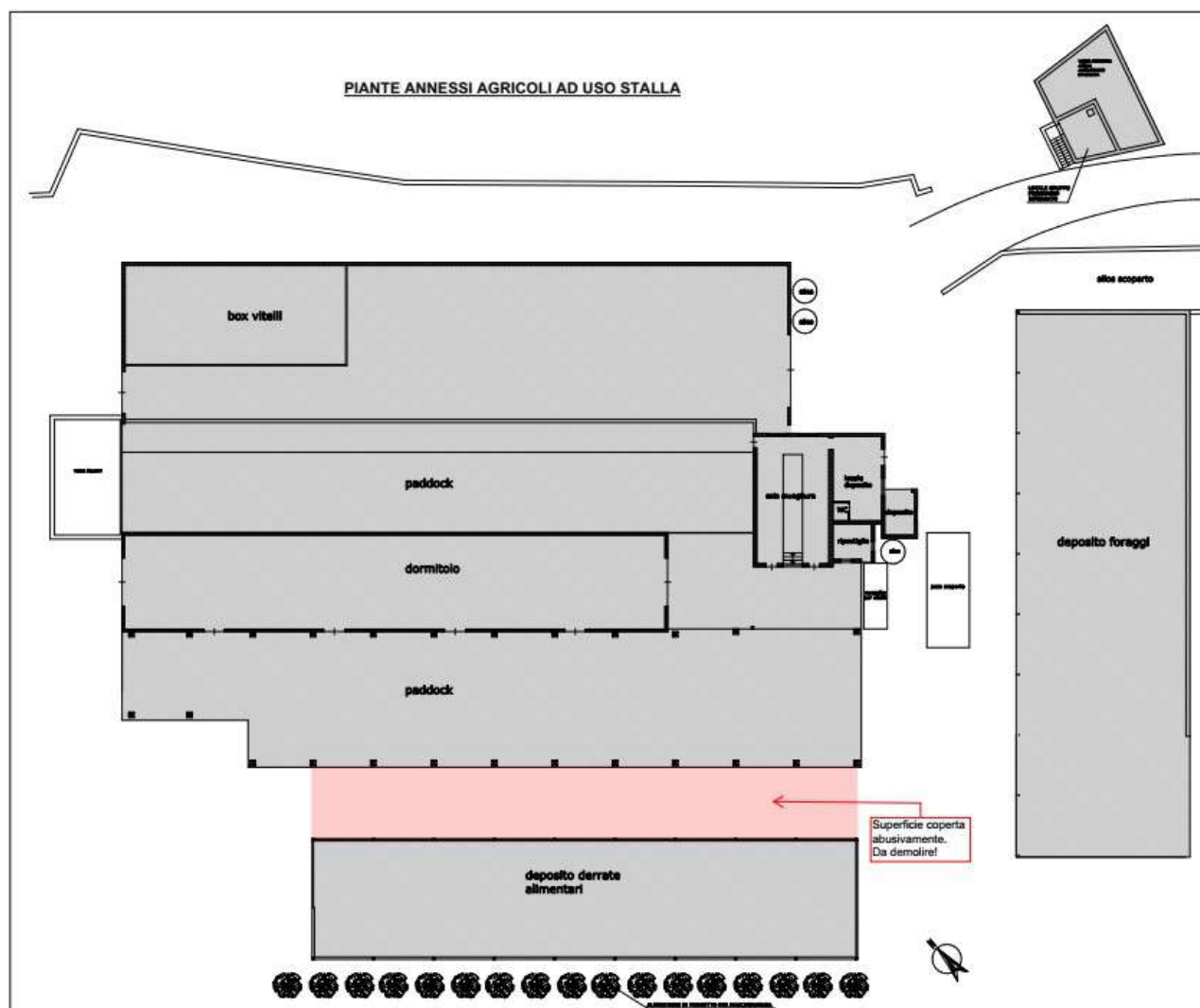
7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: media, legata alla presenza di una superficie coperta da demolire tra il paddock e il deposito derrate alimentari.

Per regolarizzare l'immobile, bisognerà demolire la parte abusivamente costruita ed espletare una pratica edilizia in sanatoria; si quantifica una spesa di € **1.500,00** per la pratica edilizia (le spese di demolizione e ripristino sono conteggiate nella stima degli immobili).

Lo stato dei luoghi e le difformità edilizie sono state evidenziate nella seguente tavola comparativa:



CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna**; le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

CONFORMITÀ ENERGETICA

Gli immobili a destinazione agricola non prevedono impianti di riscaldamento.

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a San Giorgio di Perlina frazione di Fara Vicentino, in via Cima. Sono censiti al Foglio 10 mappali 815 (ex 218, 220, 362, 363) sub 3. Urbanisticamente gli immobili ricadono in zona agricola.

Catastralmente sono censiti come fabbricato rurale (D10) e costituiscono il centro aziendale principale di un allevamento di vacche da latte.

Gli immobili oggetto di analisi sono tre edifici:

A. Il fabbricato principale: la prima porzione del fabbricato è stata autorizzata con la Concessione Edilizia 813 del 26/01/1984; successivamente è stata variata. L'impianto è stato ampliato con Concessione Edilizia 1183 del 19/07/1988 e successive varianti (completate nel 1998); infine è stato ampliato con Provvedimento Unico 4725 del 22/06/2009 (lavori completati nel 2103). L'edificio oggi risulta pertanto molto articolato. Sono presenti

- a. locali per la stabulazione degli animali con paddock allestiti con l'arredo stalla (cancelli, auto catture, cuccette, abbeveratoi, impianto di pulizia) necessario per l'allevamento di vacche da latte e relativa corsia di foraggiamento necessaria per la distribuzione della razione (2.315,28 mq) in mangiatoia
- b. locali per il deposito di materie prime.
- c. locali quali la sala per la mungitura delle vacche, il locale della cisterna del latte e altri vani tecnici ad essa funzionali (46,91 mq).

Complessivamente l'edificio risulta avere una superficie coperta pari a 2.362,19 mq di cui 588,80 mq di recente costruzione (2013 – struttura metalli aperta con pavimentazione in cls, falda unica con altezza di colmo 6,56 m e una luce di 10,96 m attrezzata per la stabulazione di animali con cancelli, auto catture, abbeveratoi e l'arredo stalla necessario)

B. A sud rispetto alla stalla è presente un edificio destinato a deposito scorte alimentari e ricovero macchine ed attrezzature; è di forma rettangolare 45,10 x 10 m per una superficie complessiva di 451 mq; altezza di colmo pari a 6,33 m e una luce di 10 m. E' realizzato con struttura metallica e pavimentazione in cls, con muretto in calcestruzzo (1,30 m altezza) lungo il lato est. L'edificio è stato realizzato nel 2013.

L'edificio A e l'edificio B risultano oggi collegati da una tettoia non autorizzata (180 mq circa) che crea spazio di manovra coperto.

C. Ad est e perpendicolare rispetto a queste costruzioni è presente un fabbricato destinato allo stoccaggio di foraggi e paglia, di forma rettangolare della dimensione di 45x14,40 per una superficie complessiva di 755 mq; presenta una luce di 14,40 m e un'altezza di colmo di 7,90 m. La tettoia presenta due tamponature in muratura nei lati posti a nord-est e a sud-est e un prolungamento di tettoia lungo il lato ovest (31,10 x 3) di 93,30 mq. Anche in questo caso la copertura è interamente metallica. Complessivamente la superficie coperta è di 848 mq di cui 174 mq di recente costruzione (2013). L'impianto dell'edificio è avvenuto con Concessione Edilizia 1183 del 19/07/1988 e successive varianti (completate nel 1998); infine è stato ampliato con Provvedimento Unico 4725 del 22/06/2009 (lavori completati nel 2103).

Sono presenti altre strutture (accessori) o impianti fissi, necessarie per lo svolgimento dell'attività di allevamento, ma che non costituiscono volumetria quali:

- Vasca liquami interrata (circa 190 mc)
- Platea destinata a uso concimaia (di 385 mq)

- Trincea orizzontale, chiusa su tre lati, con pavimentazione, scoperta, in calcestruzzo per lo stoccaggio di insilati (87 mq)
- Tre silos verticali per lo stoccaggio di mangimi per l'alimentazione zootecnica
- Pesa a ponte posizionata filo pavimento per la pesatura dei rimorchi utile per il controllo delle materie prime in entrata e degli animali.
- Deposito GPL interrato (2,2 x 1,3 m)
- Impianto fotovoltaico di potenza nominale di 50,40 kWp installato nel 2011.

Complessivamente si tratta di un centro aziendale ben strutturato con fabbricati capienti e spaziosi, superfici di stabulazione idonee all'allevamento bovino e al suo benessere. Le pertinenze dei fabbricati si trovano in uno stato di trascuratezza e spesso vetuste con pavimentazioni a volte sgretolate e con spazi per lo stoccaggio reflui a volte sottodimensionati.

<i>fondazioni:</i>	continue, in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	in acciaio e calcestruzzo armato;
<i>strutture orizzontali:</i>	in acciaio
<i>architravi e piattabande:</i>	in acciaio
<i>strutture di copertura:</i>	in acciaio e manto protettivo in lamiera ondulate;
<i>infissi esterni:</i>	non presenti
<i>infissi interni:</i>	non presenti
<i>portoncino d'ingresso:</i>	non presente
<i>pavimentazione interna:</i>	cemento liscio
<i>rivestimento esterno:</i>	calcestruzzo a vista
<i>rivestimento interno:</i>	calcestruzzo a vista
<i>impianto elettrico:</i>	a vista, con canaline, cassette di derivazione, punti luce, punti presa e comandi in scatola; la conformità si intende relativa all'anno di installazione;
<i>impianto del gas:</i>	non presente;
<i>impianto idrosanitario:</i>	non presente;
<i>impianto termico e ACS:</i>	non presente.

Oltre ai fabbricati agricoli e collegati ad essi c'è un discreto fondo agricolo di 32.515,00 mq.; si tratta di un compendio agricolo collinare costituito da un insieme di terreni per la maggior parte coltivati a prato stabile, attualmente ben coltivati e condotti dagli esecutari per l'approvvigionamento di foraggio, funzionale al mantenimento dei bovini presenti nella stalla.

I terreni sono disposti con varia pendenza e con esposizione prevalente verso sud.



Vista da est



Vista da est



Vista passaggio da sud a nord



Vista da est



Vista da ovest



Vista da ovest



Vista da ovest stalla



Vista da ovest stalla e paddok



Interno stalla



Vista deposito foraggi



Vista deposito e sala mungitura



Accesso stalla e silos mangime



Accesso vasca antincendio



Centralina impianto antincendio



Vista annessi agricoli da sud



Vista mapp. 840, 90



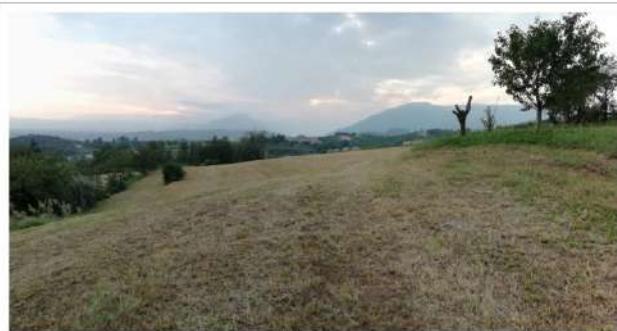
Vista mapp. 842



Vista mapp. Vista mapp. 842



Vista mapp. 621, 842



Vista mapp. 621, 842



Vista mapp. 638



Vista mapp. 628, 91



Vista mapp. 628

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

STIMA DEL VALORE DELLE STRUTTURE DEGLI ANNESSI AGRICOLI

Il mercato immobiliare dei fabbricati rurali in genere è molto statico e ancor di più in un contesto territoriale come quello in cui si trovano i fabbricati oggetto di valutazione. Al fine di stimare il più probabile valore di mercato degli immobili, si ricorre pertanto al metodo del costo di costruzione, corretto con gli indici di vetustà.

Il valore degli immobili è dato dalla somma tra il valore del suolo e il costo di ricostruzione eventualmente deprezzato.

Poiché pressoché irrisorio, si considera il valore del suolo compreso nel costo di ricostruzione.

Il costo di ricostruzione è stato definito considerando le diverse tipologie costruttive ed epoche (tettoie, presenza di impianti ecc.). E' stata perciò eseguita una dettagliata indagine di mercato tra le imprese costruttrici del luogo (sia per il costo della struttura metallica, sia per le opere edili sia per gli impianti eventualmente presenti).

Considerata una prospettiva di vita dei fabbricati di 70 anni, è stata stimato un indice di vetustà ($\text{anni di vita} / \text{anni di vita utile} * 100$) in funzione dell'età della porzione di immobile.

Fabbric.	Anno di Costruz.	Superf. Costruita (mq)	Costo costruz. (€/mq)	Costo costruzione (€)	Anni di vita	indice vetustà su 70 anni
A 1984	1984	1.773	320	567.484,80 €	36	51%
A 2013	2013	588	295	173.696,00 €	7	10%
B 2013	2013	451	235	105.985,00 €	7	10%
C 1984	1998	674	235	158.390,00 €	22	31%
C 2013	2013	174	235	40.890,00 €	7	10%
		3.661		1.046.445,80 €		

Si stima che il valore di ricostruzione dei tre corpi di fabbrica è di 1.046.445,80 €.

Tale valore deve essere incrementato:

- In quanto presso il centro aziendale sono presenti alcuni accessori funzionali all'attività di allevamento come sopra descritti quali la vasca liquami, la concimaia, la trincea orizzontale ecc. > + € 15.000,00
- per la presenza di un impianto fotovoltaico come sopra descritto > + € 35.000,00
- di un 10% di spesa in più, per la difficoltà (incremento di costi da parte delle ditte costruttrici) di edificare nel contesto collinare degli edifici oggetto di valutazione > + € 109.644,58

In conclusione, il valore complessivo dei fabbricati viene stimato in € **1.206.090,38**.

Tale valore deve essere corretto considerando alcuni elementi che deprezzano il costo di ricostruzione. Sono stati quindi apportate le seguenti correzioni:

- Decremento del 20% per la scarsa appetibilità al mercato degli immobili a causa del contesto/collocazione territoriale in cui si trovano i fabbricati > € 241.218,08
- Decremento per vetustà degli immobili del 37% complessivo: il coefficiente di vetustà degli immobili deriva dalla media ponderata degli indici di vetustà riportati nella tabella sopra > € 446.253,44
- Decremento per costo di demolizione della tettoia non autorizzata presente tra il fabbricato principale stalla (A) e il deposito (B) > € 10.000,00
- Decremento per costo di riqualificazione e pulizia dell'area di pertinenza > € 15.000,00

Valore degli immobili - Costo ricostruzione:	€ 1.046.445,80
Strutture accessorie funzionali all'attività di allevamento	€ 15.000,00
Impianto fotovoltaico 50,40 kWp	€ 35.000,00
Incremento per zona svantaggiata (+10%)	€ 109.644,58
Valore degli immobili Aggiustato:	€ 1.206.090,38

Indice di vetustà medio e ponderato (-37%)	- € 446.253,44
Indice di svalutazione per contesto ambientale - territoriale poco appetibile (-20%)	- € 241.218,08
Costo per demolizione opere non autorizzate	- € 10.000,00
Costo per opere di pulizia e riqualificazione della pertinenza	- € 15.000,00
Valore degli immobili e relativa pertinenza corretto	€ 603.263,44

Considerato il costo di ricostruzione incrementato, e poi corretto come sopra specificato, si stima che il valore degli immobili e della loro pertinenza sia pertanto pari a € 603.263,44.

STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

Per la stima del valore dei terreni adiacenti agli annessi agricoli, lo scrivente adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2020 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla regione agraria n. 4 (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione). Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM in €	Valore €
838 foglio 10	Bosco Ceduo	4.090	1,50	6.135,00
840 foglio 10	Vigneto	4.093	10,53	43.099,29
842 foglio 10	Semin Arbor	5.017	7,52	37.727,84
621 foglio 11	Semin Arbor	3.675	7,52	27.636,00
628 foglio 11	Semin Arbor	2.562	7,52	19.266,24
638-AA foglio 11	Semin Arbor	1.824	7,52	13.716,48
638-AB foglio 11	Vigneto	811	10,53	8.539,83
90 foglio 11	Prato	6.202	7,82	48.499,64
91 foglio 11	Prato	4.241	7,82	33.164,62
TOTALE				€ 237.784,94

In sintesi, il valore da attribuire all'appezzamento di terreno nello stato attuale è il seguente:

€ 237.784,94

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO IMMOBILI (ANNESSI AGRICOLI E TERRENI)

Il valore complessivo dei beni oggetto di stima (annessi agricoli e terreni) è dato dalla somma dei due valori calcolati:

Valore totale = € 603.263,44 + € 237.784,94 = € 841.048,38

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenza) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 841.048,38 x 15%) = **€ 126.157,26**

Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia **€ 0,00**

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

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **€ 1.500,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova: € 713.391,12

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile è teoricamente divisibile, separando i terreni dagli annessi agricoli, ma l'operazione non è conveniente in quanto l'attività svolta negli annessi agricoli è direttamente connessa alla lavorazione della terra.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere **mediocre**: per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto per le condizioni del mercato locale.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del comune, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 713.000,00 (diconsi euro Settecentotredicimila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 10/11/2020

Il Tecnico incaricato
Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 4 (4 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 4 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per 1/2 – ***** per 1/2
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 4: terreno agricolo e annesso rurale;
Ubicazione (pag. 3):	Via Poletti, Fara Vicentino (VI);
Stato (cfr pag. 7):	coltivato a prato
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Fara Vicentino – Catasto Fabbricati, Foglio 10, mapp. n. 604, Catasto Terreni, Foglio 10, mapp. n. 317, mapp. n. 318, mapp. n. 519,
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8):	nessuno;
Valore di stima (cfr pag. 16-17):	€ 92.384,30 (prezzo d'asta € 78.500,00);
Vendibilità (cfr pag. 16):	sufficiente, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato e lavorato dagli esecutati;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	proprietà;
Oneri (cfr pag. 4):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.1) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotti 1, 2, 3, 4, 5
- 2.4) Planimetrie catastali fabbricato Lotto 4
- 3.4) Planimetria edificio Lotto 4
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze-Fara Vic-Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 8.4) C.E. in sanatoria e progetto edificio Lotto 4
- 9.2) Zonizzazione urbanistica Lotti 4, 6, 7
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020-VICENZA

LOTTO 4
beni a Fara Vicentino

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fondo agricolo con piccolo annesso rustico, situato a circa 6 km dal centro del capoluogo costituito da un appezzamento con accesso praticabile da via Poletti, nei pressi delle abitazioni degli esecutati; il terreno confina anche per un tratto con la strada provinciale SP 69. I terreni sono coltivati per la maggior parte a prato stabile, sono disposti in moderata pendenza e con esposizione verso ovest. Si trovano in un contesto agricolo, con poche abitazioni, concentrate in piccoli nuclei residenziali sparsi. Il fondo è formato da quattro particelle di complessivi 11.446 mq e da un piccolo annesso di 34 mq. su una particella di 150 mq.. Il rustico consiste in un manufatto a carattere precario, con struttura in legno rivestita di lamiera.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Fabbricati mapp. n. 604 Cat. C/2 cl. U Cons. 26 mq Rendita € 22,83;
- Catasto Terreni mapp. n. 317 Modello 26 Porzione AA Cat. Prato, cl. 4, Superficie 3038 mq., Reddito Dominicale € 9,41, Reddito Agrario € 5,49, Porzione AB Cat. Vigneto, cl. 3, Superficie 3341 mq., Reddito Dominicale € 27,61, Reddito Agrario € 16,39.
- Catasto Terreni mapp. n. 318 Cat. Prato Arbr, cl. 4, Superficie 1757 mq., Reddito Dominicale € 5,44, Reddito Agrario € 3,18.
- Catasto Terreni mapp. n. 519 Cat. Vigneto, cl. 3, Superficie 3310 mq., Reddito Dominicale € 27,35, Reddito Agrario € 16,24.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 1/2 e ***** per 1/2;

Confini: i terreni sono confinanti con altri terreni dello stesso tipo;

Superfici: area complessiva 11.446 mq (catastali) per il terreno e 150 mq (catastali) per la particelle occupata dall'annesso,

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del terreno.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano sfruttati dagli esecutati per la gestione dell'azienda agricola. Gli esecutati dichiarano che gli immobili destinati all'attività agricola sono locati alla "Società Agricola ***** S.S.", di questo però non è stato fornito riscontro.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non eseguito).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna.**

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 29/07/2005 rep. n. 92971/20870 e trascritto il 09/08/2005 ai n.ri 9275/6092 da potere di ***** nato il [REDACTED]/1958 a [REDACTED] (MI) C.F. *****.

compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 28/11/1997 rep. n. 70860 e trascritto il 20/12/1997 ai n.ri 9295/6927 da potere di ***** nato il [REDACTED]1943 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

al signor ***** nato il [REDACTED]1958 a [REDACTED] (MI) C.F. ***** per quota 1/1 piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Tessaro Fortunato da Thiene (VI) in data 25/08/1980 rep. n. 72844 e trascritto il 19/09/1980 ai n.ri 5392/4441 da potere di ***** nato il [REDACTED]1920 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Fara Vicentino:

- Concessione in sanatoria n. 1616 del 21/01/1991

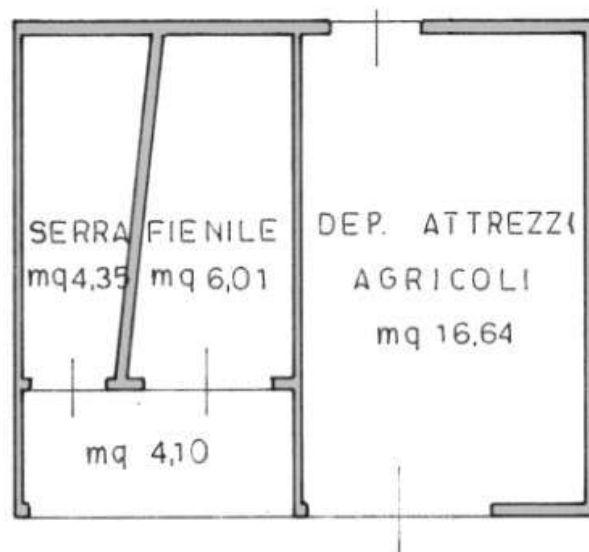
SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è compresa in Area agricola normata dall'art. 21 delle NTO dello strumento urbanistico vigente.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: **nessuna.**



PIANTA PIANO TERRA RUSTICO

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna.**

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna.**

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un terreno agricolo collinare situato a circa 6 km da centro del capoluogo e a due km dal centro dell'abitato di Salcedo costituito da un insieme di terreni per la maggior parte coltivati a prato stabile, attualmente ben coltivati e condotti dagli esecutari. Nel fondo insiste anche un manufatto ad uso deposito costituito da una baracca in lamiera con struttura in legno in precarie condizioni statiche e d'uso di scarso valore intrinseco; la costruzione, destinata probabilmente a ricovero di attrezzi agricoli e di foraggio, appare attualmente in stato di abbandono per la perdita della sua originaria funzione. Il valore aggiunto dato da questo manufatto è legato all'eventuale possibilità di ristrutturazione la quale comporterebbe necessariamente la demolizione e ricostruzione in sito.

	
Annesso – vista da est	Annesso – vista da sud
	
Terreno – foto 1	Terreno – foto 2
	
Terreno – foto 3	Terreno – foto 4

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, trattandosi di terreno, i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi a terreni comparabili con quello in esame, tenendo presente ovviamente: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, l'eventuale sfruttabilità, i gravami, la configurazione planimetrica, altimetrica, la consistenza ed ogni altra attenta valutazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Lo scrivente adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2020 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla regione agraria n. 4 (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione). Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM	Valore
317 AA	Prato	3.038	7,82	23.757,16
317 AB	Vigneto	3.341	10,53	35.180,73
318	Prato Arbor	1.757	7,82	13.739,74
519	Vigneto	3.310	10,53	34.854,30
TOTALE				107.531,93

Per una più corretta valutazione del lotto, si osserva, però, come l'uso effettivo del terreno non corrisponda alle categorie catastali risultanti dalle visure; nella realtà, come riscontrato dal sopralluogo, la coltura prevalente in sito è "prato stabile", non essendo presente il vigneto risultante catastalmente; quindi si ritiene che il valore più corretto per il terreno in argomento debba essere la somma della superficie (11.446 mq.) per il valore unitario del prato (€/mq 7,82).

Da questo calcolo risulta un **valore del terreno effettivo di € 89.507,72**

Per quanto riguarda l'annesso esistente, viste le caratteristiche di precarietà e di finitura, il sottoscritto perito ritiene congruo **valutare l'immobile** secondo il criterio del valore catastale che, nello specifico, corrisponde a:

Rendita catastale € 22,83 x coeff. 126 = **€ 2.876,58**

In sintesi, il valore da attribuire all'appezzamento di terreno e all'annesso presente, nello stato attuale è il seguente:

€ 89.507,72 + € 2.876,58 = Euro 92.384,30

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenza) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 92.384,30 x 15%) = **€ 13.857,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova: € 78.526,66

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile è teoricamente divisibile, separando le singole particelle di terreno, ma l'operazione non è economicamente conveniente.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e lo scarso dinamismo del mercato locale, risulta essere appena sufficiente.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Fara Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, dello stato generale, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 78.500,00 (diconsi euro Settantottomilacinquecento/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 10/11/2020

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 5 (5 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 5 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per 12/18 – ***** per 6/18
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 5: annessi e terreno;
Ubicazione (pag. 3):	Via Poletti, Fara Vicentino (VI)
Stato (cfr pag. 9):	in scarse condizioni di conservazione e manutenzione
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10: Catasto Fabbricati mapp. n. 826; Catasto Terreni mapp. n. 221.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8): nessuna;

Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8): nessuno;

Valore di stima (cfr pag. 16-17): € 199.200,00 (prezzo d'asta € 169.00,00);

Vendibilità (cfr pag. 16): scarsa, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;

Occupazione (cfr pag. 4): utilizzato dagli esecutati;

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): proprietà;

Oneri (cfr pag. 4): nessuno;

APE (cfr pag. /): No

Note particolari (cfr pag. /): nessuno.

ALLEGATI:

- 1.1) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotti 1, 2, 3, 4, 5
- 2.5) Planimetrie catastali fabbricato Lotto 5
- 3.5) Planimetria edificio Lotto 5
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze-Fara Vic-Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 8.5) C.E. in sanatoria, agibilità e progetto edificio Lotto 5
- 9.1) Zonizzazione urbanistica Lotti 1, 2, 3, 5
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020-VICENZA

LOTTO 5
beni a Fara Vicentino

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fabbricati rurali e terreno adiacente, composti da un complesso di edifici rurali (stalla ericovero macchine agricole) e una piccola porzione di terreno agricolo in zona collinare.

Gli immobili sono situati comune di Fara Vicentino in via Poletti in zona collinare a prevalentemente a vocazione rurale, con la presenza nelle vicinanze di edifici dello stesso tipo ed altri, con tipologia residenziale; il fabbricato è situato a circa 6 km dal centro del capoluogo.

Le principali vie di comunicazione sono la Sp 69 che collega l'immobile al comune di Salcedo a nord e all'abitato di San Giorgio di Perlina a sud; l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è situato in posizione baricentrica a circa 2,3 km rispetto alle due località dove sono situati i primi servizi quali: banca, ufficio postale, palestra, negozi, chiesa.

Il terreno è un tutt'uno con gli immobili rurali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Fabbricati mapp. n. 826 (Cat. D/10 – fabbricati rurali).
- Catasto Terreni mapp. n. 221 Cat. Modello 26, porz. AA Cat. Semin. Arbor., cl. 4, Superficie 727 mq., Reddito Dominicale € 3,57, Reddito Agrario € 2,25; porz. AB Cat. Vigneto, cl. 3, Superficie 208 mq., Reddito Dominicale € 1,72, Reddito Agrario € 1,02.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 12/18 e ***** per 6/18;

Confini: il fabbricato e il terreno sono confinanti a nord-ovest con la strada comunale e per il resto del perimetro con terreni e fabbricati ad uso residenziale-rurale.

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione dell'immobile.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dagli esecutati. Gli esecutati dichiarano che gli immobili destinati all'attività agricola sono locati alla "Società Agricola ***** S.S.", di questo però non è stato fornito riscontro.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non eseguito).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna.**

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED]/1947 a [REDACTED] (VI) CF ***** per quota 2/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Tione (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346 e trascritto il 22/04/2004 ai n.ri 4166/2802 da potere di ***** nata il [REDACTED]1920 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED]1947 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, ai signori ***** nato il [REDACTED]1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED]1957 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, alla signora ***** nata il [REDACTED]1920 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 6/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Die Registro da Thiene (VI), in data 03/12/1974 rep. n. 23/264 e trascritto il 18/12/1974 ai n.ri 4810/4202 in morte di ***** nato il [REDACTED]1914 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** deceduto il 04/07/1974. (IN DATA 10.03.2020, RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 19.02.2020, RG N. 1551, RP N. 1152, IN FAVORE DI ***** E CONTRO *****.).

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

* ai signori ***** nato il [REDACTED]1914 a [REDACTED] (VI), ***** nato il [REDACTED]1922 a [REDACTED] (VI) ciascuno per quota 3/24 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi (permuta - cessione - divisione a stralcio) ai rogiti del notaio Velo Mario da Vicenza (VI), in data 11/09/1957 rep. n. 11928 e trascritto il 11/10/1957 ai n.ri 2853/2569 da potere di ***** nato il [REDACTED]1919 a [REDACTED] (VI). Successivamente con lo stesso titolo per atto di divisione a stralcio si assegnava la quota di ***** di 9/24 di piena proprietà ai signori *****, ***** nata a il [REDACTED]/1907 [REDACTED] (VI), ***** nata il [REDACTED]/1911 a [REDACTED] (VI), ***** nata il [REDACTED]1917 a [REDACTED] (VI). Ora i suddetti beni immobili spettavano al Signor ***** per la quota di 9/15 e alle signore *****, ***** e ***** per la quota di 2/15 ciascuno. Infine con lo stesso titolo per atto di cessione quote le signore *****, ***** e ***** cedevano al signor ***** la loro quota di 6/15, il quale così ne diveniva pieno ed unico proprietario

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente alla legittimità dell'unità immobiliare pignorata, si specifica di avere riscontrato negli archivi del Comune di Fara Vicentino:

- Licenza edilizia pratica n. 266 del 1972;

- Concessione edilizia n. 518 del 05/02/1979;
- Concessione edilizia n. 3365 del 04/02/1998;
- Autorizzazione di agibilità n. 3365 del 04/02/1998;

SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato e il terreno sono ubicati, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente, in area definita “*Nuclei agricoli e contrade*” identificata dal nucleo N02 e con un grado di protezione “*Categoria di intervento 3 – ristrutturazione edilizia*”; gli interventi ammessi nell’edificio sono:

- Categoria di intervento 3

Comprende gli immobili di non particolare pregio ma la cui tipologia ed architettura è coerente con la cultura propria dell’epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici unifamiliari o a schiera, edifici pubblici;

Comprende i casi di più completa trasformazione anche d’uso, compatibile con la zona d’appartenenza, dell’organismo originario; in sostanza le modifiche possono essere radicali, supponendosi il fabbricato meritevole di salvaguardia non per valore proprio, ma per l’impatto della sua immagine nell’ambiente circostante. In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d’uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.

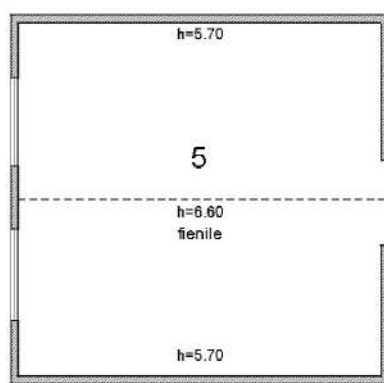
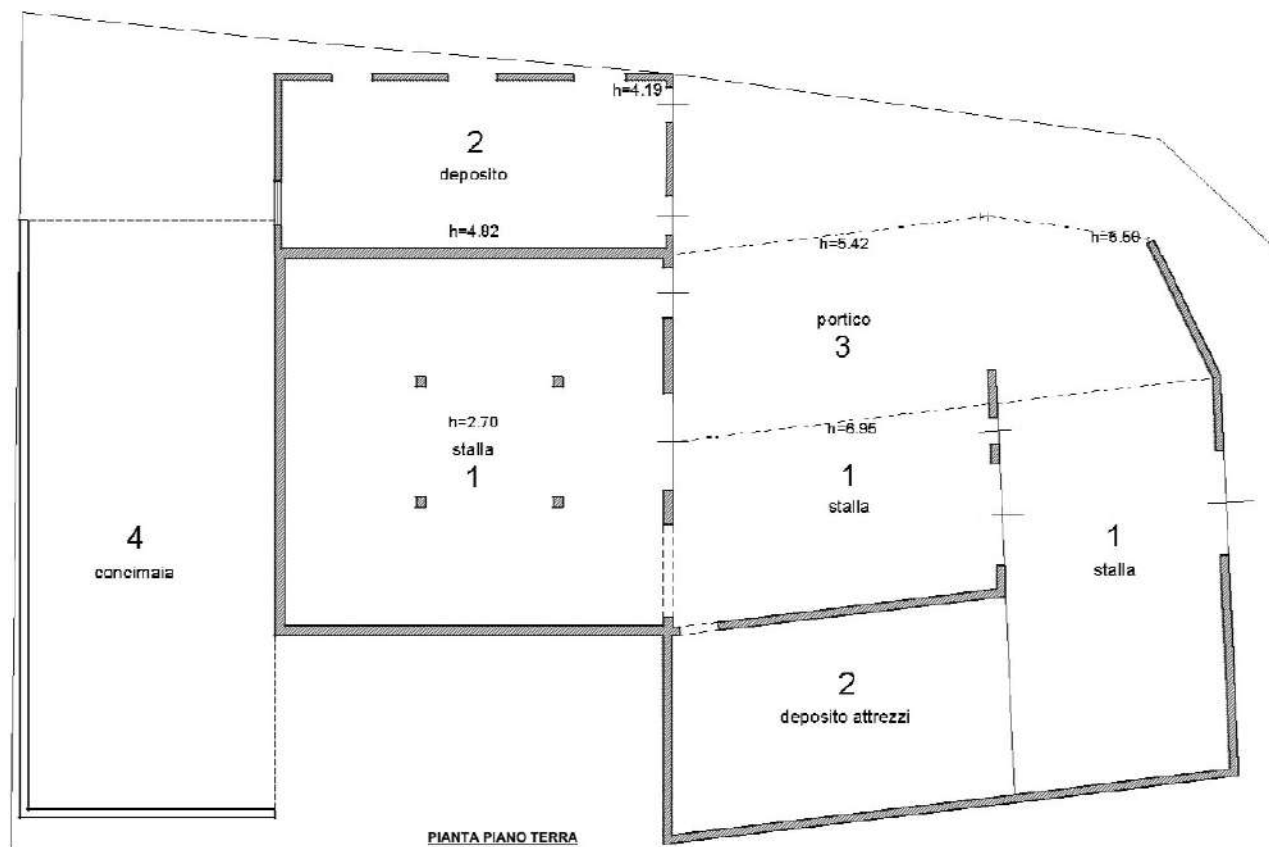
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;

- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi e motel; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Criticità: nessuna, i manufatti sono corrispondenti ai titoli abilitativi.

Si allegano di seguito, le planimetrie del fabbricato come esistente



CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna.**

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

CONFORMITÀ ENERGETICA

Gli immobili a destinazione agricola non prevedono impianti di riscaldamento.

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un fabbricato rurale e di un appezzamento di terreno in un piccolo nucleo rurale e residenziale in zona agricola. Il fabbricato rurale è frutto di aggregazioni successive, intorno a un nucleo preesistente, di annessi agricoli (in parte di tipo precario), finalizzati all'allevamento di bovini e al ricovero di mezzi e attrezzi agricoli. Esso è situato in una zona rurale periferica a metà strada tra il comune di Salcedo e l'abitato di San Giorgio di Perlana, nel comune di Fara Vicentino.

Le costruzioni sono prevalentemente di vecchia costruzione: l'edificio originario è stato iniziato nel 1973 e successivamente sono stati eseguiti ampliamenti per i quali nel 1998 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria; essi sono stati eseguiti con materiali tipici usati nella zona: strutture verticali in blocchi di cemento, colonne in metallo e copertura in lamiera di metallo, la pavimentazione è in cemento liscio, i serramenti, dove presenti, in ferro.

L'edificio si sviluppa prevalentemente su un piano terra a quote sfalsate che viene utilizzato in prevalenza come stalla, mentre una parte è formata da uno spazio al primo piano dove è posto un fienile a servizio della stalla sottostante.

Lo stato di conservazione è da considerarsi **scarso**, essendo formato da una parte in muratura di bassa qualità, con finiture praticamente inesistenti, unita a una parte ancor più scadente formata da aggregati posticci assimilabili a mere tettoie, uniti solamente da una copertura in lamiera su una struttura leggera in profilato di acciaio. Tutto il complesso è caratterizzato da disordine e sporcizia e l'unico valore è dato dalla volumetria che rappresenta.

Al fabbricato, oltre al terreno di pertinenza, è collegata una particella di terreno non edificato di 935 mq. coltivata a prato (mapp. 221). Il tutto si trova in un'area a destinazione agricola, classificata dallo strumento urbanistico del comune come "Nuclei agricoli e contrade", dotata quindi di capacità edificatoria.

L'immobile, come il resto delle proprietà, risulta utilizzato dagli esecutari.

<i>fondazioni:</i>	continue, in calcestruzzo armato;
<i>strutture verticali:</i>	in acciaio e muratura in blocchi di cemento;
<i>strutture orizzontali:</i>	in acciaio e calcestruzzo;
<i>architravi e piattabande:</i>	in acciaio e calcestruzzo;

<i>strutture di copertura:</i>	in acciaio e manto protettivo in lamiera ondulate;
<i>infissi esterni:</i>	in ferro;
<i>infissi interni:</i>	inesistenti;
<i>portoncino d'ingresso:</i>	non presente;
<i>pavimentazione interna:</i>	cemento lisciato;
<i>rivestimento esterno:</i>	non presente;
<i>rivestimento interno:</i>	non presente;
<i>impianto elettrico:</i>	di tipo precario con canalette esterne e fili volanti, probabilmente non a norma;
<i>impianto del gas:</i>	non presente;
<i>impianto idrosanitario:</i>	non presente;
<i>impianto termico e ACS:</i>	non presente;



Vista da nord-ovest



Vista da ovest



Vista da sud-est



Vista da sud



Interno piano terra foto 1



Interno piano terra foto 2



Interno piano terra foto 3



Interno piano terra foto 4



Interno piano primo foto 5



Interno piano primo foto 6



Particella non costruita, mapp 221

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore commerciale dell'immobile costruito è quasi inesistente. Si tratta, come descritto, di un aggregato informe, ingrandito negli anni con materiali poveri, il cui volume è stato regolarizzato per mezzo di una sanatoria edilizia. La sua funzione di annesso agricolo sussiste solamente perché costruito in prossimità dell'abitazione degli esecutati; nel caso di alienazione questo fabbricato non avrebbe quindi nessun interesse da parte del mercato immobiliare.

L'unico interesse economico di questo immobile è dato dalla sua suscettibilità di trasformazione tramite un intervento di ristrutturazione edilizia che ne permetta la sua ricostruzione ex novo con altra destinazione d'uso, tra cui quella residenziale, come previsto dalle norme dello strumento urbanistico; che tra l'altro consente la possibilità di sopraelevazione fino alla quota di 6 m.

La consistenza edificabile, rispetto all'area occupata e al terreno di pertinenza, è rilevante: il fabbricato ha una superficie coperta di circa 511 mq e un volume esistente di circa 3.632 mc i quali possono essere aumentati dalla possibilità di una parziale sopraelevazione per altri circa 98 mc per una potenzialità complessiva di circa 3.730 mc.

Questa potenzialità edificatoria porta a un rapporto di edificabilità con il terreno di pertinenza (che complessivamente è pari a 2.112 mq.) di 1,76 mc/mq e a un rapporto di copertura del 24%, dati che nel contesto edificato possono essere non sfruttabili a pieno in quanto, vedi per la posizione, vedi per le distanze da strade e confini, non sembrano adatti a un tale sviluppo residenziale. Si ritiene più congruo assimilare il terreno in argomento a un indice di edificabilità di 1 mc/mq più adatto al contesto della zona, diminuendo in questa maniera l'edificabilità ipotizzabile nel terreno e portandola a 2.112 mc.

Si ipotizza quindi, per il lotto in questione, un intervento che possa prevedere la costruzione di un edificio residenziale bi-trifamiliare, che sembra la tipologia più appetibile per il contesto.

Da una indagine effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, è emerso un valore base di 100,00 € per mc di costruzione realizzabile, dato riscontrabile anche nelle valutazioni effettuate ai fini IMU dal Comune di Fara Vicentino.

Considerato che l'intervento è subordinato alla completa demolizione dei manufatti esistenti, si valuta che il costo per questa operazione, comprensiva della pratica edilizia necessaria all'intervento, sia pari a € 12.000,00.

Il valore del lotto, vista la posizione della zona non molto appetibile dal punto di vista urbanistico, si stima quindi in € 100,00 al mc, per una volumetria ipotetica di mc. mc 2.112.
Questo ci porta al seguente calcolo analitico:

$$\text{Valore unitario €/mc. } 100,00 \times \text{mc } 2.112 = \text{€ } 211.200,00$$

Riassumendo: il valore del lotto in argomento, a seguito delle considerazioni suddette, è dato dalla sottrazione del costo necessario per la demolizione (€ 12.000,00) al valore legato all'edificabilità ipotetica costruibile (€ 211.200,00),

$$\text{valore terreno edificabile € } 211.200,00 - \text{costo demolizione € } 12.000,00 = \text{€ } 199.200,00$$

Dal calcolo risulta complessivamente un **valore commerciale di € 199.200,00.**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenza) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

$$\text{Riduzione proposta (€ } 199.200,00 \times 15\%) = \text{€ } 29.880,00$$

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 169.320,00

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è convenientemente divisibile.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e lo scarso dinamismo del mercato locale, risulta essere scarso.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Fara Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, dello stato generale, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 169.000,00 (diconsi euro Centosessantanovemila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 10/11/2020

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 6 (6 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 6 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per 1/2 – ***** per 1/2
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 6: terreno agricolo;
Ubicazione (pag. 3):	Via Poletti, Fara Vicentino (VI)
Stato (cfr pag. 6):	terreno libero
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Fara Vicentino - Foglio 10, mapp. n. 167, mapp. n. 168, mapp. n. 170, mapp. n. 196, mapp. n. 197, mapp. n. 198, mapp. n. 199, mapp. n. 200, mapp. n. 201, mapp. n. 203, mapp. n. 336, mapp. n. 338, mapp. n. 340, mapp. n. 341, mapp. n. 454, mapp. n. 668, mapp. n. 672, n. 761, mapp. n. 762, mapp. n. 764, mapp. n. 766 .
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8):	nessuno;
Valore di stima (cfr pag. 10-11):	€ 365.426,02 (prezzo d'asta € 310.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 12):	sufficiente, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 5):	occupato dagli esecutati;
Titolo di occupazione (cfr pag. 5):	proprietà;
Oneri (cfr pag. 5):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.2) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotti 4, 6
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze-Fara Vic-Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 9.2) Zonizzazione urbanistica Lotti 4, 6, 7
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020-VICENZA

LOTTO 6

beni a Fara Vicentino

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fondo agricolo, situato a circa 6 km dal centro del capoluogo costituito da vari appezzamenti, in zona collinare, con accesso da una stradina privata (con diritto di passaggio), collegata alla strada provinciale SP 69. I terreni sono coltivati prevalentemente a prato stabile, sono disposti con varia pendenza e con esposizione in parte verso ovest e in parte verso sud. Si trovano in un contesto agricolo, con poche abitazioni, concentrate in piccoli nuclei residenziali sparsi. Il fondo è formato da numerose particelle di complessivi 49.359 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 167 Cat. Bosco Ceduo, cl. 1, Superficie 631 mq., Reddito Dominicale € 0,98, Reddito Agrario € 0,20.
- Catasto Terreni mapp. n. 168 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 1733 mq., Reddito Dominicale € 6,71, Reddito Agrario € 4,92.
- Catasto Terreni mapp. n. 170 Cat. Semin Arbor, cl. 3, Superficie 2267 mq., Reddito Dominicale € 16,39, Reddito Agrario € 9,37.
- Catasto Terreni mapp. n. 196 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 4417 mq., Reddito Dominicale € 17,11, Reddito Agrario € 12,55.
- Catasto Terreni mapp. n. 197 Cat. Semin Arbor, cl. 4, Superficie 3254 mq., Reddito Dominicale € 15,97, Reddito Agrario € 10,08.
- Catasto Terreni mapp. n. 198 Cat. Prato, cl. 5, Superficie 465 mq., Reddito Dominicale € 1,20, Reddito Agrario € 0,60.
- Catasto Terreni mapp. n. 199 Cat. Semin Arbor, cl. 4, Superficie 2798 mq., Reddito Dominicale € 13,73, Reddito Agrario € 8,67.
- Catasto Terreni mapp. n. 200 Cat. Prato Arbor, cl. 2, Superficie 1099 mq., Reddito Dominicale € 5,11, Reddito Agrario € 5,11.
- Catasto Terreni mapp. n. 201 Cat. Semin Arbor, cl. 3, Superficie 2436 mq., Reddito Dominicale € 17,61, Reddito Agrario € 10,06.
- Catasto Terreni mapp. n. 203, Cat. Prato, cl. 4, Superficie 12894 mq., Reddito Dominicale € 39,96, Reddito Agrario € 23,31.
- Catasto Terreni mapp. n. 336 Cat. Bosco Ceduo, cl. 1, Superficie 80 mq., Reddito Dominicale € 0,12, Reddito Agrario € 0,02.
- Catasto Terreni mapp. n. 338 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 890 mq., Reddito Dominicale € 3,45, Reddito Agrario € 2,53.
- Catasto Terreni mapp. n. 340, Cat. Prato, cl. 4, Superficie 1854 mq., Reddito Dominicale € 5,75, Reddito Agrario € 3,35.
- Catasto Terreni mapp. n. 341 Cat. Semin Arbor, cl. 3, Superficie 880 mq., Reddito Dominicale € 6,36, Reddito Agrario € 3,64.

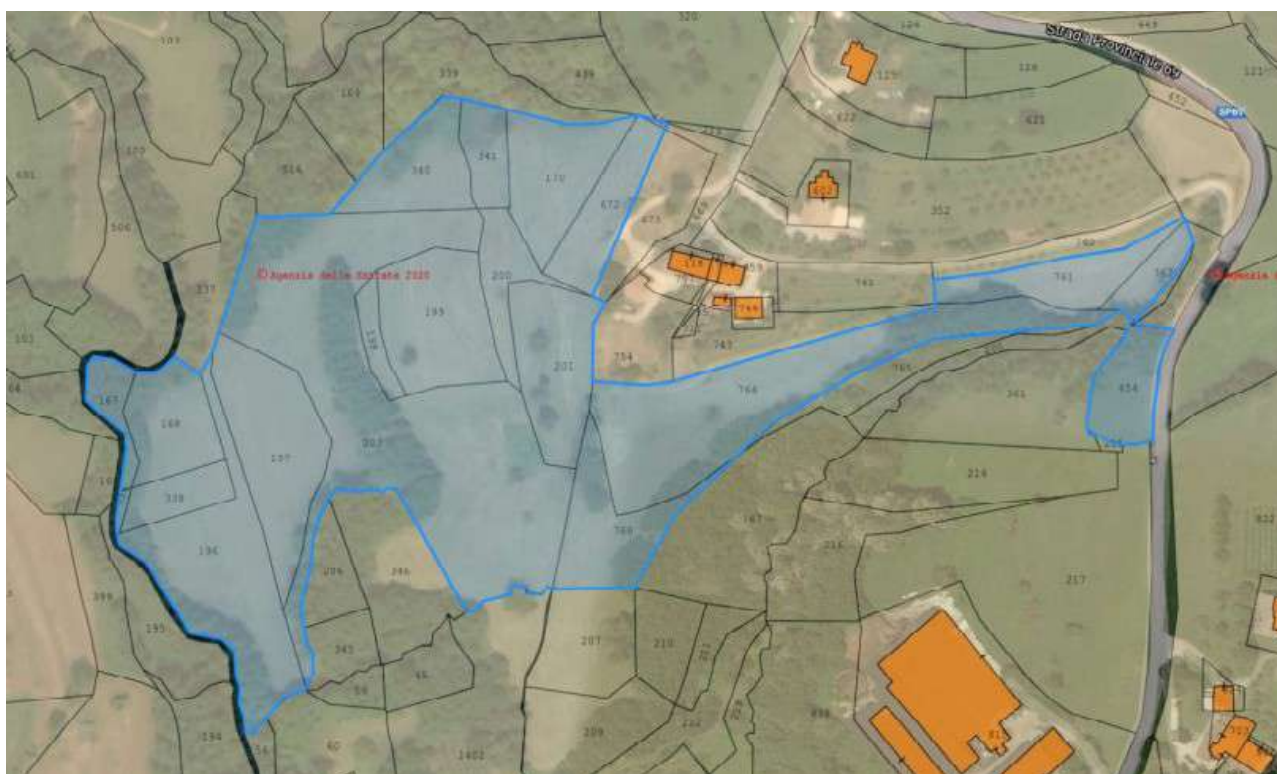
- Catasto Terreni mapp. n. 454 Cat. Vigneto, cl. 3, Superficie 1415 mq., Reddito Dominicale € 11,69, Reddito Agrario € 6,94.
- Catasto Terreni mapp. n. 668 Cat. Cast Frutto, cl. U, Superficie 17 mq., Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,01.
- Catasto Terreni mapp. n. 672 Cat. Semin Arbor, cl. 2, Superficie 1563 mq., Reddito Dominicale € 12,92, Reddito Agrario € 7,26.
- Catasto Terreni mapp. n. 761 Cat. Semin Arbor, cl. 2, Superficie 1639 mq., Reddito Dominicale € 13,54, Reddito Agrario € 7,62.
- Catasto Terreni mapp. n. 762 Cat. Prato Arbor, cl. 2, Superficie 685 mq., Reddito Dominicale € 3,18, Reddito Agrario € 3,18.
- Catasto Terreni mapp. n. 764 Cat. Semin Arbor, cl. 4, Superficie 6204 mq., Reddito Dominicale € 30,44, Reddito Agrario € 19,22.
- Catasto Terreni mapp. n. 766 Cat. Bosco Ceduo, cl. 3, Superficie 2138 mq., Reddito Dominicale € 1,66, Reddito Agrario € 0,44.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 1/2 e ***** per 1/2;

Confini: i terreni sono confinanti con altri terreni dello stesso tipo;

Superfici: area complessiva 49.359 mq (catastali),

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del terreno.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano sfruttati dagli esecutati per la gestione dell'azienda agricola. Gli esecutati dichiarano che gli immobili destinati all'attività agricola sono locati alla "Società Agricola ***** S.S.", di questo però non è stato fornito riscontro.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non esecutivo).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.
-

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna.**

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

* agli esecutati ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. *****
***** nata il [REDACTED]/1953 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 1/4 Piena
Proprietà in regime di Comunione Legale, ai signori ***** nato il [REDACTED] 1951 a [REDACTED] (VI)
C.F. ***** , ***** nata il [REDACTED] 1958 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per
quota 1/4 Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti
del notaio Carraro Giovanni da Schio (VI), in data 03/08/1990 rep. n. 125732 e trascritto il 10/09/1990 ai
n.ri 4949/3878 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1925 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 28/11/1997 rep. n. 70860 e
trascritto il 20/12/1997 ai n.ri 9295/6927 da potere di ***** nato il [REDACTED] 1943 a [REDACTED]
[REDACTED] (VI) C.F. *****.

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

Compravendita ai rogiti del notaio - Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 22/02/2007 rep. n.
97143/23528 e trascritto il 17/03/2007 ai n.ri 3248/2045 da potere di ***** nato il [REDACTED]/1938 a
[REDACTED] (VI) C.F. *****.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

al signor ***** nato il [REDACTED]/1938 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per 1/1 Piena
Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio De Virgiliis Ornella
Maria da Marostica (VI), in data 31/01/1990 rep. n. 20007/1138 e trascritto il 20/02/1990 ai n.ri 1049/852 da
potere di ***** nato il [REDACTED] 1938 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , *****
nata il [REDACTED] 1940 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , Asiago 25/08/1903 e deceduto il
15/05/1980, e da comproprietà con ***** , Asiago (VI) 21/11/1931 codice fiscale *****.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna; il terreno è libero da qualsiasi manufatto.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è compresa in Area agricola normata dall'art. 21 delle NTO dello strumento urbanistico vigente.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: **nessuna**, non sono presenti manufatti nei terreni in oggetto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna**.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un terreno agricolo collinare situato a circa 6 km da centro del capoluogo e a due km dal centro dell'abitato di Salcedo. I terreni risultano regolarmente lavorati, relativamente alla coltura praticata (sfalcio dell'erba) e non presentano ulteriori connotazioni particolari.

Si trovano in una zona periferica, a breve distanza dalla viabilità di collegamento tra la pianura e l'Altopiano di Asiago; alla quale, evidentemente, si accede per mezzo di servitù agricole di passaggio attraverso fondi di altra proprietà. La proprietà non è recintata e i confini non sono chiaramente distinguibili sul terreno.

L'area si trova in zona prettamente agricola, non suscettibile di future trasformazioni in area edificabile.



Panoramica terreni (mappali n. 170, 200, 201)



Vista mappali n. 168, 197, 203



Vista mappale n. 203



Vista mappali n. 170, 672



Vista mappale n. 764



Vista mappali n. 201, 170



Vista mappale n. 761



Vista mappale n. 454 (da Strada Provinciale 69)

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, trattandosi di terreno, i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi a terreni comparabili con quello in esame, tenendo presente ovviamente: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, l'eventuale sfruttabilità, i gravami, la configurazione planimetrica, altimetrica, la consistenza ed ogni altra attenta valutazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Lo scrivente adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2020 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla regione agraria n. 4 (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione). Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM	Valore
167	Bosco Ceduo	631	1,50	946,50
168	Prato	1.733	7,82	13.552,06
170	Semin Arbor	2.267	7,52	17.047,84
196	Prato	4.417	7,82	34.540,94
197	Semin Arbor	3.254	7,52	24.470,08
198	Prato	465	7,82	3.636,30
199	Semin Arbor	2.798	7,52	21.040,96
200	Prato Arb	1.099	7,82	8.594,18
201	Semin Arbor	2.436	7,52	18.318,72
203	Prato	12.894	7,82	100.831,08

336	Bosco Ceduo	80	1,50	120,00
338	Prato	890	7,82	6.959,80
340	Prato	1.854	7,82	14.498,28
341	Semin Arbor	880	7,52	6.617,60
454	Vigneto	1.415	10,53	14.899,95
668	Cast Frutto	17	3,23	54,91
672	Semin Arbor	1.563	7,52	11.753,76
761	Semin Arbor	1.639	7,52	12.325,28
762	Prato Arb	685	7,82	5.356,70
764	Semin Arbor	6.204	7,52	46.654,08
766	Bosco Ceduo	2.138	1,50	3.207,00
TOTALE				365.426,02

In sintesi, il valore da attribuire all'appezzamento di terreno nello stato attuale è il seguente:

Euro 365.426,02

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenza) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 365.426,02 x 15%) = **€ 54.813,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova: € 310.612,12

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile è teoricamente divisibile, separando le singole particelle di terreno, ma l'operazione non è economicamente conveniente.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e lo scarso dinamismo del mercato locale, risulta essere appena sufficiente.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Fara Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, dello stato generale, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 310.000,00 (diconsi euro Trecentodiecimila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 10/11/2020

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 7 (7 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 7 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per 1/2 – ***** per 1/2
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 7: terreno agricolo;
Ubicazione (pag. 3):	Via Poletti, Fara Vicentino (VI);
Stato (cfr pag. 4):	terreno libero;
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Fara Vicentino - Foglio 10, Catasto Terreni mapp. n. 153, mapp. n. 154, mapp. n. 159 , mapp. n. 160, mapp. n. 161, mapp. n. 37 , mapp. n. 465, mapp. n. 470, mapp. n. 471, mapp. n. 50, mapp. n. 728, mapp. n. 730, n. 81,
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7):	nessuno;
Valore di stima (cfr pag. 12):	€ 110.491,18 (prezzo d'asta € 94.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 12):	sufficiente, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato dagli esecutati;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	proprietà;
Oneri (cfr pag. 4):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.3) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotti 4, 7, 8 (parte)
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze-Fara Vic-Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 9.2) Zonizzazione urbanistica Lotti 4, 6, 7
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020-VICENZA

LOTTO 7
beni a Fara Vicentino

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Terreni agricoli collinari situati a circa 6 km dal centro del capoluogo costituiti da vari appezzamenti sparsi, non collegati fra loro e con coltivazioni diverse. L'accesso a detti terreni è di varia natura: alcune particelle sono accessibili dalla strada provinciale SP 69, altre sono accessibili solo attraverso fondi di altra proprietà con servitù di passaggio "di fatto" (non trascritte). I terreni sono disposti con varie pendenze e con varie esposizioni; catastalmente riportano varie colture ma, negli anni, nella maggior parte delle particelle prese in considerazione il bosco spontaneo ha preso il sopravvento e ne costituisce la coltura di fatto. Tutte le particelle si trovano in un contesto agricolo di collina, le abitazioni sono lontane da questi terreni e concentrate in piccoli nuclei residenziali sparsi. Il fondo è formato da diverse particelle di complessivi 30.957 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 10:

- Catasto Terreni mapp. n. 153 Cat. Prato, cl. 4, Superficie 1951 mq., Reddito Dominicale € 6,05, Reddito Agrario € 3,53.
- Catasto Terreni mapp. n. 154 Cat. Prato, cl. 4, Superficie 1548 mq., Reddito Dominicale € 4,80, Reddito Agrario € 2,80.
- Catasto Terreni mapp. n. 159 Cat. Prato, cl. 4, Superficie 4340 mq., Reddito Dominicale € 13,45, Reddito Agrario € 7,84.
- Catasto Terreni mapp. n. 160 Cat. Bosco Ceduo, cl. 2, Superficie 1399 mq., Reddito Dominicale € 1,45, Reddito Agrario € 0,36.
- Catasto Terreni mapp. n. 161 Cat. Bosco Ceduo, cl. 2, Superficie 622 mq., Reddito Dominicale € 0,64, Reddito Agrario € 0,16.
- Catasto Terreni mapp. n. 37 Cat. Semin Arbor, cl. 3, Superficie 8531 mq., Reddito Dominicale € 61,68, Reddito Agrario € 35,25.
- Catasto Terreni mapp. n. 465 Cat. Semin Arbor, cl. 4, Superficie 710 mq., Reddito Dominicale € 3,48, Reddito Agrario € 2,20.
- Catasto Terreni mapp. n. 470 Cat. Semin Arbor, cl. 4, Superficie 5400 mq., Reddito Dominicale € 26,49, Reddito Agrario € 16,73.
- Catasto Terreni mapp. n. 471 Cat. Semin Arbor, cl. 5, Superficie 2070 mq., Reddito Dominicale € 8,02, Reddito Agrario € 5,35.
- Catasto Terreni mapp. n. 50 Cat. Bosco Ceduo, cl. 3, Superficie 251 mq., Reddito Dominicale € 0,19, Reddito Agrario € 0,05.
- Catasto Terreni mapp. n. 728 Cat. Seminativo, cl. 3, Superficie 2328 mq., Reddito Dominicale € 16,23, Reddito Agrario € 8,42.
- Catasto Terreni mapp. n. 730 Cat. Seminativo, cl. 3, Superficie 877 mq., Reddito Dominicale € 6,11, Reddito Agrario € 3,17.
- Catasto Terreni mapp. n. 81 Cat. Prato, cl. 4, Superficie 930 mq., Reddito Dominicale € 2,88, Reddito Agrario € 1,68.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 1/2 e ***** per 1/2;

Confini: i terreni sono confinanti con altri terreni dello stesso tipo;

Superfici: area complessiva 30.957 mq (catastali),

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del terreno.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano sfruttati dagli esecutati per la gestione dell'azienda agricola. Gli esecutati dichiarano che gli immobili destinati all'attività agricola sono locati alla "Società Agricola ***** S.S.", di questo però non è stato fornito riscontro.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non eseguito).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

* Compravendita ai rogiti del notaio Tessaro Fortunato da Thiene (VI), in data 11/03/1981 rep. n. 76113 e trascritto il 10/04/1981 ai n.ri 2326/1911 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1950 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 28/12/1999 rep. n. 77516 e trascritto il 21/01/2000 ai n.ri 652/486 da potere di ***** nato il [REDACTED]/1905 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 28/11/1997 rep. n. 70860 e trascritto il 20/12/1997 ai n.ri 9294/6926 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1926 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nato il [REDACTED] 1924 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 26/06/2002 rep. n. 84745 e trascritto il 10/07/2002 ai n.ri 6887/4946 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1950 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED] 1924 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

alla signora ***** nata il [REDACTED] 1950 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 1/1 Nuda Proprietà Bene Personale, alla signora ***** nata il [REDACTED] 1924 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 1/1 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Del Registro da Bassano Del Grappa (VI), in data 28/09/1983 rep. n. 30/312 e trascritto il 07/10/1983 ai n.ri 5560/4607 in morte di ***** nato il [REDACTED]/1920 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** deceduto il 12/07/1982

N.B. Eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Rinaldi Rinaldo in data 17/09/1982 n. rep. 76454 trascritto il 30/07/1982 ai nn.5094/4264 con detta trascrizione veniva anche accettata l'eredità e prestata acquiescenza al testamento da parte degli eredi ***** e *****

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna; il terreno è libero da qualsiasi manufatto.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è compresa in Area agricola normata dall'art. 21 delle NTO dello strumento urbanistico vigente. I mappali nn. 30-728-730 sono, in parte, ricadenti in zona di contesto figurativo normata dall'art. 8 delle NTO dello strumento urbanistico vigente.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: **nessuna**, non sono presenti manufatti nei terreni in oggetto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna**.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un terreno agricolo costituito da tre blocchi a diversa coltivazione: una parte (costituita dai mapp. 37-728-730) è ubicata a ridosso della Strada provinciale 69 nelle vicinanze della Chiesa di San Giorgetto ed è coltivata prevalentemente a prato stabile in zona collinare (di questi mappali, il 730 sembra essere sovrapponibile alla strada provinciale e perciò non utilizzabile); un secondo blocco (costituito dai mapp. 81-465-470-471) è ubicato in zona interna collinare boscata come pure il terzo blocco (costituito dai mappali residui 153-154-159-160-161) che ha delle parti in forte pendenza ed è prospiciente un tratto vallivo. Il secondo e il terzo blocco sono difficilmente raggiungibili da mezzi meccanici, in quanto si trovano in contesti isolati non raggiunti da carrarecce o percorsi praticabili; inoltre per l'accesso è necessario attraversare fondi agricoli di altra proprietà. Le proprietà non sono recintate e i confini non sono chiaramente distinguibili sul terreno. Le aree si trovano in zona prettamente agricola, non suscettibile di future trasformazioni in area edificabile.



Panoramica mapp. 37



Vista mapp. 37



Vista mappali 728 e 730



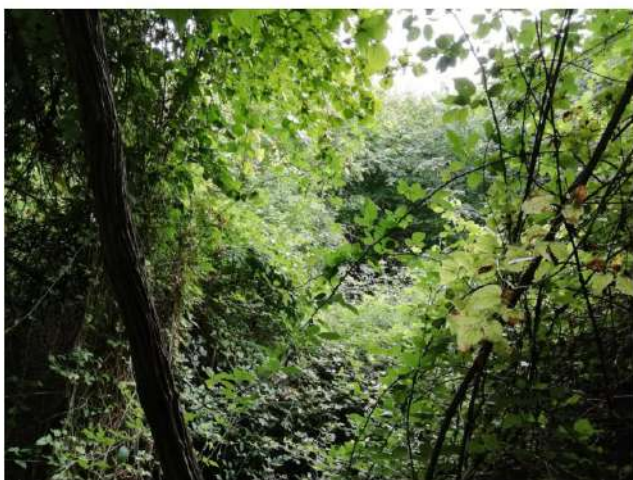
Vista mapp. 471



Vista mapp. 470



Vista mapp. 81



Vista mapp. 154



Vista mapp. 159



Vista mapp. 161



Vista mapp. 160

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, trattandosi di terreno, i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi a terreni comparabili con quello in esame, tenendo presente ovviamente: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, l'eventuale sfruttabilità, i gravami, la configurazione planimetrica, altimetrica, la consistenza ed ogni altra attenta valutazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Lo scrivente adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2020 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla regione agraria n. 4 (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione). Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM	Valore
153	Prato	1.951	7,82	15.256,82
154	Prato	1.548	7,82	12.105,36
159	Prato	4.340	7,82	33.938,80
160	Bosco Ceduo	1.399	1,50	2.098,50
161	Bosco Ceduo	622	1,50	933,00
37	Semin Arbor	8.531	7,52	64.153,12
465	Semin Arbor	710	7,52	5.339,20
470	Semin Arbor	5.400	7,52	40.608,00
471	Semin Arbor	2.070	7,52	15.566,40
50	Bosco Ceduo	251	1,50	376,50
728	Seminativo	2.328	7,52	17.506,56
730	Seminativo	877	7,52	6.595,04
81	Prato	930	7,82	7.272,60
TOTALE				221.749,90

Facendo riferimento a quanto constatato nel sopralluogo c'è da rilevare che numerose particelle non corrispondono, per coltura praticata a quanto riportato dalle visure catastali; alcune di queste, probabilmente trascurate perché poco accessibili, sono state nel tempo colonizzate da varie essenze arboree spontanee e il tipo di destinazione d'uso di questi terreni è più propriamente quello di "bosco ceduo". Il mappale 730, poi, per qualche errore topografico, risulta occupato da un tratto

della Strada Provinciale 69, non avendo, per questo motivo, nessun valore economico; a meno che la Provincia non decidesse di pagarne l'esproprio. Si ritiene perciò più giusto riproporre la soprastante tabella modificando le destinazioni dei lotti in base alla coltura effettivamente praticate.

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM	Valore
153	(Prato) Bosco Ceduo	1.951	1,50	2.926,50
154	(Prato) Bosco Ceduo	1.548	1,50	2.322,00
159	(Prato) Bosco Ceduo	4.340	1,50	6.510,00
160	Bosco Ceduo	1.399	1,50	2.098,50
161	Bosco Ceduo	622	1,50	933,00
37	Semin Arbor.	8.531	7,52	64.153,12
465	(Semin Arbor.) Bosco Ceduo	710	1,50	1.065,00
470	(Semin Arbor.) Bosco Ceduo	5.400	1,50	8.100,00
471	(Semin Arbor.) Bosco Ceduo	2.070	1,50	3.105,00
50	Bosco Ceduo	251	1,50	376,50
728	Seminativo	2.328	7,52	17.506,56
730	(Seminativo) strada pubblica	877	0,00	0,00
81	(Prato) Bosco Ceduo	930	1,50	1.395,00
TOTALE				110.491,18

In sintesi, il valore da attribuire all'appezzamento di terreno nello stato attuale è il seguente:

Euro 110.491,18

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenza) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 110.491,18 x 15%) = **€ 16.573,68**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 93.917,50

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

Il lotto è teoricamente divisibile, separando le singole particelle di terreno, l'operazione è possibile, ma in questo caso bisognerà ricalcolare il valore delle parti scorporate sulla base della tabella soprastante.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e lo scarso dinamismo del mercato locale, risulta essere appena scarsa.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Fara Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, dello stato generale, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 94.000,00 (diconsi euro Centottantottomilacinquecento/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 07/11/2020

Il Tecnico incaricato

Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 8 (8 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 8 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per ½ del blocco “A” e per 12/18 del blocco “B” – ***** per ½ del blocco “A” e per 6/18 del blocco “B”
Immobile (cfr pag. 3, 4, 5):	Lotto 8: terreno agricolo;
Ubicazione (pag. 3, 4, 5):	Via Altura, Salcedo (VI)
Stato (cfr pag. 12):	terreno libero
Dati catastali (cfr pag. 3):	Beni in Comune di Salcedo, censiti al Foglio 2 – blocco “A”: mapp. n. 1269, mapp. n. 561, mapp. n. 562, mapp. n. 563, mapp. n. 564, mapp. n. 565, mapp. n. 566, mapp. n. 605, mapp. n. 609, mapp. n. 612, mapp. n. 613, mapp. n. 614, mapp. n. 616, mapp. n. 670, mapp. n. 671, mapp. n. 672, mapp. n. 673, mapp. n. 674, mapp. n. 675, mapp. n. 700, mapp. n. 703, mapp. n. 717, mapp. n. 781, mapp. n. 789, mapp. n. 790, mapp. n. 792, mapp. n. 898, mapp. n. 899, mapp. n. 905, mapp. n. 907, mapp. n. 909, mapp. n. 925, mapp. n. 926, mapp. n. 930, mapp. n. 931, mapp. n. 958. Beni in Comune di Salcedo, censiti al Foglio 2 – blocco “B”: mapp. n. 608
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-8):	nessuno;
Valore di stima (cfr pag. 18-19):	€ 508.933,90 (prezzo d'asta € 432.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 19):	sufficiente, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 6):	occupato dagli esecutati;
Titolo di occupazione (cfr pag. 5):	proprietà;
Oneri (cfr pag. 7):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.4) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotto 8
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze-Fara Vic-Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 9.3) Zonizzazione urbanistica Lotto 8
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020-VICENZA

LOTTO 8

beni a Salcedo

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fondo agricolo, situato a circa 750 m dal centro del Comune di Salcedo, sviluppato in gran parte lungo la Val del Famolo, costituito da vari appezzamenti con accesso, tramite stradina sterrata, dalla Strada Provinciale. I terreni sono coltivati per la maggior parte a prato stabile, sono disposti con varia pendenza e con esposizione prevalente verso sud. Si trovano in un contesto agricolo sgombro da edifici, le prime abitazioni si incontrano verso il centro di Salcedo, oppure sono concentrate in piccoli nuclei residenziali sparsi. Il fondo è formato da numerose particelle di complessivi 75.838 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Blocco "A" - Beni in Comune di Salcedo (VI), censiti al Foglio 2:

- Catasto Terreni mapp. n. 1269 Cat. Prato, cl. 2, Superficie 395 mq., Reddito Dominicale € 1,94, Reddito Agrario € 1,12.
- Catasto Terreni mapp. n. 561 Cat. Prato, cl. 2, Superficie 974 mq., Reddito Dominicale € 4,78, Reddito Agrario € 2,77.
- Catasto Terreni mapp. n. 562 Cat. Semin Arbor, cl. 1, Superficie 5860 mq., Reddito Dominicale € 42,37, Reddito Agrario € 22,70.
- Catasto Terreni mapp. n. 563 Cat. Prato Arbor, cl. 3, Superficie 470 mq., Reddito Dominicale € 1,82, Reddito Agrario € 1,09.
- Catasto Terreni mapp. n. 564 Cat. Prato Arbor, cl. 2, Superficie 1394 mq., Reddito Dominicale € 6,84, Reddito Agrario € 3,96.
- Catasto Terreni mapp. n. 565 Cat. Semin Arbor, cl. 2, Superficie 2254 mq., Reddito Dominicale € 13,97, Reddito Agrario € 8,15.
- Catasto Terreni mapp. n. 566 Cat. Semin Arbor, cl. 1, Superficie 2059 mq., Reddito Dominicale € 14,89, Reddito Agrario € 7,98.
- Catasto Terreni mapp. n. 605 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 411 mq., Reddito Dominicale € 1,59, Reddito Agrario € 0,96.
- Catasto Terreni mapp. n. 609 Cat. Prato, cl. 2, Superficie 1555 mq., Reddito Dominicale € 7,63, Reddito Agrario € 4,42.
- Catasto Terreni mapp. n. 612 Cat. Prato, cl. 2, Superficie 1420 mq., Reddito Dominicale € 6,97, Reddito Agrario € 4,03.
- Catasto Terreni mapp. n. 613 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 3458 mq., Reddito Dominicale € 13,39, Reddito Agrario € 8,04.

- Catasto Terreni mapp. n. 614 Cat. Semin Arbor, cl. 2, Superficie 1918 mq., Reddito Dominicale € 11,89, Reddito Agrario € 6,93.
- Catasto Terreni mapp. n. 616 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 3185 mq., Reddito Dominicale € 12,34, Reddito Agrario € 7,40.
- Catasto Terreni mapp. n. 670 Cat. Semin Arbor, cl. 2, Superficie 1221 mq., Reddito Dominicale € 7,57, Reddito Agrario € 4,41.
- Catasto Terreni mapp. n. 671 Cat. Semin Arbor, cl. 3, Superficie 2345 mq., Reddito Dominicale € 12,11, Reddito Agrario € 6,66.
- Catasto Terreni mapp. n. 672 Cat. Cast Frutto, cl. U, Superficie 862 mq., Reddito Dominicale € 2,00, Reddito Agrario € 0,89.
- Catasto Terreni mapp. n. 673 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 821 mq., Reddito Dominicale € 3,18, Reddito Agrario € 1,91.
- Catasto Terreni mapp. n. 674 Cat. Semin Arbor, cl. 2, Superficie 3859 mq., Reddito Dominicale € 23,92, Reddito Agrario € 13,95.
- Catasto Terreni mapp. n. 675 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, cl. 3, Superficie 600 mq., Reddito Dominicale € 2,32, Reddito Agrario € 1,39; porzione AB Cat. Cast Frutto, cl. U, Superficie 52 mq., Reddito Dominicale € 0,12, Reddito Agrario € 0,05.
- Catasto Terreni mapp. n. 700 Cat. Prato, cl. 1, Superficie 5825 mq., Reddito Dominicale € 36,10, Reddito Agrario € 18,05.
- Catasto Terreni mapp. n. 703 Cat. Prato, cl. 1, Superficie 6106 mq., Reddito Dominicale € 37,84, Reddito Agrario € 18,92.
- Catasto Terreni mapp. n. 717 Cat. Semin Arbor, cl. 4, Superficie 586 mq., Reddito Dominicale € 2,42, Reddito Agrario € 1,66.
- Catasto Terreni mapp. n. 781 Cat. Semin Arbor, cl. 1, Superficie 4070 mq., Reddito Dominicale € 29,43, Reddito Agrario € 15,76.
- Catasto Terreni mapp. n. 789 Cat. Prato Arbor, cl. 3, Superficie 301 mq., Reddito Dominicale € 1,17, Reddito Agrario € 0,70.
- Catasto Terreni mapp. n. 790 Cat. Semin Arbor, cl. 1, Superficie 241 mq., Reddito Dominicale € 1,74, Reddito Agrario € 0,93.
- Catasto Terreni mapp. n. 792 Cat. Semin Arbor, cl. 2, Superficie 7933 mq., Reddito Dominicale € 49,16, Reddito Agrario € 28,68.
- Catasto Terreni mapp. n. 898 Cat. Semin Arbor, cl. 3, Superficie 960 mq., Reddito Dominicale € 4,96, Reddito Agrario € 2,73.
- Catasto Terreni mapp. n. 899 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, cl. 3, Superficie 900 mq., Reddito Dominicale € 3,49, Reddito Agrario € 2,09; porzione AB Cat. Cast Frutto, cl. U, Superficie 85 mq., Reddito Dominicale € 0,20, Reddito Agrario € 0,09.
- Catasto Terreni mapp. n. 905 Cat. Prato, cl. 2, Superficie 2434 mq., Reddito Dominicale € 11,94, Reddito Agrario € 6,91.

- Catasto Terreni mapp. n. 907 Cat. Prato, cl. 2, Superficie 1699 mq., Reddito Dominicale € 8,34, Reddito Agrario € 4,83.
- Catasto Terreni mapp. n. 909 Cat. Prato, cl. 3, Superficie 1535 mq., Reddito Dominicale € 5,95, Reddito Agrario € 3,57.
- Catasto Terreni mapp. n. 925 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, cl. 3, Superficie 700 mq., Reddito Dominicale € 2,71, Reddito Agrario € 1,63; porzione AB Cat. Prato Arbor, cl. 3, Superficie 800 mq., Reddito Dominicale € 3,10, Reddito Agrario € 1,86.
- Catasto Terreni mapp. n. 926 Cat. Bosco Ceduo, cl. 3, Superficie 390 mq., Reddito Dominicale € 0,30, Reddito Agrario € 0,06.
- Catasto Terreni mapp. n. 930 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, cl. 3, Superficie 100 mq., Reddito Dominicale € 0,39, Reddito Agrario € 0,23; porzione AB Cat. Pascolo Arbor, cl. U, Superficie 20 mq., Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,03.
- Catasto Terreni mapp. n. 931 Cat. Pascolo, cl. U, Superficie 660 mq., Reddito Dominicale € 0,85, Reddito Agrario € 1,02.
- Catasto Terreni mapp. n. 958 Cat. Semin Arbor, cl. 3, Superficie 2688 mq., Reddito Dominicale € 13,88, Reddito Agrario € 7,64.

Blocco "B" - Beni in Comune di Salcedo (VI), censiti al Foglio 2:

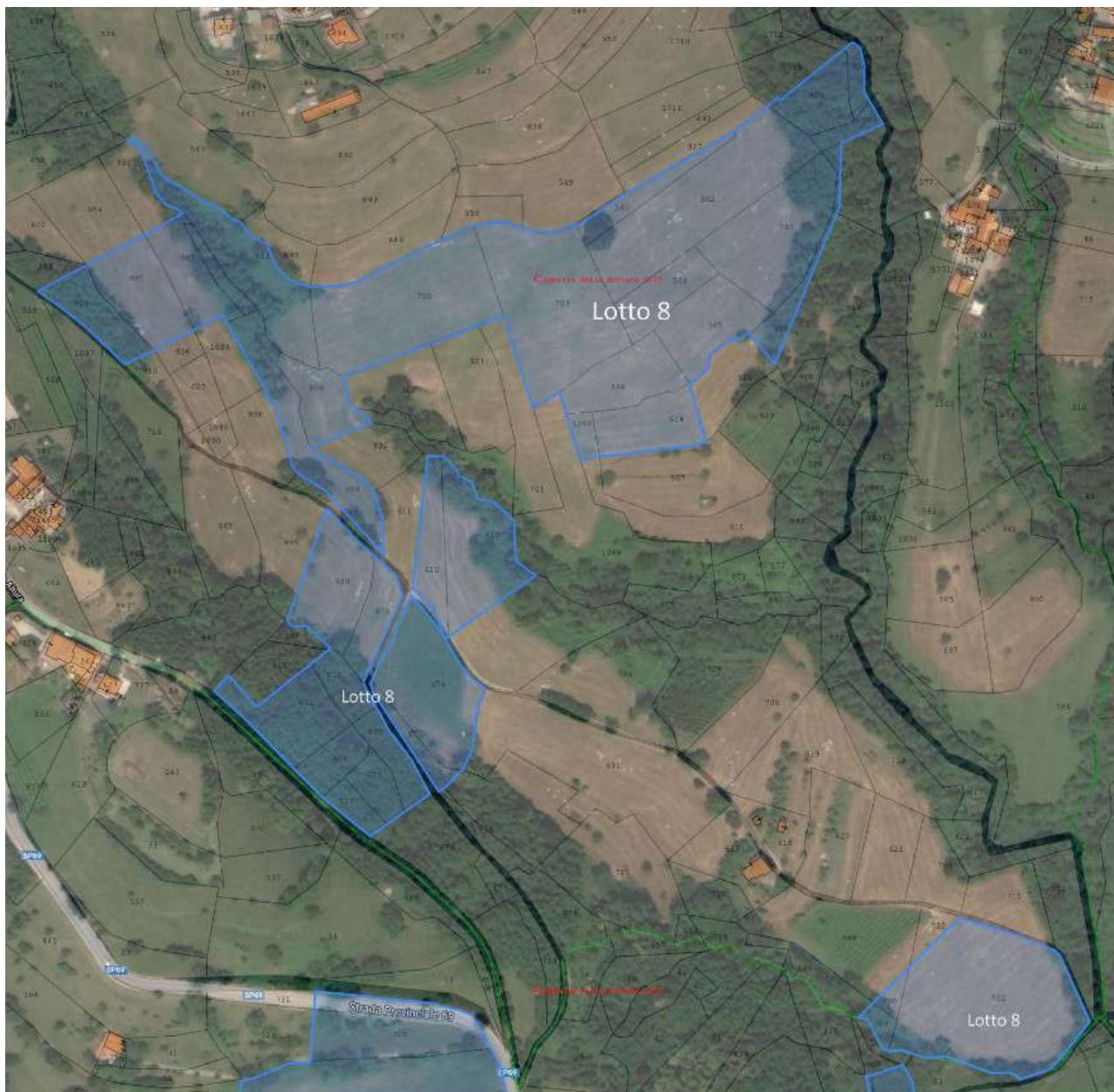
- Catasto Terreni mapp. n. 608 Cat. Prato, cl. 2, Superficie 2692, Reddito Dominicale € 13,21, Reddito Agrario € 7,65.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 1/2 del blocco "A" e per 12/18 del blocco "B", mentre ***** è proprietaria per 1/2 del blocco "A" e per 6/18 del blocco "B".

Confini: i terreni sono confinanti con altri terreni dello stesso tipo.

Superfici: area complessiva 75.838 mq (catastali).

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del terreno.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo i terreni risultavano sfruttati dagli esecutati per la gestione dell'azienda agricola. Gli esecutati dichiarano che gli immobili destinati all'attività agricola sono locati alla "Società Agricola ***** S.S.", di questo però non è stato fornito riscontro.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non eseguito).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna**.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 28/12/1999 rep. n. 77516 e trascritto il 21/01/2000 ai n.ri 652/486 da potere di ***** nato il [REDACTED]/1905 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

* Compravendita ai rogiti del notaio Muraro Giancarlo da Thiene (VI), in data 06/02/1980 rep. n. 36708 e trascritto il 03/03/1980 ai n.ri 1445/1239 da potere di ***** nata il [REDACTED]1920 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** e ***** nata il [REDACTED]1899 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per [REDACTED] (VI) foglio 3 particelle 609, 671 e 672, ***** nato il [REDACTED]1910 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED]1899 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per FARA VICENTINO (VI) foglio 11 particelle 91 e 628.

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346 e trascritto il 22/04/2004 ai n.ri 4170/2806 da potere di ***** nato il [REDACTED]1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED]1958 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 18/04/2008 rep. n. 99628/25298 e trascritto il 12/05/2008 ai n.ri 4608/2945 da potere di ***** nato il [REDACTED]1969 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* Compravendita ai rogiti del notaio/ Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 28/11/1997 rep. n. 70860 e trascritto il 20/12/1997 ai n.ri 9297/6929 da potere di ***** nato il [REDACTED]1955 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/08/2001 rep. n. 82123 e trascritto il 10/08/2001 ai n.ri 7783/5684 da potere di ***** nata il [REDACTED]1958 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED]1961 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED]1932 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 15/11/2005 rep. n. 93689/21256 e trascritto il 02/12/2005 ai n.ri 13214/8491 da potere di ***** nata il [REDACTED]1952 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED]/1915 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* agli esecutati ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. *****
***** nata il [REDACTED]/1953 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 2/6
Piena Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a
titolo oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346
e trascritto il 22/04/2004 ai n.ri 4167/2803 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1957 a
[REDACTED] (VI) C.F. *****, ***** nata il [REDACTED]/1920 a [REDACTED] (VI) C.F.
*****, ***** nato il [REDACTED]/1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

N.B. Nel presente atto l'esecutata veniva indicata come ***** C.F. *****.

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED] 1947 a [REDACTED] (VI) C.F. *****
per quota 2/18 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo
oneroso ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 02/04/2004 rep. n. 89346 e
trascritto il 22/04/2014 ai n.ri 4166/2802 da potere di ***** nata il [REDACTED]/1920 a
[REDACTED] (VI) C.F. *****.

* all'esecutato ***** nato il [REDACTED]/1947 a [REDACTED] (VI) C.F. *****
quota 2/18 Nuda Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, ai signori
***** nato il [REDACTED] 1951 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, *****
***** nata il [REDACTED] 1957 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 2/18 Nuda
Proprietà Bene Personale 4/18 Piena Proprietà Bene Personale, alla signora ***** nata il
[REDACTED] 1920 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 6/18 Usufrutto Bene Personale in virtù
di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Die Registro da Thiene (VI),
in data 03/12/1974 rep. n. 23/264 e trascritto il 18/12/1974 ai n.ri 4810/4202 in morte di
***** nato il [REDACTED]/1914 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** deceduto il 04/07/1974.

(IN DATA 10.03.2020, RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 19.02.2020 AI NN. 1551/1152.)

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

* Alla signora ***** nata il [REDACTED] 1958 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** 1/1 Piena
Proprietà in regime di Comunione Legale in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del
notaio Loretto Cornelio, in data 15/06/1992 rep. n. 46797 e trascritto il 15/07/1992 ai n.ri
4592/3492 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1950 a [REDACTED] (VI) C.F.
***** per le particelle 613, 700, 703, da potere di ***** nato il [REDACTED] 1927 a
[REDACTED] (VI) C.F. ***** per le particelle 605, 905, 907, 909, 958, da potere di
***** nata il [REDACTED] 1921 a [REDACTED] (VI) C.F. *****, *****
nato il [REDACTED] 1919 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** e ***** nato il [REDACTED] 1955 a
[REDACTED] (VI) C.F. ***** per le particelle 561, 562, 563, 925 e 926.

* al signor ***** nato il [REDACTED] 1969 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 1/1
Piena Proprietà in regime di Separazione in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del
notaio Muraro Giancarlo da Asiago (VI), in data 23/08/2002 rep. n. 96145/12032 e trascritto il
13/09/2002 ai n.ri 9125/6528 da potere di ***** nato il [REDACTED]/1925 a [REDACTED] (VI) C.F.

* al signor ***** nato il [REDACTED]/1925 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Ceraso Marco da Thiene (VI), in data 02/08/1962 rep. n. 16104 e trascritto il 25/08/1962 ai n.ri 2941/2540 da potere di ***** nato il [REDACTED] 1914 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* al signor ***** nato il [REDACTED]/1969 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 8/9 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del notaio Muraro Giancarlo da Asiago (Vi), in data 23/08/2002 rep. n. 96145/12032 e trascritto il 13/09/2002 ai n.ri 9126/6529 da potere di ***** nato il [REDACTED]/1955 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , ***** nato il [REDACTED]/1960 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , ***** nato il [REDACTED] 1925 a [REDACTED] (VI) C.F. *****

* ai signori ***** nato il [REDACTED]/1969 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , ***** nato il [REDACTED]/1955 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , ***** nato il [REDACTED] 1960 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 2/18 Piena Proprietà, al signor ***** nato il [REDACTED] 1925 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 3/18 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione 0 Ufficio Del Registro da Autorità emittente, in data 16/10/2001 rep. n. 40/433 e trascritto il 19/10/2001 ai n.ri 9500/6940 in morte di ***** nata il [REDACTED]/1927 a [REDACTED] O (VI) C.F. ***** deceduto il 05/12/2000;

(IN DATA 10.03.2020, RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 19.02.2020 AI NN. 1549/1150);

* ai signori ***** nato il [REDACTED]/1925 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , ***** nata il [REDACTED]/1927 a [REDACTED] (VI) C.F. [REDACTED] ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Tessaro Fortunato da Thiene (VI), in data 03/11/1982 rep. n. 86108 e trascritto il 02/12/1982 ai n.ri 6266/5252 da potere di ***** nata il [REDACTED] 1920 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , ***** nata il [REDACTED] 1899 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

* alle signore [REDACTED] nata il [REDACTED]/1958 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** , ***** nata il [REDACTED] 1961 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** ciascuno per quota 1/2 Nuda Proprietà Bene Personale, alla signora ***** nata il [REDACTED]/1932 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 1/1 Usufrutto Bene Personale in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio Del Registro da Thiene (VI), in data 01/10/2002 rep. n. 41/433 e trascritto il 15/10/2002 ai n.ri 10149/7214 in morte di ***** nato il [REDACTED] 1927 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** deceduto il 27/08/2000.

(IN DATA 10.03.2020, RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 19.02.2020 AI NN. 1550/1151A).

N.B. Eredità devoluta per testamento pubblicato con atto del Notaio Loretto del 07/02/2001 n. rep. 80719 soggetti a favore coniuge e figlie.

* al signor ***** nato il [REDACTED]/1927 a [REDACTED] (VI) C.F. ***** per quota 3/9 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi (cessione quote e divisione) ai rogiti del notaio Ziliotto Eugenio da Bassano Del Grappa (VI), in data 11/11/1972 rep. n. 67169 e trascritto il 11/12/1972 ai n.ri 5131/4304 da potere di ***** nata il [REDACTED]/1928 a [REDACTED]

██████████ (VI) C.F. ██████████, ██████████ nata il ██████/1930 a ██████████
(VI) C.F. ██████████, ██████████ ██████████ nata il ██████/1937 a ██████████
(VI) C.F. ██████████.

Con lo stesso atto i signori ██████████ nato a ██████████ (VI) il ██████/1927 e
██████████ nato a ██████████ (VI) il ██████/1938, unici proprietari dei beni immobili
addivenivano a divisione e si assegnava al Signor ██████████ la piena proprietà degli immobili
sopra descritti.

* al signor ██████████ nato il ██████/1927 a ██████████ (VI) C.F. ██████████ per
quota 32/480 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo
oneroso ai rogiti dèi notaio Ziliotto Eugenio da Bassano Del Grappa (VI), in data 17/04/1972 rep.
n. 64344 e trascritto il 13/05/1972 ai n.ri 1995/1682 da potere di ██████████ nato a ██████████
██████████ il ██████1026, ██████████ nato a ██████████ il ██████/1930, ██████████ nato a
██████████ il ██████8/1951, ██████████ nato a ██████████ il ██████/1953,
██████████ nato a ██████████ il ██████/1930, ██████████ detta ██████████ nata a
██████████ (CN) il ██████1900.

* ai signori ██████████ nato il ██████/1927 a ██████████ (VI) C.F. ██████████,
██████████ nato il ██████1928 a ██████████ (VI) C.F. ██████████ ciascuno per
quota 32/488 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso ai
rogiti del notaio Rossi Cesare da Thiene (VI), in data 18/07/1961 rep. n. 8259 e trascritto il
14/08/1961 ai n.ri 2551/2265 da potere di ██████████ nato il ██████/1899 ██████████
(VI) C.F. ██████████, ██████████ nata il ██████1903 a ██████████ (VI) C.F.
██████████.

* alla signora ██████████ nata il ██████1952 a ██████████ (VI) C.F. ██████████
per quota 1/1 Nuda Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti
del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 21/06/1988 rep. n. 23906/2805 e trascritto il
21/07/1988 ai n.ri 4632/3629 da potere di ██████████ nata il ██████/1915 a ██████████
██████████ (VI) C.F. ██████████, ██████████ nato il ██████/1906 a ██████████
(VI) C.F. ██████████

N.B. I donanti ██████████ e ██████████ si riservavano l'usufrutto generale sulle quote di
spettanza.

* al signor ██████████ nato il ██████1914 a ██████████ (VI) C.F. ██████████ per quota 1/1 Piena
Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Tessaro Fortunato da Thiene (VI), in
data 27/04/1966 rep. n. 25013 e trascritto il 24/05/1966 ai n.ri 1779/1533 da potere di ██████████ nato il
██████/1934 a ██████████ (VI).

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna; il terreno è libero da qualsiasi manufatto

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è compresa in Area agricola normata dall'art. 21 delle NTO dello strumento urbanistico vigente.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: **nessuna**, non sono presenti manufatti nei terreni in oggetto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna**,

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

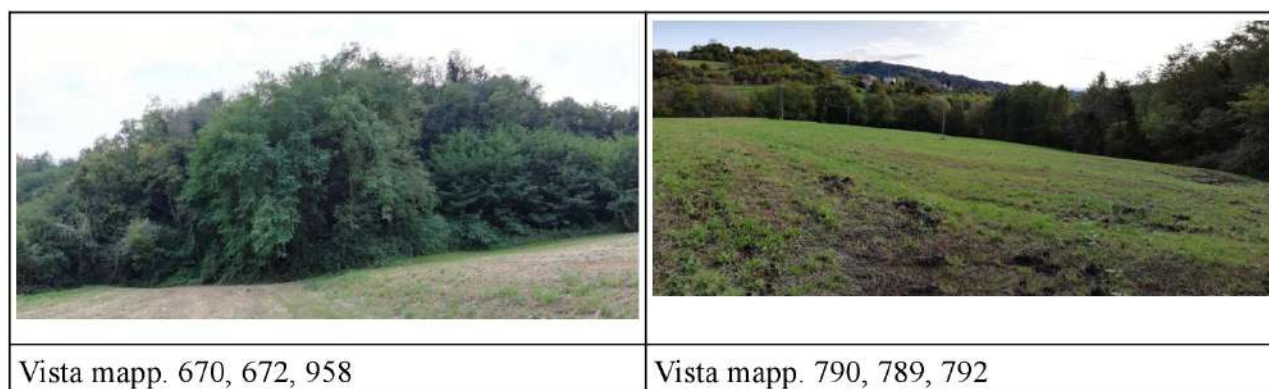
Si tratta di un terreno agricolo collinare situato a circa 750 m dal centro di Salcedo, sviluppato in gran parte lungo la Val del Famolo. I terreni risultano regolarmente lavorati, relativamente alla coltura praticata (sfalcio dell'erba), essendo prevalentemente costituiti da superfici a prato e non presentano connotazioni particolari.

Si trovano in una zona periferica, collegati alla viabilità principale tramite una carrareccia di uso pubblico. La proprietà non è recintata e i confini non sono chiaramente distinguibili sul terreno.

L'area si trova in zona prettamente agricola, non suscettibile di future trasformazioni in area edificabile.

Stradina di accesso	Vista panoramica foto n. 2
Vista mapp. 670 e 958	Vista mapp. 670
Vista mapp. 909, 905, 907	Vista mapp. 609, 608, 613, 700

	
Vista panoramica foto n. 7	Vista mapp. 703, 652
	
Vista mapp. 561, 562, 781	Vista mapp. 562, 781
	
Vista mapp. 566, 565, 614	Vista mapp. 700, 609, 613
	
Vista mapp. 608	Vista mapp. 608



9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, trattandosi di terreno, i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi a terreni comparabili con quello in esame, tenendo presente ovviamente: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, l'eventuale sfruttabilità, i gravami, la configurazione planimetrica, altimetrica, la consistenza ed ogni altra attenta valutazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Lo scrivente adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2020 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla regione agraria n. 4 (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione). Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM	Valore
1269	Prato	395	7,82	3.088,90
561	Prato	974	7,82	7.616,68
562	Semin Arbor	5.860	7,52	44.067,20
563	Prato Arbor	470	7,82	3.675,40
564	Prato Arbor	1.394	7,82	10.901,08
565	Semin Arbor	2.254	7,52	16.950,08
566	Semin Arbor	2.059	7,52	15.483,68
605	Prato	411	7,82	3.214,02
609	Prato	1.555	7,82	12.160,10
612	Prato	1.420	7,82	11.104,40

Esecuzione immobiliare n. 509/2019

613	Prato	3.458	7,82	27.041,56
614	Semin Arbor	1.918	7,52	14.423,36
616	Prato	3.185	7,82	24.906,70
670	Semin Arbor	1.221	7,52	9.181,92
671	Semin Arbor	2.345	7,52	17.634,40
672	Cast Frutto	862	3,23	2.784,26
673	Prato	821	7,82	6.420,22
674	Semin Arbor	3.859	7,52	29.019,68
675 porz AA	Prato	600	7,82	4.692,00
675 porz AB	Cast Frutto	52	3,23	167,96
700	Prato	5.825	7,82	45.551,50
703	Prato	6.106	7,82	47.748,92
717	Semin Arbor	586	7,52	4.406,72
781	Semin Arbor	4.070	7,52	30.606,40
789	Prato Arbor	301	7,82	2.353,82
790	Semin Arbor	241	7,52	1.812,32
792	Semin Arbor	7.933	7,52	59.656,16
898	Semin Arbor	960	7,52	7.219,20
899 porz AA	Prato	900	7,82	7.038,00
899 porz AB	Cast Frutto	85	3,23	274,55
905	Prato	2.434	7,82	19.033,88
907	Prato	1.699	7,82	13.286,18
909	Prato	1.535	7,82	12.003,70
925 porz AA	Prato	700	7,82	5.474,00
925 porz AB	Prato Arb	800	7,82	6.256,00
926	Bosco Ceduo	390	1,50	585,00
930 porz AA	Prato	100	7,82	782,00
930 porz AB	Pascolo Arb	20	3,40	68,00
931	Pascolo	660	3,40	2.244,00
958	Semin Arbor	2.688	7,52	20.213,76
608	Prato	2.692	7,82	21.051,44
766	Bosco Ceduo	2.138	1,50	3.207,00
TOTALE				575.406,15

Facendo riferimento a quanto constatato nel sopralluogo c'è da rilevare che diverse particelle non corrispondono, per coltura praticata a quanto riportato dalle visure catastali; alcune di queste, probabilmente trascurate perché poco accessibili, sono state nel tempo colonizzate da varie essenze arboree spontanee e il tipo di destinazione d'uso di questi terreni è più propriamente quello di "bosco ceduo". Si ritiene perciò più giusto riproporre la soprastante tabella modificando le destinazioni dei lotti in base alla coltura effettivamente praticate.

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM	Valore
1269	Prato	395	7,82	3.088,90
561	Prato	974	7,82	7.616,68
562	Semin Arbor	5.860	7,52	44.067,20
563	(Prato Arb) Bosco Ceduo	470	1,50	705,00
564	Prato Arbor	1.394	7,82	10.901,08
565	Semin Arbor	2.254	7,52	16.950,08
566	Semin Arbor	2.059	7,52	15.483,68
605	(Prato) Bosco Ceduo	411	1,50	616,50
609	Prato	1.555	7,82	12.160,10
612	Prato	1.420	7,82	11.104,40
613	Prato	3.458	7,82	27.041,56
614	Semin Arbor	1.918	7,52	14.423,36
616	Prato	3.185	7,82	24.906,70
670	Semin Arbor	1.221	7,52	9.181,92
671	(Semin Arbor.) Bosco Ceduo	2.345	1,50	3.517,50
672	(Cast Frutto) Bosco Ceduo	862	1,50	1.293,00
673	(Prato) Bosco Ceduo	821	1,50	1.231,50
674	Semin Arbor	3.859	7,52	29.019,68
675 porz AA	(Prato) Bosco Ceduo	600	1,50	900,00
675 porz AB	(Cast Frutto) Bosco Ceduo	52	1,50	78,00
700	Prato	5.825	7,82	45.551,50
703	Prato	6.106	7,82	47.748,92
717	(Semin Arbor.) Bosco Ceduo	586	1,50	879,00
781	Semin Arbor	4.070	7,52	30.606,40
789	(Prato Arb) Bosco Ceduo	301	1,50	451,50
790	Semin Arbor	241	7,52	1.812,32
792	Semin Arbor	7.933	7,52	59.656,16

898	(Semin Arbor.) Bosco Ceduo	960	1,50	1.440,00
899 porz AA	(Prato) Bosco Ceduo	900	1,50	1.350,00
899 porz AB	(Cast Frutto) Bosco Ceduo	85	1,50	127,50
905	Prato	2.434	7,82	19.033,88
907	Prato	1.699	7,82	13.286,18
909	(Prato) Bosco Ceduo	1.535	1,50	2.302,50
925 porz AA	(Prato) Bosco Ceduo	700	1,50	1.050,00
925 porz AB	(Prato Arb) Bosco Ceduo	800	1,50	1.200,00
926	Bosco Ceduo	390	1,50	585,00
930 porz AA	Prato	100	7,82	782,00
930 porz AB	Pascolo Arb	20	3,40	68,00
931	Pascolo	660	3,40	2.244,00
958	Semin Arbor	2.688	7,52	20.213,76
608	Prato	2.692	7,82	21.051,44
766	Bosco Ceduo	2.138	1,50	3.207,00
TOTALE				508.933,90

In sintesi, il valore da attribuire all'appezzamento di terreno nello stato attuale è il seguente:

Euro 508.933,90

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenza) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 508.933,90 x 15%) =

€ 76.340,09

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 432.593,82

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile è teoricamente divisibile sulla base dei vari mappali, ma si dovrà riparametrare il prezzo riferendolo alla superficie effettiva.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e lo scarso dinamismo del mercato locale, risulta essere appena sufficiente.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Salcedo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, dello stato generale abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 432.000,00 (diconsi euro Quattrocentotrentaduemila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 10/11/2020

Il Tecnico incaricato
Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 9 (9 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 9 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per 1/2 – ***** per 1/2
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 9: terreno agricolo e parzialmente edificabile con condizioni;
Ubicazione (pag. 3):	Via Costa, Breganze (VI)
Stato (cfr pag. 3):	Terreno libero coltivato a vigneto e ulivo
Dati catastali (cfr pag. 3):	Comune di Breganze Catasto Terreni - Foglio 3, mapp. n. 102, mapp. n. 1110, mapp. n. 1111, mapp. n. 459, mapp. n. 461, mapp. n. 652 .
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6-7):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 6):	nessuno;
Valore di stima (cfr pag. 9-10):	€ 69.952,49 (prezzo d'asta € 59.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 10):	scarsa, per i vincoli, le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato dagli esecutati;
Titolo di occupazione (cfr pag. 3):	proprietà;
Oneri (cfr pag. 5):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.5) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotti 9, 10
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze-Fara Vic-Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 9.4) Zonizzazione urbanistica Lotto 9
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020-VICENZA

LOTTO 9

beni a Breganze

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Fondo agricolo, situato a circa 1,3 km dal centro di Breganze, costituito da due appezzamenti di terreno situati ai due lati di Via Costa; in una zona collinare sovrastante il centro. I terreni ad ovest sono coltivati a vigneto, mentre il mappale ad est è coltivato ad ulivo; quest'ultimo, in base allo strumento urbanistico comunale, è suscettibile di edificabilità a determinate condizioni. Entrambi i terreni sono disposti in lieve pendenza e con esposizione verso sud. Essi si trovano in un contesto agricolo, con poche abitazioni, sparse. Il fondo, formato da poche particelle, ha una superficie complessiva di 6.276 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Beni in Comune di Breganze (VI), censiti al Foglio 3:

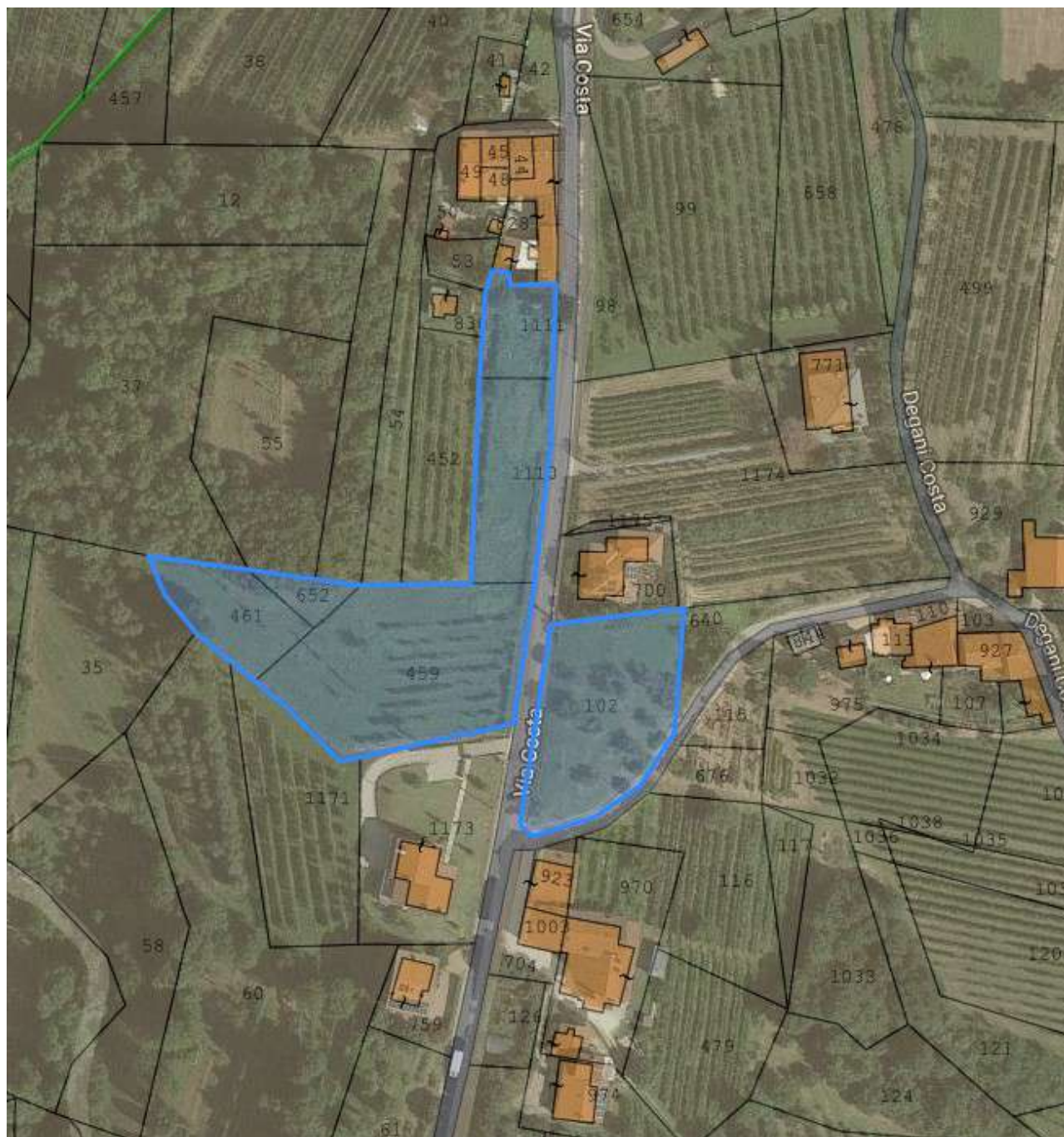
- Catasto Terreni mapp. n. 102 Cat. Vigneto, cl. 2, Superficie 1645 mq., Reddito Dominicale € 16,14, Reddito Agrario € 11,04.
- Catasto Terreni mapp. n. 1110 Cat. Vigneto, cl. 2, Superficie 955 mq., Reddito Dominicale € 9,37, Reddito Agrario € 6,41.
- Catasto Terreni mapp. n. 1111 Cat. Vigneto, cl. 2, Superficie 474 mq., Reddito Dominicale € 4,65, Reddito Agrario € 3,18.
- Catasto Terreni mapp. n. 459 Cat. Vigneto, cl. 2, Superficie 2320 mq., Reddito Dominicale € 22,77, Reddito Agrario € 15,58.
- Catasto Terreni mapp. n. 461 Cat. Semin Arbor, cl. 5, Superficie 694 mq., Reddito Dominicale € 2,87, Reddito Agrario € 1,79.
- Catasto Terreni mapp. n. 652 Cat. Vigneto, cl. 2, Superficie 188 mq., Reddito Dominicale € 1,84, Reddito Agrario € 1,26.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 1/2 e ***** per 1/2;

Confini: i terreni sono confinanti con altri terreni dello stesso tipo e con un piccolo agglomerato edificato;

Superfici: area complessiva 6.276 mq (catastali),

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del terreno.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo il fondo risultava utilizzato dagli esecutati. Gli esecutati dichiarano che gli immobili destinati all'attività agricola sono locati alla "Società Agricola ***** S.S.", di questo però non è stato fornito riscontro.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non esecutato).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna**.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna**.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna**.

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 13/12/1991 rep. n. 44022/5231 e trascritto il 10/01/1992 ai n.ri 325/273 da potere di ***** nato il [REDACTED] 1909 a [REDACTED] (VI) C.F. *****.

N.B. Con atto del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 26/11/2008 rep. n. 100855/26114 e trascritto il 22/12/2008 ai n.ri 11876/7568 veniva trascritto atto volontario di precisazione catastale dei beni acquistati.

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

Non sono presenti altri intestatari nell'ultimo ventennio.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna; il terreno è libero da qualsiasi manufatto.

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è compresa in Area agricola normata dall'art. 19 delle NTO dello strumento urbanistico vigente. Il mappale n. 102 è interessato dalla previsione puntuale dettata dalla scheda E018 "Categoria di intervento 4: Interventi di nuova edificazione ad uso residenziale subordinati alla trasposizione dei volumi esistenti corrispondenti"; i volumi soggetti alla trasposizione sono quelli dell'edificio insistente sul mappale n. 43 che risulta dal 23/07/2019 intestato ad altra persona non eseguita.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: **nessuna**, non sono presenti manufatti nei terreni in oggetto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna**.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna**.

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta di un terreno agricolo collinare poco distante dal centro del comune, costituito da due appezzamenti posti sui due lati di una strada comunale. Il terreno sul lato est, come si è detto, è suscettibile di edificabilità; l'edificabilità del mappale n. 102 è determinata dalle previsioni della scheda puntuale E018 che prevede la possibilità di una edificazione massima di 620 mc per una altezza massima di 5 m., condizionata alla trasposizione di volumi edificati presenti sul mappale n. 43. Detto mappale, dal luglio 2019, risulta intestato a una terza persona (non eseguita) a seguito di una donazione effettuata dagli odierni esecutari, per cui l'interesse economico al lotto in argomento potrà essere valutato esclusivamente dal soggetto oggi proprietario del mappale n. 43, in quanto diretto interessato alla trasposizione dei volumi. L'interesse economico da parte di questo soggetto potrà essere valutato anche in funzione di una possibile commercializzazione da parte di quest'ultimo verso altri terzi.

I terreni si trovano in una zona periferica, ma a breve distanza da un centro significativo e dalla pianura, con possibilità di facile collegamento alla viabilità principale (a 4 km. si trova il casello della nuova superstrada Pedemontana). La proprietà è recintata e sopraelevata con muri di sostegno sui lati della strada.



Vista da nord mapp. 102



Vista da sud mapp. 102

	
Vista da est mapp. 459	Vista da est mapp 1110
	
Vista da sud mapp. 459	Vista da nord mapp. 1111

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Blocco a ovest di via Costa

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, trattandosi di terreno, i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi a terreni comparabili con quello in esame, tenendo presente ovviamente: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, l'eventuale sfruttabilità, i gravami, la configurazione planimetrica, altimetrica, la consistenza ed ogni altra attenta valutazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Lo scrivente adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2020 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla regione agraria n. 4 (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione). Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM	Valore
1110	Vigneto	955	10,53	10.056,15
1111	Vigneto	474	10,53	4.991,22
459	Vigneto	2.320	10,53	24.429,60
461	Semin Arbor	694	7,52	5.218,88
652	Vigneto	188	10,53	1.979,64
TOTALE				46.675,49

Blocco ad est di via Costa

Il terreno ha una superficie di 1.645 mq sui quali è possibile edificare, alle condizioni precedentemente descritte, un volume di 620 mc.; da una indagine effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, è emerso un valore base di 75,00 € per mc di costruzione realizzabile, dato riscontrabile anche nelle valutazioni effettuate ai fini IMU dal Comune di Breganze; vista la problematica condizione necessaria per lo sviluppo edificatorio del terreno e quindi la scarsa appetibilità dovuta dal vincolo creato con la particella n. 43 di altro soggetto, si ritiene congruo, un significativo ridimensionamento del 50% portando il valore unitario a €/mc $(75,00 - 50\%) = €/mc$ 37,50 per cui il valore di questa porzione risulta :

$$\text{mc. 620} \times 37,50 \text{ €/mc} = \text{€ 23.250,00}$$

Riassumendo, il valore del lotto in argomento a seguito delle considerazioni suddette, è dato dalla sommatoria della parte agricola a ovest della strada (€ 46.675,49) e del lotto suscettibile di edificabilità a est (€ 23.250,00), **risultando complessivamente un valore di:**

$$\text{€ 46.675,49} + \text{€ 23.250,00} = \text{€ 69.925,49}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenze) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 69.925,49 x 15%) = **€ 10.488,82**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto e di diritto in cui si trova: € 59.436,67

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile è teoricamente divisibile sulla base dei vari mappali, ma si dovrà riparametrare il prezzo riferendolo alla superficie effettiva.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e lo scarso dinamismo del mercato locale, risulta essere appena sufficiente.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Sossano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, dello stato generale, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 59.000,00 (diconsi euro Cinquantanovemila/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 07/11/2020

Il Tecnico incaricato
Arch. Gasparotto Domenico





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

509/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.G.V. di Vicenza

ELABORATO PERITALE

LOTTO 10 (10 DI 10)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Domenico Gasparotto

C.F. GSPDNC60D11F306H

Studio in MAROSTICA (VI) Via Panica, 79

P.E.C. domenico.gasparotto@archiworldpec.it

LOTTO 10 - SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 509/2019 promossa da

INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Diritto (cfr pag. 3):	proprietà di ***** per ½ – ***** per ½
Immobile (cfr pag. 3):	Lotto 10: terreno agricolo;
Ubicazione (pag. 3):	Via Borgo Santa Maria, Fara Vicentino (VI);
Stato (cfr pag. 6):	terreno libero;
Dati catastali (cfr pag. 3):	Beni in Comune di Fara Vicentino, censiti al Foglio 7 – mapp. n. 104, mapp. n. 105
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6):	nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr pag. 5-6):	nessuno;
Valore di stima (cfr pag. 7-8):	€ 30.936,26 (prezzo d'asta € 26.300,00);
Vendibilità (cfr pag. 8):	sufficiente, per le caratteristiche e le dimensioni dell'immobile, la sua posizione ed il contesto nel quale è inserito;
Occupazione (cfr pag. 4):	occupato dagli esecutati;
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	proprietà;
Oneri (cfr pag. 4):	nessuno;
APE (cfr pag. /):	No
Note particolari (cfr pag. /):	nessuno.

ALLEGATI:

- 1.5) Mappe catastali e aerofotogrammetriche Lotti 9, 10
- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) Terreni Breganze, Fara Vic. Salcedo
- 5) Atti di provenienza degli immobili
- 6) Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie
- 7) Visure catastali
- 9.5) Zonizzazione urbanistica Lotto 10
- 10) Estratto Stato civile degli esecutati
- 11) VAM Valori Agricoli Medi 2020-VICENZA

LOTTO 10 beni a Fara Vicentino

1. DESCRIZIONE SINTETICA E IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

Terreno agricolo situato a circa 4,8 km dal centro del capoluogo e a 1,7 km dal Comune di Breganze. Il terreno si trova in una zona valliva, con accesso da una stradina sterrata di collegamento ai fondi agricoli. I terreni sono coltivati a prato stabile, sono disposti in una zona piana che si collega alla vicina pianura. Si trovano in un contesto prettamente agricolo, con rari fabbricati a destinazione agricola. Il fondo è formato da due particelle di complessivi 3.986 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DIRITTI DELL'IMMOBILE

Beni in Comune di Fara Vicentino (VI), censiti al Foglio 7:

- Catasto Terreni mapp. n. 104 Cat. Prato, cl. 2, Superficie 3633 mq., Reddito Dominicale € 24,39, Reddito Agrario € 15,95.
- Catasto Terreni mapp. n. 105 Modello 26 porzione AA Cat. Prato, cl. 4, Superficie 300 mq., Reddito Dominicale € 0,93, Reddito Agrario € 0,54; porzione AB Cat. Pasc Cespug, cl. U, Superficie 53 mq., Reddito Dominicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,04.

Come sopra indicato, i beni sono in proprietà di ***** per 1/2 e ***** per 1/2

Confini: i terreni sono confinanti con altri terreni dello stesso tipo;

Superfici: area complessiva 3.986 mq (catastali),

Per una migliore individuazione dei beni immobili pignorati viene allegata una sovrapposizione tra l'ORTOFOTO e la MAPPA CATASTALE dalla quale si evince la corretta posizione del terreno.



2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dagli esecutati. Gli esecutati dichiarano che gli immobili destinati all'attività agricola sono locati alla "Società Agricola ***** S.S.", di questo però non è stato fornito riscontro.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.1) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale: **nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**

3.2) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 30/01/2013 ai numeri 948/94 per 700.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/04/2010 ai numeri 3108/610 per 700.000,00 € a favore di BANCA SAN GIORGIO E VALLE DELL'AGNO – CREDITO COOPERATIVO DI FARA VICENTINO – SOCIETA' COOPERATIVA contro ***** e *****
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/12/2010 ai numeri 10570/2279 per 1.000.000,00 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. contro ***** e *****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, iscritta alla Conservatoria di Bassano del Grappa il 13/02/2019 ai numeri 1504/218 per 45.000,00 € a favore di [REDACTED] contro ***** e ***** (non esecutato).

PIGNORAMENTI E SENTENZE DI FALLIMENTO

- **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 12/12/2019 ai numeri 11933/8225 a favore INTESA SAN PAOLO S.P.A. e contro i sigg. ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 12/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4 e ***** per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1 e 3; per 6/18 relativamente all'unità negoziale n. 2 e 4.

ALTRE TRASCRIZIONI:

Vedi trascrizioni altri creditori intervenuti.

ALTRE LIMITAZIONI D'USO:

nessuna.

I dati indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

4) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione: **nessuna.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **nessuna.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **nessuna.**

5) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

* Compravendita ai rogiti del notaio Loretto Cornelio da Thiene (VI), in data 13/12/1991 rep. n. 44022/5231 e trascritto il 10/01/1992 ai n.ri 325/273 da potere di ***** nato il ■■■■■1909 a ■■■■■ (VI) C.F. *****

PRECEDENTI PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO:

Non sono presenti altri intestatari nell'ultimo ventennio.

6) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna; il terreno è libero da qualsiasi manufatto

SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area dove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è compresa in Area agricola normata dall'art. 21 delle NTO dello strumento urbanistico vigente.

7) GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

Criticità: **nessuna**, non sono presenti manufatti nei terreni in oggetto.

CONFORMITÀ CATASTALE

Criticità: **nessuna**,

CONFORMITÀ URBANISTICA

Criticità: **nessuna.**

CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI E QUELLI DEL PIGNORAMENTO

Si precisa che esiste piena rispondenza tra i dati riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e quelli inseriti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, Territorio e Servizi Catastali (vedi visura catastale).

8) DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si tratta situato a circa 4,8 km dal centro del capoluogo e a 1,7 km dal Comune di Breganze. I terreni risultano regolarmente lavorati, relativamente alla coltura praticata (sfalcio dell'erba) e non presentano ulteriori connotazioni particolari.

Si trovano in una zona periferica, in un'ampia valle che più avanti si apre sulla pianura. La proprietà non è recintata e i confini non sono chiaramente distinguibili sul terreno.

L'area si trova in zona prettamente agricola, non suscettibile di future trasformazioni in area edificabile.



Vista da nord-est



Vista da nord-ovest



Vista da nord-ovest

9) CONSISTENZA E VALUTAZIONE COMMERCIALE

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali, trattandosi di terreno, i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi a terreni comparabili con quello in esame, tenendo presente ovviamente: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, l'eventuale sfruttabilità, i gravami, la configurazione planimetrica, altimetrica, la consistenza ed ogni altra attenta valutazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Lo scrivente adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari che consiste nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato, con riferimento ai valori agricoli medi (VAM) per l'anno 2020 stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione (Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327) e precisamente con riferimento alla regione agraria n. 4 (regione alla quale appartiene il comune dove è ubicato il terreno oggetto dell'esecuzione). Si riporta di seguito la tabella indicativa dei valori unitari dei vari mappali

Particella n.	Qualità	Superficie	VAM	Valore
104	Prato	3.633	7,82	28.410,06
105 porz. AA	Prato	300	7,82	2.346,00
105 porz. AB	Pasc. Cesp.	53	3,40	180,20
TOTALE				30.936,26

In sintesi, il valore da attribuire all'appezzamento di terreno nello stato attuale è il seguente:

Euro 30.936,26

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Tenendo conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e quella forzata, ed in particolare:
 - l'eventuale diversa tassazione tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
 - la mancata operatività della garanzia per vizi e la mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e condizioni dell'immobile (deperimento, obsolescenza) che possono intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione;
 - la possibilità che la vendita venga effettuata mediante rilanci in sede di gara.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare e definire il prezzo della vendita a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Riduzione proposta (€ 30.936,26 x 15%) = € 4.640,44

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 26.295,82

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ:

L'immobile non è divisibile.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La possibilità di vendita del bene pignorato, per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e lo scarso dinamismo del mercato locale, risulta essere appena sufficiente.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Fara Vicentino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato (OMI, Immobiliare.it).

FORME DI PUBBLICITÀ:

Agenzie immobiliari del territorio limitrofo; siti internet specializzati.

10) CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, dello stato generale, abbia un **valore arrotondato da porre a base d'asta pari a**

€ 26.300,00 (diconsi euro Ventiseimilatrecento/00)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del bene e del suo contesto.

Con osservanza.

Marostica, li 10/11/2020

Il Tecnico incaricato
Arch. Gasparotto Domenico

