



## TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

### PROCEDURA R.G.E. n. 366/2023

#### ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a.c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

#### LOTTO 5



Giudice

dott. LUCA PRENDINI

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 16.07.2024

Identificazione beni Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto snc

Dati catastali CT Fg. 25 Particelle 37-65-136-361-556

Custode Giudiziario I.V.G. via Volto n. 63 Costozza di Longare (VI)

Esperto estimatore: **Dal Zotto dott. arch. Monica** via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)  
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883  
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it



## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 366/23 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

<b>Udienza ex art. 569 cpc del</b>	<b>16.07.2024</b>	
<b>Esperto</b>	dott. arch. Monica Dal Zotto	
<b>Lotto</b>	5	
<b>Diritto pignorato</b>	<b>Proprietà quota 22/30</b>	pag. 7
<b>Tipologia beni</b>	Terreni agricoli	pag. 10
<b>Ubicazione</b>	Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto	pag. 10
<b>Dati catastali attuali</b>	C.T. Fg. 25 Particelle 37-65-136-361-556	pag. 12
<b>Metri quadri commerciali</b>	<b>mq. 8.492,00</b>	pag. 38
<b>Situazione urbanistico/edilizia/</b>		
<b>catastale</b>	Difforme regolarizzabile con ripristino	pag. 33
<b>Valore di mercato OMV Quota 1/1</b>	<b>euro 37.300,00</b>	pag. 38
<b>Valore di mercato OMV Quota 22/30</b>	<b>euro 27.400,00</b>	pag. 38
<b>Date/valori comparabili reperiti</b>	nessuno	
<b>Valore di vendita forzata</b>		
<b>proposto quota 1/1</b>	<b>euro 15.570,00</b>	pag. 39
<b>Valore di vendita forzata</b>		
<b>proposto quota 22/30</b>	<b>euro 11.400,00</b>	pag. 39
<b>Valore offerta minima -25%</b>	<b>euro 8.550,00</b>	
<b>Vendibilità/appetibilità</b>	Scarsa	pag. 40
<b>Possibili interessati</b>	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
<b>Iniziative di vendita</b>	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 40
<b>Occupazione</b>	occupato	pag. 35
<b>Titolo di occupazione</b>	proprietà	pag. 35
<b>Problemi particolari - informazioni</b>		
<b>utili - criticità</b>	Nessuno	

## INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratti di mappa Fg. 25 Particelle 37-65-136-361-556 e sovrapposizioni
- Allegato 03 Visure catastali storiche Fg. 25 Particelle 37-65-136-361-556
- Allegato 04 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 05 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 06 Agenzia delle Entrate verifica contratti di locazione
- Allegato 07 Certificato di destinazione Urbanistica (CDU)
- Allegato 08 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 09 Certificati di residenza, stato famiglia ed estratti atti di matrimonio
- Allegato 10 Verbale d'incarico 02.11.2023
- Allegato 11 Giuramento telematico 08.11.2023
- Allegato 12 Ricevute invio rapporti di valutazione

## INDICE

<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 5
<b>Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI</b>	
1.1 Diritto	pag. 7
1.2 Titolo di provenienza	pag. 9
<b>Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI</b>	
<b>COMPONENTI E DESCRIZIONE</b>	
2.1 Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2 Descrizione della zona	pag. 10
2.3 Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
<b>Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI</b>	
3.1 Dati catastali attuali	pag. 12
3.2 Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 13
3.3 Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 14
<b>Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI</b>	
4.1 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 21
4.2 Giudizio di regolarità catastale	pag. 21
4.3 Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 22
<b>Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</b>	pag. 22
<b>Cap. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA</b>	
6.1 Individuazione urbanistica	pag. 29
6.2 Abusi	pag. 33
6.3 Difformità edilizie e catastali	pag. 33
<b>Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b>	
7.1 Stato di possesso	pag. 35
7.2 Occupazione	pag. 35
<b>Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI</b>	
8.1 Iscrizioni ipotecarie	pag. 36
8.2 Trascrizioni	pag. 36
<b>Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'</b>	
9.1 Metodo di valutazione	pag. 37
9.2 Valore di mercato attribuito	pag. 37

9.3	Determinazione del valore a base d'asta	pag. 38
9.4	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 39
9.5	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 40
<b>Cap. 10</b>	<b>INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATI</b>	pag. 40



## RELAZIONE DEL CTU

In data 02.11.2023 l'III.mo dott. Luca Prendini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 08.11.2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 12 - 13), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

02.11.2023	Nomina e conferimento dell'incarico
08.11.2023	Comunicazione del conferimento dell'incarico
08.11.2023	Giuramento telematico
08.11.2023 – 10.06.2024	Richiesta certificazioni presso i Comuni interessati
08.11.2023 – 10.06.2024	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI) per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione
08.11.2023 – 10.06.2024	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
08.11.2023 – 10.06.2024	ricerche, verifiche e acquisizioni in via telematica di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
08.11.2023 – 10.06.2024	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati i Comuni interessati;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- ricerca, verifica ed acquisizione dei contratti di locazione;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### BENI IN MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – VIA COVOLO ALTO

### LOTTO 5

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

#### 1.1 DIRITTO

Proprietà di:

##### A. Terreni agricoli (Allegato n. 03)

Unità immobiliare sita in Comune di Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto

Identificati al Catasto Terreni Comune di Montecchio Maggiore (VI)

##### Foglio 25 - Particella 37

Qualità Prato arborato - Classe 3 - Superficie are 05.56 - Reddito Dominicale euro 2,15 - Reddito Agrario euro 1,29

##### Foglio 25 - Particella 65

Qualità Uliveto - Classe U - Superficie are 05.96 - Reddito Dominicale euro 0,77 - Reddito Agrario euro 0,62

##### Foglio 25 - Particella 136

Porzione AA - Qualità Prato - Classe 3 - Superficie are 30.00 - Reddito Dominicale euro 11,62 - Reddito Agrario euro 6,97

Porzione AB - Qualità Seminativo Arbor. - Classe 6 - Superficie are 02.00 - Reddito Dominicale euro 0,41 - Reddito Agrario euro 0,62

##### Foglio 25 - Particella 361

Qualità Uliveto - Classe U - Superficie are 10.65 - Reddito Dominicale euro 1,38 - Reddito Agrario euro 1,10

### Foglio 25 - Particella 556

Porzione AA - Qualità Seminativo - Classe 4 - Superficie are 25.20 - Reddito Dominicale euro 12,36 - Reddito Agrario euro 9,76

Porzione AB - Qualità Oliveto - Classe U - Superficie are 05.55 - Reddito Dominicale euro 0,72 - Reddito Agrario euro 0,57



Estratto di mappa Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 25 Particelle 37-65-136-361-556

#### Coerenze e confini NESO:

**Particella 37:** Via Covolo Alto - Via Covolo Alto - A.U.I. particella 556 - Strada vicinale.

**Particella 65:** Via Covolo Alto - Strada vicinale - A.U.I. particella 66 - A.U.I. particella 58.

**Particella 136:** A.U.I. particella 361 - Via Covolo Alto - A.U.I. particella 80 e A.U.I. particella 81 - A.U.I. particella 82.

**Particella 361:** A.U.I. particella 79 - A.U.I. particella 312 e via Covolo Alto - A.U.I. particella 136 - A.U.I. particella 82.

**Particella 556:** A.U.I. particella 37 e via Covolo Alto - A.U.I. particella 557 - A.U.I. particella 79 e particella 361 - A.U.I. particella 82 e Strada vicinale.

Beni immobili di proprietà di:

## 1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza:

- dell'atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di del 22.08.1980, per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, notaio Giustino Segalla repertorio n. 73896 sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data 02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06);
- dell'atto di compravendita del 20.06.1996 notaio Alberto Bonato sede di Recoaro Terme (VI) repertorio n. 727, trascritto a Vicenza in data 10.07.1996 ai nn. 10636 R.G. e 7839 R.P.
- denuncia di successione del 20.11.2015 in morte di sede di Vicenza Volume 9990 n. 2234, registrata in data 21.11.2016.

Cap. 2

ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

## 2.1 UBICAZIONE DEI BENI

I terreni agricoli sono ubicati nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) in via Covolo Alto, in zona periferica, a circa km. 6.00 dal centro urbano, gli stessi sono adiacenti ad una strada secondaria con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.



## Vista aerea via Covolo Alto Montecchio Maggiore (VI)

## 2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica di Montecchio Maggiore (VI), a destinazione residenziale e agricola. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

## 2.3 CARATTERISTICHE DESCRIPTTIVE BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono terreni, tutti accessibili da via Covolo Alto, allo stato attuale sono corrispondenti a terreni agricoli non edificabili, in leggera pendenza e privi di recinzioni, di varie dimensioni e di forma irregolare.



01. Fg. 25 Particelle 37-65-136-361-556

Si precisa che, alla data del sopralluogo, sul terreno catastalmente identificato al Foglio 25 Particella 556, si è riscontrata la presenza di n. 2 strutture di copertura; dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio tecnico Comunale non sono stati reperiti titoli autorizzativi riguardanti tali installazioni.



02. Strutture installate sul terreno agricolo Fg. 25 Particella 556

### 3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto

Identificati al Catasto Terreni Comune di Montecchio Maggiore (VI)

#### **Foglio 25 - Particella 37**

Qualità Prato arborato - Classe 3 - Superficie are 05.56 - Reddito Dominicale euro 2,15 - Reddito Agrario euro 1,29

#### **Foglio 25 - Particella 65**

Qualità Uliveto - Classe U - Superficie are 05.96 - Reddito Dominicale euro 0,77 - Reddito Agrario euro 0,62

#### **Foglio 25 - Particella 136**

Porzione AA - Qualità Prato - Classe 3 - Superficie are 30.00 - Reddito Dominicale euro 11,62 - Reddito Agrario euro 6,97

Porzione AB - Qualità Seminativo Arbor. - Classe 6 - Superficie are 02.00 - Reddito Dominicale euro 0,41 - Reddito Agrario euro 0,62

#### **Foglio 25 - Particella 361**

Qualità Uliveto - Classe U - Superficie are 10.65 - Reddito Dominicale euro 1,38 - Reddito Agrario euro 1,10

#### **Foglio 25 - Particella 556**

Porzione AA - Qualità Seminativo - Classe 4 - Superficie are 25.20 - Reddito Dominicale euro 12,36 - Reddito Agrario euro 9,76

Porzione AB - Qualità Uliveto - Classe U - Superficie are 05.55 - Reddito Dominicale euro 0,72 - Reddito Agrario euro 0,57

risultano intestate a:

Dati derivanti da:

Atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di  
del 22.08.1980, per la quota di ½ ciascuno in regime di  
comunione dei beni, notaio Giustino Segalla repertorio n. 73896 sede di Thiene (VI), trascritto a  
Vicenza in data 02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06);

Atto di compravendita del 20.06.1996 notaio Alberto Bonato sede di Recoaro Terme (VI) repertorio  
n. 727, trascritto a Vicenza in data 10.07.1996 ai nn. 10636 R.G. e 7839 R.P.

Denuncia di successione del 20.11.2015 in morte di sede di Vicenza Volume  
9990 n. 2234, registrata in data 21.11.2016.

### **3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI**

#### **Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 37**

**Dall'impianto meccanografico del 31.12.1974**

La particella 37 non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 31.12.1974

#### **Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 65**

**Dall'impianto meccanografico del 31.12.1974**

La particella 65 non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 31.12.1974

**Dal 14.12.2011**

TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2011 Pratica n. VI0419184 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE  
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 6350.1/2011)

#### **Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 136**

**Dall'impianto meccanografico del 31.12.1974**

Foglio 25 - Particella 136 Qualità seminativo superficie are 32.00

**Dal 02.10.2003**

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/1996 Pratica n. 306240 in atti dal 02/10/2003 (n. 441.1/1996)

**Dal 09.03.2007**

Foglio 25 - Particella 136 Porzione AA Qualità Prato superficie are 30.00

Foglio 25 - Particella 136 Porzione AB Qualità Seminativo arborato superficie are 02.00

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0106925 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 26745.1/2007)

**Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 361**

**Dall'impianto meccanografico del 31.12.1974**

La particella 361 non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico del 31.12.1974

**Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 556**

**Dall'impianto meccanografico del 31.12.1974**

Foglio 25 - Particella 47 Qualità seminativo superficie are 38.19

**Dal 23.10.2010**

Foglio 25 - Particella 556 Qualità seminativo superficie are 30.75

Tipo Mappale del 23/12/2010 Pratica n. VI0427578 in atti dal 23/12/2010 presentato il 23/12/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 427578.1/2010)

**Dal 04.12.2018**

Foglio 25 - Particella 556 Porzione AA Qualità seminativo superficie are 25.20

Foglio 25 - Particella 556 Porzione AB Qualità Uliveto superficie are 05.55

TABELLA DI VARIAZIONE del 15/06/2018 Pratica n. VI0132858 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 10787.1/2018)

**3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI**

**Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 37**

**Situazione degli intestati antecedente l'impianto meccanografico**

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 35 n. 15 registrato in data 16/10/1970 - Voltura n. 73781 in atti dal 09/08/1985

**Situazione degli intestati antecedente l'impianto meccanografico**

Dati derivanti da:

Atto del 07/08/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 11296 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 25 n. 744 registrato in data 26/08/1970 - Voltura n. 73881 in atti dal 09/08/1985

**Situazione degli intestati dal 20.06.1996**

Dati derivanti da:

SCRITTURA PRIVATA del 20/06/1996 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Sede RECOARO TERME (VI) Repertorio n. 727 - Voltura n. 6853.2/1997 in atti dal 12/11/1999

**Situazione degli intestati dal 20.11.2015**

### Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA  
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234  
registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 17627.2/2016  
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

## Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 65

## Situazione degli intestati antecedente l'impianto meccanografico

## Situazione degli intestati antecedente l'impianto meccanografico

### Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO  
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 35 n. 15  
registrato in data 16/10/1970 - Voltura n. 73781 in atti dal 09/08/1985

## Situazione degli intestati antecedente l'impianto meccanografico

Dati derivanti da:

Atto del 07/08/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 11296 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 25 n. 744 registrato in data 26/08/1970 - Voltura n. 73881 in atti dal 09/08/1985

**Situazione degli intestati dal 20.06.1996**

Dati derivanti da:

SCRITTURA PRIVATA del 20/06/1996 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Sede RECOARO TERME (VI) Repertorio n. 727 - Voltura n. 6853.2/1997 in atti dal 12/11/1999

**Situazione degli intestati dal 20.11.2015**

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234 registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 17627.2/2016  
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

**Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particelle 136 - 361**

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

**Situazione degli intestati realeva ad atto del 07.05.1971 (antecedente l'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da:

Atto del 07/05/1971 Pubblico ufficiale BERTUZZO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 9481 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1705 registrato in data 24/05/1971 - Voltura n. 90581 in atti dal 17/08/1985

**Situazione degli intestati dal 22.08.1980**

Dati derivanti da:

Atto del 22/08/1980 Pubblico ufficiale SEGALLA G Sede THIENE (VI) Repertorio n. 73896 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 3 n. 2536 registrato in data 01/09/1980 - Voltura n. 52386 in atti dal 10/06/1986

**Situazione degli intestati dal 20.11.2015**

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234

registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI  
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

Voltura n. 17627.2/2016

**Situazione degli intestati dal 28.01.2016**

Dati derivanti da:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/01/2016 Pubblico ufficiale VIGNAGA Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Sede VICENZA (VI) Registrazione - R.U. DI Voltura n. 17629.1/2016 - Pratica n. VI0139967 in atti dal 19/12/2016.

**Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 556 di are 30.75 (ex Fg. 25 Particella 47 di are 38.19)**

**Situazione degli intestati antecedente l'impianto meccanografico**

**Situazione degli intestati antecedente l'impianto meccanografico**

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 35 n. 15 registrato in data 16/10/1970 - Voltura n. 73781 in atti dal 09/08/1985

**Situazione degli intestati antecedente l'impianto meccanografico - 07.08.1970**

Dati derivanti da:

Atto del 07/08/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 11296 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 25 n. 744 registrato in data 26/08/1970 - Voltura n. 73881 in atti dal 09/08/1985

**Situazione degli intestati dal 20.06.1996**

Dati derivanti da:

SCRITTURA PRIVATA del 20/06/1996 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Sede RECOARO TERME (VI) Repertorio n. 727 - Voltura n. 6853.2/1997 in atti dal 12/11/1999

**Situazione degli intestati dal 23.12.2010**

**Foglio 25 - Particella 556 di are 30.75**

Dati derivanti da:

TABELLA DI VARIAZIONE del 23/12/2010 - presentato il 23/12/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE n. 427578.1/2010 - Pratica n. VI0427578 in atti dal 23/12/2010.

**Situazione degli intestati dal 20.11.2015**

Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA  
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234  
registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI  
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

Voltura n. 17627.2/2016

**Situazione degli intestati dal 04.12.2018**

**Foglio 25 - Particella 556 Porzione AA di are 25.20**

**Porzione AB di are 05.55**

**Cap. 4**

**REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

#### **4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO**

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti dei beni.

## 4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Più specificatamente all'interno della Particella 556 sono state installate n. 2 strutture di copertura per il ricovero di fieno ed attrezzi agricoli, di cui non è stato reperito alcun titolo autorizzatorio.

## 4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente i terreni.

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome dei terreni e le ortofoto, si riscontra la difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale, così come meglio descritte nei capitoli successivi.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

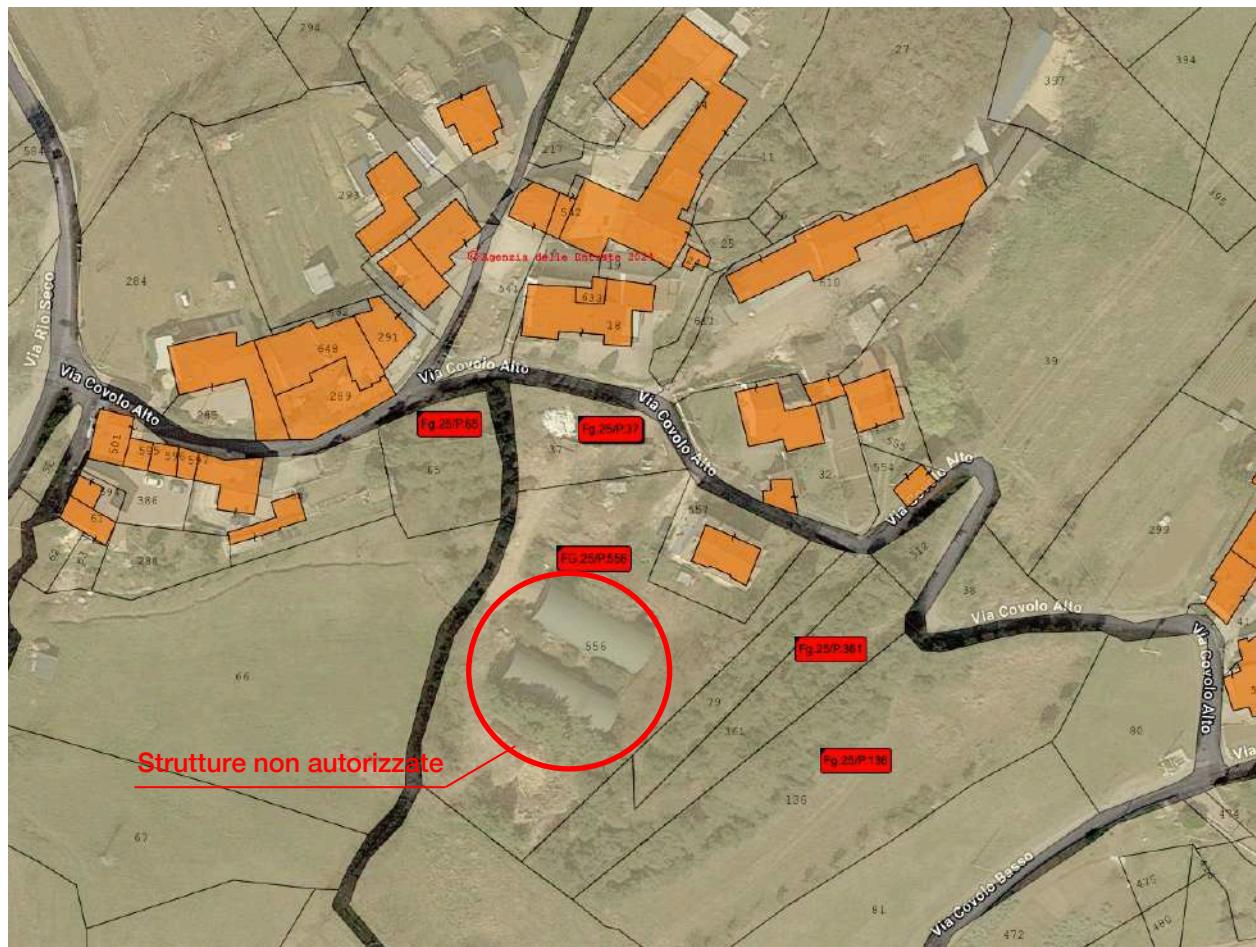


Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

**Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 37**

**Titoli antecedenti**

In forza di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 35 n. 15 registrato in data 16/10/1970 - Voltura n. 73781 in atti dal 09/08/1985

**07.08.1970**

In forza di:

Atto del 07/08/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 11296 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 25 n. 744 registrato in data 26/08/1970 - Voltura n. 73881 in atti dal 09/08/1985

**20.06.1996**

In forza di:

SCRITTURA PRIVATA del 20/06/1996 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Sede RECOARO TERME (VI) Repertorio n. 727 - Voltura n. 6853.2/1997 in atti dal 12/11/1999

20.11.2015

In forza di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA  
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234  
registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 17627.2/2016  
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

**Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 65**

**Titoli antecedenti**

**Titoli antecedenti - 01.01.1970**

In forza di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 35 n. 15 registrato in data 16/10/1970 - Voltura n. 73781 in atti dal 09/08/1985

**07.08.1970**

In forza di:

Atto del 07/08/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 11296 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 25 n. 744 registrato in data 26/08/1970 - Voltura n. 73881 in atti dal 09/08/1985

**20.06.1996**

In forza di:

SCRITTURA PRIVATA del 20/06/1996 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Sede RECOARO TERME (VI) Repertorio n. 727 - Voltura n. 6853.2/1997 in atti dal 12/11/1999

**20.11.2015**

### In forza di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA  
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234  
registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 17627.2/2016  
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

## Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particelle 136 - 361

## **Titoli antecedenti**

### In forza di:

Atto del 07/05/1971 Pubblico ufficiale BERTUZZO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 9481 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1705 registrato in data 24/05/1971 - Voltura n. 90581 in atti dal 17/08/1985

22.08.1980

### In forza di:

Atto del 22/08/1980 Pubblico ufficiale SEGALLA G Sede THIENE (VI) Repertorio n. 73896 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 3 n. 2536 registrato in data 01/09/1980 - Voltura n. 52386 in atti dal 10/06/1986

20.11.2015

In forza di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA  
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234  
registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 17627.2/2016  
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

**28.01.2016**

In forza di:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/01/2016 Pubblico ufficiale VIGNAGA Sede  
MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Sede VICENZA (VI) Registrazione - R.U. DI  
Voltura n. 17629.1/2016 - Pratica n. VI0139967 in atti dal 19/12/2016.

**Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)**

**Foglio 25 - Particella 556 di are 30.75 (ex Fg. 25 Particella 47 di are 38.19)**

**Titoli antecedenti**

**01.01.1970**

In forza di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 35 n. 15 registrato in data 16/10/1970 - Voltura n. 73781 in atti dal 09/08/1985

**07.08.1970**

In forza di:

Atto del 07/08/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 11296 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 25 n. 744 registrato in data 26/08/1970 - Voltura n. 73881 in atti dal 09/08/1985

**20.06.1996**

In forza di:

SCRITTURA PRIVATA del 20/06/1996 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Sede RECOARO TERME (VI) Repertorio n. 727 - Voltura n. 6853.2/1997 in atti dal 12/11/1999

**20.11.2015**

In forza di:

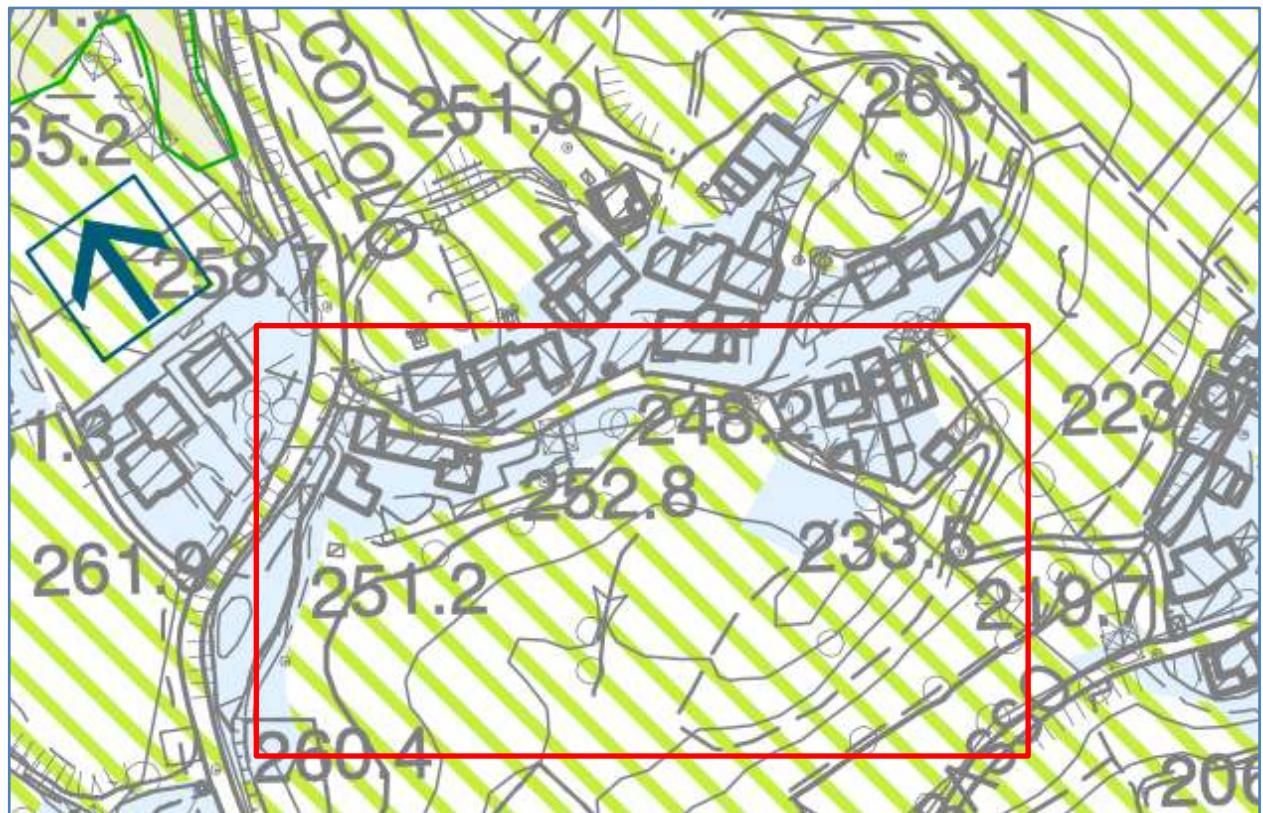
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA  
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234  
registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 17627.2/2016  
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

## Cap. 6

## REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

### 6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Assetto del Territorio, l'area su cui insistono i terreni viene individuata *“Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi”*. (art. 37 Norme Tecniche Operative).



#### Estratto Piano di Assetto del Territorio P.A.T.

##### AZIONI STRATEGICHE



ATO (art.50)

Area di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale e a servizi (art. 37)



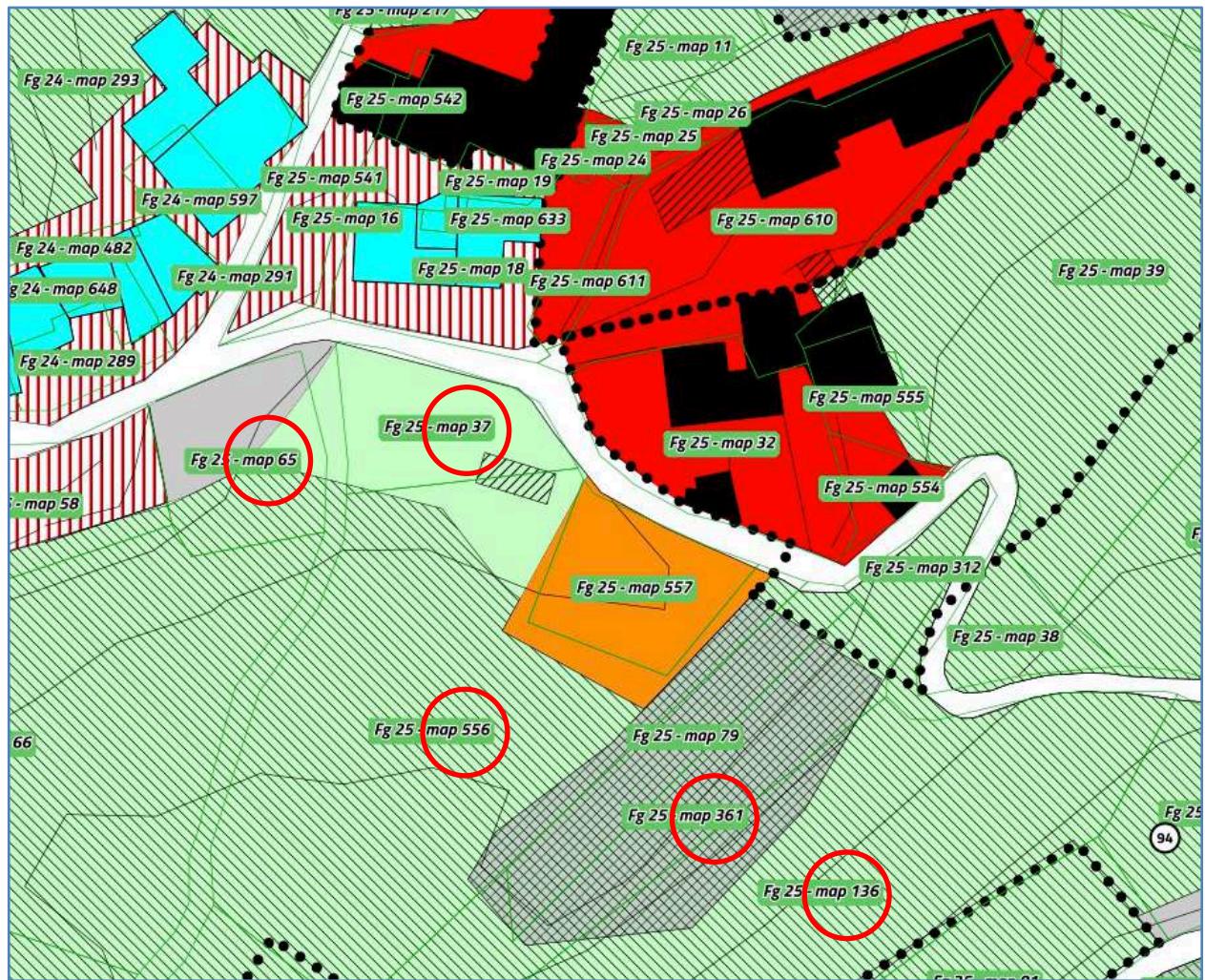
Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva (art. 37)



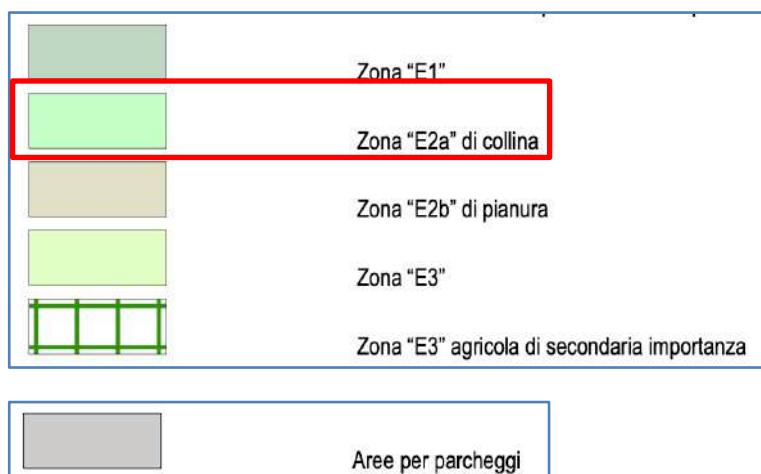
.Servizi di interesse comune di maggiore rilevanza (art.38)

#### Legenda Piano di Assetto del Territorio P.A.T.

Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) l'area in cui insistono i terreni è identificata in ZTO E2a di collina - *“Zona agricola di primaria importanza posta in ambito collinare con pendenza modesta, prevalentemente coltivata a seminativo e prato”*.



Estratto Piano Regolatore Generale P.R.G.



Legenda Piano Regolatore Generale P.R.G.

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA` AGRICOLA

La zona territoriale omogenea di tipo E comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli e forestali: la tutela e l'edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. 11 del 23.4.2004 e successive modifiche, e dalle presenti norme.

#### Zonizzazione

La zona agricola del Comune di Montecchio Maggiore è suddivisa nelle sottozone di tipo E1, E2a, E2b, E3 e "zona agricola integrata".

La zona agricola "**E1**" comprende ambiti collinari con presenza di colture di pregio (vite, frutteto, oliveto), boschi e rimboschimenti spontanei su terreni con pendenza spesso elevata, prati/pascolo su terrazzamenti con muri a secco, ove viene praticata una modesta attività agricolo-zootecnica.

La zona agricola E2 di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni nonché per la presenza di aziende agricole vitali, caratterizzata da un ambito morfologico immediatamente riconoscibile e sostanzialmente integro.

In funzione alla localizzazione in collina o in pianura l'area agricola E2 si suddivide in:

- "**E2a**": zona agricola di primaria importanza posta in ambito collinare con pendenza modesta, prevalentemente coltivata a seminativo e prato;
- "**E2b**": zona agricola di primaria importanza posta in ambito di pianura coltivata prevalentemente a seminativo e prato, in cui viene praticata l'agricoltura migliore.

La zona agricola "**E3**", caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario, è contemporaneamente utilizzabile per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali. Comprende ambiti collinari e/o di frangia urbana, con elevata frammentazione fondiaria, ove è praticata una modesta attività agricola e si registra una notevole presenza di edificazione spesso non collegata alla attività agricola.

La zona agricola comprende, altresì, i perimetri dei centri rurali definiti quali ambiti caratterizzati dalla presenza di preeistenze insediative.

#### Definizioni e prescrizioni

**Volumi tecnici:** per volumi tecnici si intendono le strutture strettamente necessarie a contenere gli impianti tecnologici relativi all'attività agricola, quali: serbatoi, silos orizzontali e verticali, impianti elevatori, impianti di

ventilazione, ecc.; tali volumi dovranno essere opportunamente mascherati con essenze arboree (alberi, arbusti e siepi) in rapporto alla loro dimensione.

**Localizzazione del manufatto:** nelle tavole di piano sono indicati gli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica, gli ambiti degli aggregati abitativi (esistenti e futuri) e gli ambiti dove collocare eventuali costruzioni ai sensi della L.R. vigente.

**Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica:** negli ambiti di tutela ambientale/paesaggistica individuati nelle tavole di piano è vietata ogni nuova edificazione residenziale, fatte salve eventuali indicazioni puntuali. Fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sui fabbricati residenziali esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di cui alla LR 18/2006. Per gli annessi agricoli esistenti è ammesso, per una sola volta, un ampliamento non superiore al 10% della superficie linda di pavimento nel rispetto degli altri parametri e modalità della specifica disciplina di zona. La realizzazione di nuovi annessi rustici, nel rispetto degli indirizzi operativi espressi all'art. 43, è ammessa unicamente in funzione di azienda agricola, insistente su fondo rustico con superficie superiore a 6 ha, priva di altro terreno idoneo esterno all'area di tutela: in questo caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato al parere della Commissione Edilizia Integrata. In ogni caso gli interventi predetti saranno ammessi se nel rispetto della normativa regionale specifica sulle zone agricole.

### Estratto art. 28 – Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Si precisa che i terreni oggetto della presente stima, come precisato all'interno del Certificato di destinazione Urbanistica (CDU) (Allegato n. 07) ricadono rispettivamente:

### **Foglio 25 Particella 37**

Zona Territoriale Omogenea “E2a - di collina” alla cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da “Vincolo forestale idrogeologico” e parzialmente da “Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica”;

### **Foglio 25 Particella 65**

Zona Territoriale Omogenea “E2a - di collina” e parzialmente in “Aree per parcheggi” alla cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da “Vincolo forestale idrogeologico” e parzialmente da “Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica”.

### **Foglio 25 Particelle 136 e 361**

parzialmente in Zona Territoriale Omogenea “E2a - di collina” e parzialmente in Zona Territoriale Omogenea “E1” alla cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da “Vincolo forestale idrogeologico”, da “Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica”, parzialmente da “Ambiti di tutela dei boschi” e parzialmente da “Ambito di tutela beni architettonici”.

### **Foglio 25 Particella 556**

Zona Territoriale Omogenea “E2a - di collina”, parzialmente in Zona Territoriale Omogenea “E1” e parzialmente in Zona Territoriale Omogenea “C1/72 - Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione” alla cui lettura si demanda alle N.T.A., interessato da “Vincolo forestale idrogeologico”, parzialmente da “Ambito di tutela beni architettonici”, parzialmente da “Ambiti di tutela dei boschi” e parzialmente da “Ambiti di tutela ambientale/paesaggistica”.

## **6.2 ABUSI**

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale.

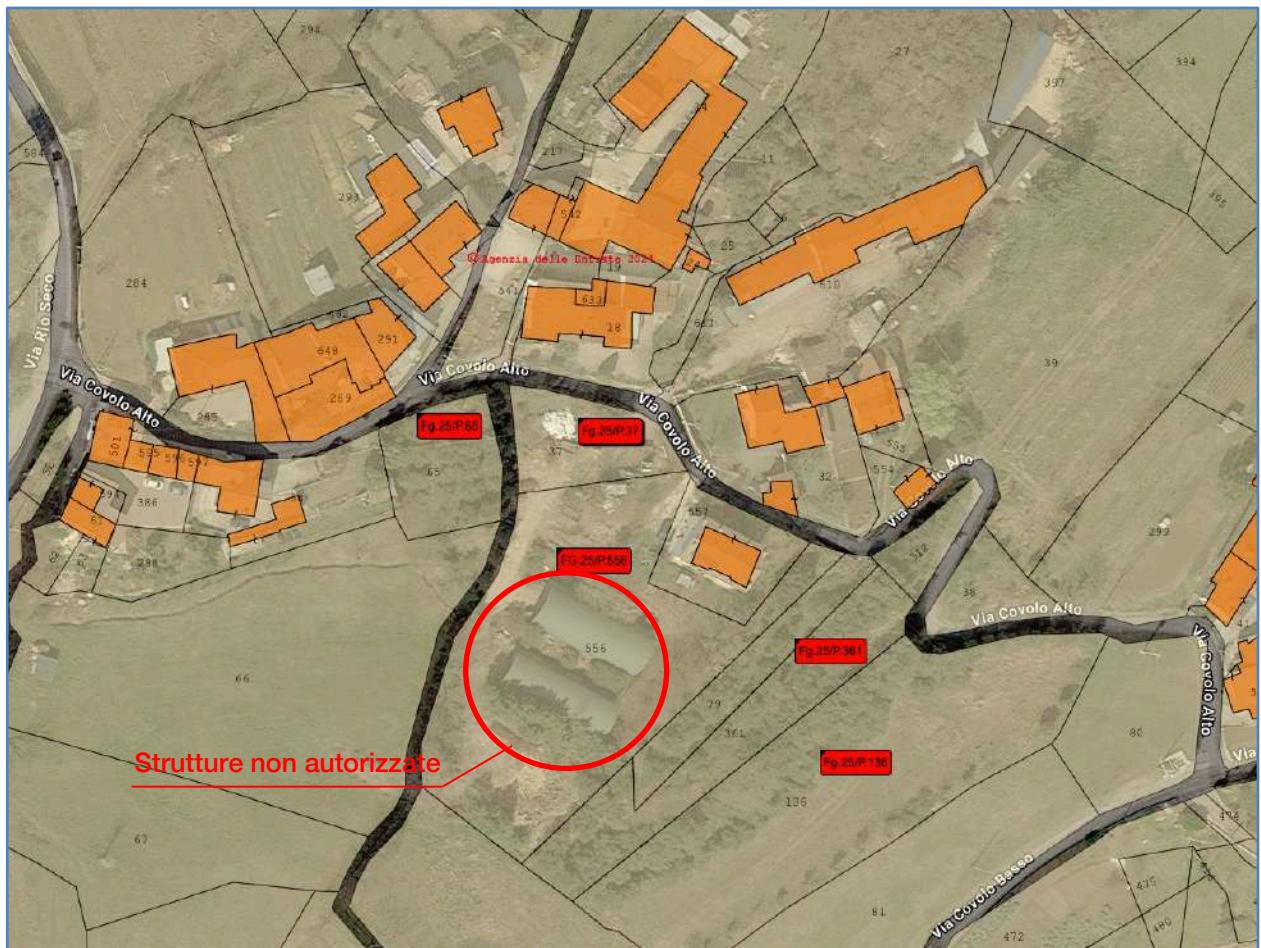
## **6.3 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI**

All'interno del terreno, catastalmente identificato al Foglio 25 Particella 556, sono state installate n. 2 strutture di copertura, che, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio tecnico Comunale, non sono state autorizzate.



## 02. Strutture installate sul terreno agricolo Fg. 25 Particella 556

Si allega di seguito la sovrapposizione tra lo stato catastale e lo stato dei luoghi, in cui viene evidenziata la parte da regolarizzare.



## Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilevo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

## Cap. 7            STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

In forza di:

- atto di donazione con riserva di usufrutto e con successiva riunione di usufrutto trascritto a favore di del 22.08.1980, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, notaio Giustino Segalla repertorio n. 73896 sede di Thiene (VI), trascritto a Vicenza in data 02.09.1980 ai numeri 10720 R.G. e 8670 R.P. (Allegato n. 06);
- atto di compravendita del 20.06.1996 notaio Alberto Bonato sede di Recoaro Terme (VI) repertorio n. 727, trascritto a Vicenza in data 10.07.1996 ai nn. 10636 R.G. e 7839 R.P.
- denuncia di successione del 20.11.2015 in morte di sede di Vicenza Volume 9990 n. 2234, registrata in data 21.11.2016.

### 7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari risultavano nella disponibilità degli esecutati.

Cap. 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

**8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE**

Nessuna.

**8.2 TRASCRIZIONI**

- a) Trascrizione di atto di donazione con riserva di usufrutto del 22.08.1980 notaio Giustino Segalla di Thiene (VI) rep. 73896, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 02.09.1980 ai nn. R.G. 10720 R.P. 8670 variata in data 26.07.2016 a favore di
- b) Trascrizione di atto di costituzione di vincolo del 02.10.1981 notaio Giustino Segalla di Thiene (VI) rep. 77747, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 20.10.1981 ai nn. 11633 R.G. 9271 R.P. a favore di
- c) Trascrizione atto d'obbligo ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 24 del 05.03.1985, autenticato in data 11.03.1993 n. 124.293 rep. notaio Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore (VI) e registrato in Arzignano (VI) il 17.03.1993 al n. 210 Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 22.03.1993 ai nn. R.G. 3414 R.P. 2551.
- d) Trascrizione di atto di compravendita del 20.06.1996 notaio Alberto Bonato di Recoaro Terme (VI) rep. 727, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 10.07.1996 ai nn. R.G. 10636 R.P. 7839 a favore di
- e) Trascrizione atto di costituzione di vincolo di destinazione del 14.10.2011 notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) repertorio n. 25921/7076, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 08.11.2011 ai nn. R.G. 21339 R.P. 13959 a favore
- f) Trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 24.02.2016, notaio Giuseppe Curreri repertorio 35289/11350 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 24.03.2016 ai R.G. 5351 R.P. 3879, a favore di

- g) Trascrizione di denuncia di successione del 21.11.2016, repertorio 2234/9990/16 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 12.12.2016 al n. 22903/16348 a favore
- h) Trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Vicenza in data 20.09.2023, repertorio 4605/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 04.10.2023 al n. 21758/15860 a favore di

## Cap. 9

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITÀ'

### 9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni è quello della “stima per valori tipici”, che si basa sulla comparazione tra le caratteristiche del bene di riferimento, oggetto di stima, e quelle dell’immobile di confronto, il cui prezzo più probabile è stato statisticamente individuato rispetto ad una vasta popolazione di beni recentemente compravenduti nello stesso settore di mercato e nella stessa zona.

Sono state considerate:

- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l’ubicazione, la destinazione urbanistica, l’accessibilità, la configurazione planimetrica e la consistenza;
- i valori di mercato unitari di immobili simili reperiti tramite dati pubblicati da fonti referenziali.

Il metodo di stima utilizzato sarà quindi per valori unitari (€/mq), determinato dai raffronti con prezzi di mercato reperiti, così come di seguito descritto.

### 9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

La determinazione del valore di mercato dei beni è stata basata sui dati rilevati dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, *“Osservatorio dei Valori Agricoli” - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Rilevazione 2023*.

I valori di riferimento sono stati poi corretti, in base alle proprie caratteristiche, con appositi coefficienti di merito, che ne hanno considerato le rispettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche, così come meglio descritto all’interno dell’allegato n. 08.

Foglio 25 Particella	Qualità	Superficie catast. mq	Listino O.V.A. 2023 corretto	Valore di mercato €
37	Prato arbor.	556	3,89	2.162,84
65	Uliveto	596	4,13	2.461,48
136	Prato	3000	4,32	12.960,00
	Semin. Arb	200	4,86	972,00
361	Uliveto	1065	3,89	4.142,85
556	Seminativo	2520	4,86	12.247,20
	Uliveto	555	4,32	2.397,60
<b>Totale quota 1/1</b>		<b>8492</b>		<b>37.343,97</b>
<b>Valore di mercato atteso arrotondato - quota 1/1</b>				<b>37.300,00</b>
<b>Valore di mercato atteso - quota 22/30</b>				<b>27.353,34</b>
<b>Valore di mercato atteso arrotondato - quota 22/30</b>				<b>27.400,00</b>

### 9.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 08, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

<b>PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI</b>	<b>€ 37.300,00</b>
--	--------------------

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato.

<b>ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE</b>	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti e vista la vendita per la quota di 22/30	- 10%
--	--	-------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 0,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori	€ 0,00
RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI AUTORIZZATO - PARTICELLA 556	demolizione e smaltimento strutture installate prive di titoli autorizzatori costi preventivi non probatori	€ 20.000,00
MANUTENZIONE	Eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 20.000,00</b>

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore di mercato terreni		€ 37.300,00	€ 37.300,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 20.000,00
<b>Totale</b>			<b>€ 17.300,00</b>
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato e vista la vendita per la quota di 22/30	- 10%		- € 1.730,00
<b>Totale quota 1/1</b>		<b>€ 37.300,00</b>	<b>€ 15.570,00</b>
<b>Totale valore quota pignorata indivisa pari a 22/30</b>			<b>€ 11.418,00</b>
<b>Totale valore quota pignorata indivisa arrotondato</b>			<b>€ 11.400,00</b>

#### 9.4 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

**prezzo base d'asta**  
**€ 11.400,00 (undicimilaquattrocento euro/00)**

## 9.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere scarsa.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

## Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATI

Dalle certificazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montecchio Maggiore (VI), (Allegato n. 10) risulta che:

Piovene Rocchette, 10 Giugno 2024

l'Esperto Valutatore



*dott. arch. Monica Dal Zotto*