

Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## LOTTO N. 9

### Diritto:

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 8:

- a) **Mapp. 253 (terreno) Cat. Bosco Ceduo, Cl. 3, Cons. 1862 mq, Rd Euro 1,44 Ra Euro 0,38;**  
Confinate a NESO - nord: mapp. 223; a Est: mapp. 254; a Sud: 279; ad Ovest: mapp. 559; (salvo più precisi);
- b) **Mapp. 254 (terreno) Cat. Bosco Ceduo, Cl. 3, Cons. 4552 mq, Rd Euro 3,53 Ra Euro 0,94;**  
Confinate a NESO - nord: mapp. 223 mapp 225; a Est: mapp. 255 mapp 708; a Sud: 279; ad Ovest: mapp. 253 mapp. 279; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:

⇒  
⇒

- c) **Mapp. 705 (terreno) Cat. Bosco Ceduo, Cl. 2, Cons. 1850 mq, Rd Euro 1,91 Ra Euro 0,48;**  
Confinate a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 706; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);
- d) **Mapp. 711 (terreno) Cat. Pascolo, Cl.U, Cons. 1230 mq, Rd Euro 1,91 Ra Euro 0,64;**  
Confinate a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: 975; ad Ovest: mapp. 706 mapp. 709; (salvo più precisi);
- e) **Mapp. 713 (terreno) Cat. Pascolo, Cl. U, Cons. 1550 mq, Rd Euro 2,40 Ra Euro 0,80;**  
Confinate a NESO - nord: mapp. 761 mapp. 712; a Est: strada Coppola; a Sud: 259; ad Ovest: mapp. 711; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota di intera di 1/1 del sig.:

⇒

Le seguenti unità immobiliari site nel Comune di MAROSTICA VI censite al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 9:

- f) **Mapp. 135 (terreno) Cat. Prato Arboreo, Cl. 2, Cons. 235 mq, Rd Euro 0,97 Ra Euro 0,91;**  
Confinate a NESO - nord: mapp. 106; a Est: mapp. 54; a Sud: mapp. 15, mapp. 520; ad Ovest: mapp. 3, mapp. 8, mapp. 474, mapp. 405, mapp. 7, mapp. 106; (salvo più precisi);

Risultano del diritto di proprietà della quota di intera di 1/1 del sig.:

⇒



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza + 39 0444 962747  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## 2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della quota intera di 1/1 del diritto di piena proprietà di sei appezzamenti di terreno agricoli di diversa dimensione, forma e coltura caratterizzati da una giacitura che segue l'andamento delle pendenze collinari, più o meno accentuate, presenti nelle vicinanze della via Marchetti in località Vallonara e da una configurazione sempre diversa a forma di poligono irregolare.

I terreni sono perlopiù inculti o adibiti a bosco e le poche coltivazioni in essere, ove presenti, sono prive di sistemi irrigui.

L'esperto evidenzia che in loco non sono stati individuati picchetti e/o elementi fisicamente riconoscibili per procedere con la verifica puntuale dello sviluppo dimensionale di ciascun appezzamento di terreno, pertanto la stima viene effettuata sulla misura della superficie catastale e su quanto graficamente riportato nelle relative mappe.

Per una più precisa quantificazione delle superfici ed identificazione in loco dei terreni sarà necessario procedere con uno specifico rilievo strumentale topografico.

Dalle visure è stata determinata la consistenza catastale complessiva dei terreni la quale risulta essere pari a di 1 ha 12 are e 79 ca, di cui 8.264 mq adibiti a bosco riguardanti, nello specifico, le particelle n. 253, n. 254 e n. 705.

In loco l'esperto ha inoltre rilevato in alcuni terreni la parziale piantumazione di diversi uliveti.

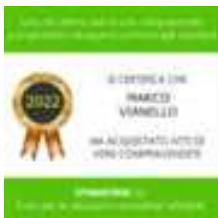
I suddetti terreni situati in ambito collinare di pregio paesaggistico ricadono nella ZTO Agricola "E2A" e "E1" zona agricola di tutela del piano degli interventi del Comune di Marostica.

Per il calcolo della superficie commerciale dei terreni agricoli si è fatto riferimento alla superficie catastale acquisita mediante visure al portale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate applicando i coefficienti di punti di merito quali fertilità, giacitura, accesso, forma, vincoli di servitù, ubicazione ed ampiezza variabili da 0,80 a 1,00.

**TABELLA DELLE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE DEI TERRENI - VINCOLI**

<b>Fertilità</b>	<b>Giacitura</b>	<b>Accesso</b>
Ottima: 1.00	Pianeggiante: 1.00	Buono: 1.00
Buona: 0.90	Acclive: 0.95	Sufficiente: 0.90
Discreta: 0.80	Mediocro: 0.80	Insufficiente: 0.80
<b>Forma</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Aampiezza</b>
Regolare: 1.00	Eccellente: 1.00	Medioappezz.to: 1.00
Normale: 0.90	Normale: 0.90	Piccoloappezz.to: 0.90
Penalizzante: 0.80	Cattiva: 0.80	Grandeappezz.to: 0.80

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

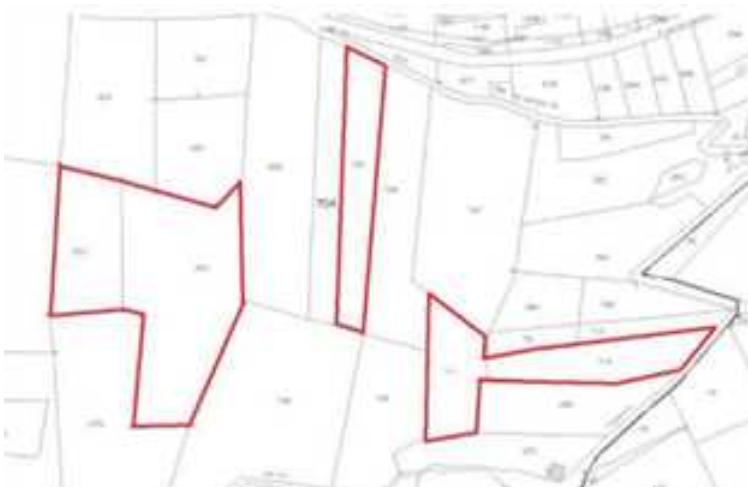


Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Catasto	Foglio	Part.IIa	Qualità	U.M	Superficie mq	Coeff.	Sup. commerciale
Terreni	8	253	Bosco Ceduo	mq	1862,00	0,80	1489,60
Terreni	8	254	Bosco Ceduo	mq	4552,00	0,80	3641,60
Terreni	8	705	Bosco Ceduo	mq	1850,00	0,80	1480,00
Terreni	8	711	Pascolo	mq	1230,00	0,80	984,00
Terreni	8	713	Pascolo	mq	1550,00	0,80	1240,00
Terreni	9	135	Prato Arboreo	mq	235,00	0,40	94,00
TOTALE MQ							<b>8.929,20</b>

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI



Estratto di mappa foglio 8 Vallonara



Estratto di mappa foglio 9 Vallonara

#### Storia catastale del bene.

Gli immobili pignorati, così come risultano dalle visure catastali indicate, corrispondono ai seguenti dati identificativi:

- Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 253 - Cat. Bosco Ceduo, Cl. 3, Cons. 1862 mq, Rd Euro 1,44 Ra Euro 0,38;
- Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 254 - Cat. Bosco Ceduo, Cl. 3, Cons. 4552 mq, Rd Euro 3,53 Ra Euro 0,94;

#### Intestazione.

Risultano del diritto di proprietà della quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri:

- ⇒  
⇒



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza + 39 0444 962747  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

- c) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Cat. Bosco Ceduo, Foglio 8, Mapp. 705, Cl. 2, Cons. 1850 mq, Rd Euro 1,91 Ra Euro 0,48;
- g) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Cat. Pascolo, Foglio 8, Mapp. 711, Cl.U, Cons. 1230 mq, Rd Euro 1,91 Ra Euro 0,64;
- d) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 8, Mapp. 713 – Cat. Pascolo, Cl. U, Cons. 1550 mq, Rd Euro 2,40 Ra Euro 0,80;

#### **Intestazione.**

Risultano del diritto di proprietà della quota di intera di 1/1 del sig.:

⇒

- h) **Terreno** - Comune di Marostica VI - Catasto Terreni, Foglio 9, Mapp. 135 - Cat. Prato Arboreo, Cl. 2, Cons. 235 mq, Rd Euro 0,97 Ra Euro 0,91;

#### **Intestazione.**

Risultano del diritto di proprietà della quota di intera di 1/1 del sig.:

⇒

#### **Variazioni storiche.**

Dalle ricerche effettuate è stato rilevato che le unità immobiliari di cui alle seguenti schede derivanti da COSTITUZIONE del 03/06/2004 Pratica n. VI0140543 in atti dal 03/06/2004 COSTITUZIONE (n. 3593.1/2004) per il fabbricato e da Impianto meccanografico del 31/01/1972 i terreni hanno subito le seguenti variazioni catastali:

##### Particella 253.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

##### Particella 254.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974

##### Particella 705.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. VI0421908 in atti dal 16/12/2011 (n. 6988.1/2011)

##### Particella 711.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. VI0421908 in atti dal 16/12/2011 (n. 6988.1/2011)

##### Particella 713.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974
- TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. VI0421908 in atti dal 16/12/2011 (n. 6988.1/2011)

##### Particella 135.

- Impianto meccanografico del 30/09/1974



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

Nessuna.

### Confini.

#### a) Mapp. 253 - Terreno;

b) Confinate a NESO - nord: mapp. 223; a Est: mapp. 254; a Sud: 279; ad Ovest: mapp. 559; (salvo più precisi);

#### c) Mapp. 254 - Terreno;

d) Confinate a NESO - nord: mapp. 223 mapp 225; a Est: mapp. 255 mapp 708; a Sud: 279; ad Ovest: mapp. 253 mapp. 279; (salvo più precisi);

#### e) Mapp. 705 - Terreno;

f) Confinate a NESO - nord: strada Pradipaldo; a Est: mapp. 706; a Sud: 708; ad Ovest: mapp. 704; (salvo più precisi);

#### g) Mapp. 711 - Terreno;

h) Confinate a NESO - nord: mapp. 707; a Est: mapp. 707 mapp. 713 mapp. 259; a Sud: 975; ad Ovest: mapp. 706 mapp. 709; (salvo più precisi);

#### i) Mapp. 713 - Terreno;

j) Confinate a NESO - nord: mapp. 761 mapp. 712; a Est: strada Coppola; a Sud: 259; ad Ovest: mapp. 711; (salvo più precisi);

#### k) Mapp. 135 - Terreno;

l) Confinate a NESO - nord: mapp. 106; a Est: mapp. 54; a Sud: mapp. 15, mapp. 520; ad Ovest: mapp. 3, mapp. 8, mapp 474, mapp.405, mapp. 7, mapp 106; (salvo più precisi);

## 4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Relativamente ai mappali 253 e 254 del fg. 8 Sez. D (Vallonara), siti in Marostica, censiti al C.T. intestate ai coniugi con atto di compravendita del 28/11/1985 n. 89.647 du Rep. Notaio Rinaldo Rinaldi, trascritto a Bassano d. G. il 24/12/1985 ai n.rri 6206/4876.

Con il precitato atto in data 14/02/1996 n. 71.615 di Rep. Notaio Antonello Antoniucci, trascritto a Bassano d. G. il 28/02/1996 ai n.rri 1468/1165, I coniugi

convenivano di assoggettare i propri rapporti patrimoniali al regime della separazione dei beni.

Relativamente ai mappali 1050 e 1051 del fg. 8 Sez. S (Vallonara), siti in Marostica, censiti al C.F., nonché i mappali 705, 711 e 713 del fg. 8 Sez. D (Vallonara), siti in Marostica, censiti al C.T., intestati alla sig.ra per il diritto di usufrutto in ragione della quota indivisa di 1/3 e dei sigg.

per il diritto di nuda proprietà in ragione della quota indivisa di 1/9 ciascuno e per il diritto di proprietà in ragione della quota indivisa di 2/9 ciascuno; in dipendenza di successione del sig. del 18/03/1964,



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

registrata a Bassano d. G. il 21/09/1979 al n. 9 Vol. 384 e trascritta a Bassano d.G. il 05/02/1980 ai nn. 9828/713 e successive dichiarazioni registrate al n. 11 Vol. 452, trascritte a Bassano d. G. il 21/11/1990 ai nn. 6401/4890 e il 03/03/2006 al n. 155 Vol 2006, trascritta a Bassano d. G. il 18/03/2006 ai nn. 3496/2223 con precisazione che le sigg.

accettavano tacitamente

l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto del 13/02/2012 n. 5710/3112 di Rep. Notaio Patrizia Cardarelli, trascritto a Bassano d. G. il 22/02/2012 ai nn. 1511/1142 quale accettazione tacita.

In dipendenza di successione in morte del sig.

registrata a Bassano

d. G. il 12/09/2006 al n. 675 Vol. 2006 e trascritta a Bassano d.G. il 12/10/2006 ai nn. 13026/8228, la quota indivisa al medesimo spettante pari a 1/9 del diritto di nuda proprietà e la quota indivisa al medesimo spettante pari a 2/9 del diritto di piena proprietà dei suddetti immobili, venivano devolute a favore dei sigg.

in parti uguali con precisazione che predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore, in forza del precitato atto del 13/02/2012 n. 5710/3112 di Rep. Notaio Cardarelli, trascritta a Bassano d. G. il 22/02/2012 ai nn. 1512/1143 quale accettazione tacita.

In dipendenza di successione testamentaria in morte del sig.

registrata

a Bassano d. G. il 14/08/2009 al n. 660 Vol. 2009 e trascritta a Bassano d. G. il 14/09/2009 ai nn. 8507/5238, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del 31/07/2009 n. 110423/17913 di Rep. Notaio Muraro, trascritto a Bassano d. G. il 14/08/2009 ai nn. 8003/4976, la quota indivisa al medesimo spettante pari a 1/9 del diritto di nuda proprietà e la quota indivisa al medesimo spettante pari a 2/9 del diritto di piena proprietà dei suddetti immobili venivano devolute a favore della sig.ra

con precisazione che con il medesimo atto in data 31/07/2009 n. 111.423/17.913 di Rep. Notaio Muraro, la predetta sig.

rinunciava all'azione di riduzione; la predetta dig.ra

accettava espressamente l'eredità devoluta a suo favore.

Con atto di compravendita del 13/02/2012n. 5710/3112 di Rep. Notaio Cardarelli, trascritto a Bassano d. G. il 22/02/2012 ai nn. 1510/1141, I predetti sigg.

ciascuno per propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili, di cui ai mappali 705, 711 e 713 del fg. 8 di C.T. al sig.

In dipendenza di successione in morte della sig.ra

registrata a

Bassano d. G. il 21/06/2013 al n. 474 Vol 9990/13, trascritta a Bassano d. G. il 06/08/2013 ai nn. 6760/4982, la quota indivisa alla medesima spettante, pari a 6/27 del diritto di nuda proprietà e la quota indivisa alla medesima spettante, pari a 12/27 del diritto di piena proprietà dei suddetti immobili, di cui ai mapp. 1050 e 1051 del fg. 8 di C.F. venivano devolute a favore dei sigg.

, in parti uguali, con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto del 03/10/2013 n. 11.381/6.420 di Rep. Notaio Santamaria Amato, trascirto a Bassano d. G. il 29/10/2013 ai nn. 8669/6335 quale accettazione tacita.



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Con atto di compravendita del 03/10/2013 n. 11.381/6.420 di Rep. Notaio Santamaria Amato, trascritto a Bassano d. G. il 29/10/2013 ai nn. 8670/6336 I sigg.ri

ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendevano il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili, di cui ai mappali 1050 e 1051 del fg. 8 di C.F. al sig.

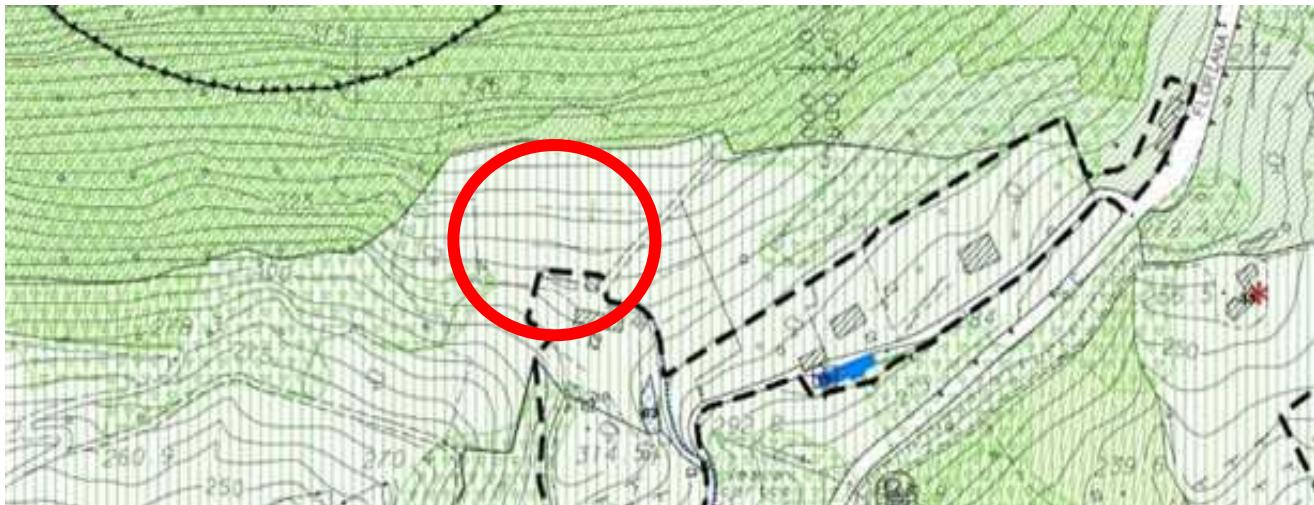
Relativamente alla piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito a Marostica e censito al Fg. 9, mappale 135, da oltre un ventennio è di titolarità del sig.

in forza di compravendita del

19.11.1996, rep. n. 51.666 di rep. del Notaio Giuseppe Fietta.

## 5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

### **Titoli urbanistici.**



Estratto del Piano degli Interventi del Comune di Marostica

L'ambito in cui insistono i terreni pignorati ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E2A"- "ZONA DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA IN AMBITO COLLINARE" e "E1" - ZONA AGRICOLA DI TUTELA. Per i relativi vincoli si veda il CDU allegato.

## 6. STATO DI STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

I terreni oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo sono risultati liberi.

**Titolo di occupazione:** no

**Locazione:** Sentita l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di locazione.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Sine titulo:** no.

**Opponibilità:** no.



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione  
Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

## 7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

**Fondo patrimoniale:** no

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** no.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico artistici:** no.

**Vincoli beni culturali e storico-ambientali:** si.

**Vincolo idrogeologico:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Prelazione agraria:** no

**Regolamento condominiale:** no

## 8. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

### Spese di gestione dell'immobile.

Nessuno

### Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Nessuno

### Procedimenti giudiziari in corso.

Non risultano iscritti procedimenti giudiziari in corso.

## 9. VERIFICA SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

## 10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Dalle verifiche condotte dall'esperto non risulta che i beni pignorati, siano gravati da censo, livello o uso civico e che vi sia stata affrancazione da tali pesi.

### Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

#### ISCRIZIONE

Del 23/04/2007 - Registro Particolare 1130 Registro Generale 4734 Atto Notarile Pubblico Repertorio 9002/2975 del 18/04/2007 del Notaio BERNINI EDOARDO IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 362.000, interessi € 543.000. Durata 15 anni A favore di

Beni colpiti: Comune di BASSANO DEL GRAPPA VI - CF al Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF al Fg. 21 pc. 925 sub 1, sub 5, sub 9 – CF al Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF Fg. 36 pc. 723 sub 2 – CT Fg. 36 pc. 935.



**Studio di architettura dr. arch. Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. 77/2022 RGE – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

#### ISCRIZIONE

Del 15/03/2021 - Registro Particolare 397 Registro Generale 2253 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TRENTO Repertorio 375/2011 del 01/03/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 53.093,23.  
A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1 , sub 2 - CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.

#### ISCRIZIONE

Del 15/06/2011 - Registro Particolare 1021 Registro Generale 5504 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 720/2011 del 15/06/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 131.950,84.

A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1, sub 2 - CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.

#### ISCRIZIONE

Del 15/06/2011 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 5505 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA Repertorio 718/2011 del 14/06/2011 – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 299.638,89.

A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – CF, Fg. 21 pc. 925 sub 9 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – Comune di Bassano del G. CF, pc. Fg. 36, pc. 723 sub 1, sub 2 - CT Fg. 36 pc. 935 – CF Fg. 12 pc. 9, pc.8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 – Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 305, pc. 547, pc. 704, pc. 709, CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948 – CT, Fg. 8 pc.304, pc. 546, pc.708, pc. 259, pc. 706, pc. 716, pc. 719.

Restrizione beni RP 1124 RG 7488 del 17/08/2017.

#### ISCRIZIONE

Del 16/05/2008 - Registro Particolare 1018 Registro Generale 4873 Atto Notarile Pubblico Repertorio 181036/56464 del 29/04/2008 del Notaio FIETTA GIUSEPPE IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO, Capitale € 285.000, interessi € 570.000. Durata 10 anni A favore



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

Restrizione beni RP 1122 RG 7486 del 17/08/2017.

#### TRASCRIZIONE

Del 24/03/2022 - Registro Particolare 2089 Registro Generale 2912 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 614 del 17/02/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 8 pc. 1291 sub 126, sub 257 – CF, Fg. 4 pc. 1424 sub 8, sub 22 – Comune di Marostica CT, Fg. 9 pc. 135 – CT Fg. 36 pc. 935 - CF Fg. 12 pc. 9 – Comune di Bassano del G. CT pc. 8, pc. 10, pc. 25, pc. 38 Comune di Marostica CT Fg. 8 pc. 253, pc. 254, - CF, Fg. 8 pc. 949, pc. 975 sub 2, sub 3 – CT, Fg. 8 pc. 1050, pc. 1051 – CT Fg. 8 pc. 547, pc. 705, pc. 708, pc. 711, pc. 713 pc. 709, pc. 708, pc. 259, pc. 706, pc. 1214, pc. 1215, pc. 1216, pc. 1217 - CF, Fg. 8, pc. 947, pc. 948

#### TRASCRIZIONE

Del 21/05/2021 - Registro Particolare 3761 Registro Generale 5315 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 323/2021 del 12/05/2021 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
A favore di

Beni colpiti: Comune di Bassano del G. Fg. 36 pc. 723 sub 1, sub 2.

#### 11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.



Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati

[✉ architettovianellomarco@virgilio.it](mailto:architettovianellomarco@virgilio.it)

•

[✉ marco.vianello@archiworldpec.it](mailto:marco.vianello@archiworldpec.it)

pag. 169



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO



#### *Vista dell'ambito collinare in cui ricadono i terreni pignorati*

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali richiesti dal Giudice delle Esecuzioni indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

In data 18/05/2022 al valutatore veniva conferito dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Vicenza l'incarico per effettuare un rapporto di valutazione immobiliare dei beni pignorati.

In data 19.08.2022 il valutatore ha inoltrato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA per esaminare gli atti amministrativi relativi agli interventi edilizi inerenti ai beni pignorati e unitamente ha altresì richiesto di Certificato di destinazione urbanistica.

In data 06.09.2022 l'U.T.C. del Comune di BASSANO DEL GRAPPA e MAROSTICA ha consegnato in visione le pratiche edilizie oggetto di interesse ed in data 22.08.2022 il CDU riferite all'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- Certificato di Destinazione urbanistica (CDU);
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Copia estratto P.I. e NTA relative al fabbricato;
- Copia fotografica di elaborati tecnici allegati alle autorizzazioni edilizie;

In data 08.0.2022 e 11.07.2022 il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- Verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- Effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- Eseguire un rilievo fotografico;



Studio d'architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

- Verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti dall'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore VI e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 19/05/2022 al giorno 30/09/2022, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecniche economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

### **Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.**

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente alla specifica zona in questione, limitatamente ai beni appartenenti al segmento di mercato dei cespiti oggetto della presente procedura, si nota quanto segue:

- aggiudicazioni: Si riscontra un totale di 89 aggiudicazioni su 89 aste, pertanto una media del 100%
- esperimenti: I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3,4 esperimenti di vendita
- Valori: I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del - 24,00% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%).

Tutto ciò premesso, applicando gli indici sopra riportati, si stima che i beni in oggetto possano essere aggiudicati al valore arrotondato di **€ 11.000,00**.

### **Valutazione dei beni.**

In considerazione della conformazione, delle dimensioni, della destinazione d'uso e della localizzazione dei terreni si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione colturale per i terreni agricoli.

Sono stati ricercati quindi valori provenienti da banche dati di pubblico dominio (Osservatorio del Mercato Immobiliare – V.A.M.), offerte di vendita di beni simili tramite indagine attraverso professionisti del settore, e ricercati i comparabili in zona mediante Portale Telematico STIMATRIX.

Quest'ultima ricerca ha dato esito negativo in quanto non sono state rinvenute sufficienti vendite comparabili nella medesima zona nell'arco di 24/36 mesi non rendendo così possibile l'applicazione del procedimento per la valutazione immobiliare del market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto di stima.

Pertanto, per la stima dei beni pignorati l'esperto ha preso in considerazione i VALORI AGRICOLI MEDI di riferimento per Tipo di Cultura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022 pubblicati dalla Provincia di Vicenza.

<b>V.A.M. (Valori agricoli medi) anno 2022</b>		
<b>Provincia di Vicenza</b>		
<b>Regione Agraria n. 4 Colline Medio Astico</b>		
Bosco Ceduo	euro/mq	1,50
Pascolo	euro/mq	3,40
Prato Arboreo	euro/mq	7,82



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza **+ 39 0444 962747**  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto più basso dell'apezzamento.

Applicando i valori agricoli medi alle superfici catastali/commerciali come sopra determinate relative alle singole particelle distinte per coltura si determina così il più probabile valore di stima di ciascun appezzamento di terreno agricolo.

Pertanto si ha:

LOTTO 09 - STIMA DEI TERRENI AGRICOLI (Catasto Terreni Comune di Marostica Foglio 8)							
Mapp.	Categoria	U.m.	Sup. Comm.	€/mq.	Importo	Coeff.	Valore di Stima
253	Bosco Ceduo	Mq	1.489,60	1,50	€ 2.234,40	- 5%	€ 2.122,68
254	Bosco Ceduo	Mq	3.641,60	1,50	€ 5.462,40	- 5%	€ 5.189,28
705	Bosco Ceduo	Mq	1.480,00	1,50	€ 2.220,00	- 5%	€ 2.109,00
711	Pascolo	Mq	984,00	3,40	€ 2.234,40	- 5%	€ 2.122,68
713	Pascolo	Mq	1.240,00	3,40	€ 4.216,00	- 5%	€ 29.797,39
135	Prato Arboreo	Mq	94,00	7,82	€ 735,08	- 5%	€ 698,32
Totale valore di stima dei terreni agricoli							€ 17.302,81
<b>Valore della quota di diritto di 1/1 pignorata</b>							<b>€ 17.302,81</b>

STIMA DEL VALORE DELLA QUOTA DI 1/1 IMMOBILI LOTTO N. 9	
VALORE DELLA QUOTA DI 1/1	€ 17.302,81
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi occulti e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 2.595,42
TOTALE	€ 14.707,39
<b>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO N. 9 arrotondato</b> <b>Euro Quattordicimilasettecento/00</b>	<b>€ 14.700,00</b>



Studio di architettura dr. arch. **Marco Vianello**  
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza + 39 0444 962747  
P. iva 01972810244 • cod.f. VNL MRC 61S04D810G

Proc. n. **77/2022 RGE** – Rapporto di valutazione

Giudice Dr.ssa Sonia PANTANO  
Custode IVG VI  
Perito Arch. Marco VIANELLO

### Giudizio di vendibilità:

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene che la possibilità di vendita dell'immobile sia da considerarsi molto scarsa poiché trattasi di terreni agricoli in ambito collinare a prevalente destinazione boschiva.

### Forme di pubblicità:

L'esperto ritiene che le forme di pubblicità finalizzate alla vendita del bene dovrebbero essere le seguenti:

- y. Pubblicazione sulla stampa locale di un annuncio sintetico della vendita;
- z. Pubblicità telematica sui siti on-line dei principali giornali locali di un annuncio sintetico della vendita;
- aa. Pubblicità telematica sui siti [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it) e [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente.

Vicenza li, 11/10/2022

L'Esperto  
Arch. Marco Vianello

