



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 183/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO 2 di 8



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13/04/2026**

Identificazione beni: Beni in **CHIAMPO** (VI), Via Faggiana, SNC

Dati Catastali: **NCT**

- 1) foglio 13 particella 212 SEMIN ARB classe 6 ha 00.03.35
- 2) foglio 13 particella 213 BOSCO CEDUO classe 2 ha 00.08.88
- 3) foglio 13 particella 214 BOSCO CEDUO classe 3 ha 00.01.00
- 4) foglio 13 particella 215 BOSCO CEDUO classe 3 ha 00.03.09
- 5) foglio 13 particella 216 SEMIN ARB classe 7 ha 00.44.90
- 6) foglio 13 particella 217 SEMIN ARB classe 6 ha 00.20.18
- 7) foglio 13 particella 219 SEMIN ARB classe 6 ha 00.25.06
- 8) foglio 13 particella 625 SEMIN ARB classe 7 ha 00.09.02
- 9) foglio 13 particella 232 SEMIN ARB classe 6 ha 00.29.94
- 10) foglio 13 particella 382 BOSCO CEDUO classe 3 ha 00.14.54
- 11) foglio 13 particella 370 SEMIN ARB classe 6 ha 00.81.25
- 12) foglio 13 particella 851 SEMIN ARB classe 6 ha 00.56.32
- 13) foglio 13 particella 852 SEMIN ARB classe 6 ha 00.15.00
- 14) foglio 13 particella 374 SEMIN ARB classe 5 ha 00.01.56
- 15) foglio 13 particella 626 PRATO classe 2 ha 00.15.20
- 16) foglio 13 particella 378 BOSCO CEDUO classe 2 ha 00.13.95
- 17) foglio 13 particella 377 PRATO classe 2 ha 00.19.87
- 18) foglio 13 particella 379 SEMIN ARB classe 7 ha 00.19.85
- 19) foglio 13 particella 380 BOSCO CEDUO classe 1 ha 00.05.59
- 20) foglio 13 particella 557 BOSCO CEDUO classe 2 ha 00.11.24
- 21) foglio 13 particella 395 PRATO ARB classe 3 ha 00.09.90
- 22) foglio 13 particella 401 PRATO ARB classe 3 ha 00.12.41
- 23) foglio 13 particella 402 SEMIN ARB classe 7 ha 00.09.32
- 24) foglio 13 particella 933 SEMIN ARB classe 6 ha 00.06.08
- 25) foglio 13 particella 911 PRATO classe 2 ha 00.02.45
- 26) foglio 13 particella 912 PRATO classe 2 ha 00.00.90

per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Martina Roncaglia** - Via Ugo Foscolo, 5 Thiene (VI)

Mail: martinaroncaglia88@gmail.com – tel: 389/2086233

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **183/2025**, promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/04/2026

Esperto stimatore: Geometra Martina Roncaglia

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 6): nessun comproprietario

Tipologia bene pignorato (pag. 6): Trattasi di terreno agricolo

Ubicazione (pag. 6): Chiampo, Via Faggiana, snc

Dati catastali attuali dei beni (pag.7):

Beni in **CHIAMPO** (VI), Via Faggiana, snc, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

NCT

1) foglio 13 particella 232 SEMIN ARB classe 6 ha 00.29.94

Metri quadri (pag. 9): 2.994,00 m²

Stato di manutenzione (pag. 9): NON PERTINENTE nel caso di terreni

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): nessuna differenza rispetto al pignoramento

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 12): Come previsto dal perimetro del mandato, trattandosi di terreni, ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico demandato all'Esperto Stimatore e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 40): € 16.634,07 (euro *sedicimilaseicentotrentaquattro/07*)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41):

Valore estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e per ogni Provincia l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore (fertilità, accesso, densità, esposizione, età, ampiezza, giacitura, forma, ubicazione):

SEMINATIVO ARB: 55.558,00 €/ha

Valore di vendita forzata proposto (19): € 14.138,96 (euro *quattordicimilacentotrentotto/96*)

Valore debito: € 318.411,11 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 8): occupato da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione (pag. 8): contratto di locazione

Oneri (pag. 14): ---

APE: ESENTE nel caso di terreni

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: oneri e vincoli di cui al par. 8.1, ed a seguire.

Lotti (pag. 21): Il lotto a cui fanno riferimento i beni di cui alla presente perizia, rispetto all'insieme dei beni pignorati nel complesso della procedura, risulta essere il lotto n. **2 di 8**



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	3
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	6
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	8
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	8
4.1	Possesso	8
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione ///.....	9
5.	ASPETTI CATASTALI.....	9
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2	Intestatari catastali storici	9
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4	Giudizio di conformità catastale	10
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	10
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	12
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	12
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	12
7.2	Abusi/difformità riscontrati	12
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
7.4	Perimetro del “mandato”	12
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	14
8.1	Oneri e vincoli	14
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 22/10/2025)	14
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	18
9.	SUOLO DEMANIALE.....	18

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10.	USO CIVICO O LIVELLO	19
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	19
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	19
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	19
12.1	Metodo di valutazione	19
12.2	Stima del valore di mercato	19
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	19
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	20
12.5	Giudizio di vendibilità'	20
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' ///.....	20
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	20
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	20
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	21
15.	LOTTI.....	21
16.	OSSERVAZIONI FINALI	21
17.	ELENCO ALLEGATI.....	22

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Esperto stimatore per l'intera procedura procedeva con lo svolgimento delle seguenti operazioni peritali:

- Decreto di fissazione udienza ex art. 569 cpc il 26 novembre 2025
- Accettazione incarico e giuramento ex art. 161 co.1 disp. att. c.p.c. il 27 novembre 2025
- Verifica della completezza della documentazione depositata di cui all'art. 567 secondo c. c.p.c.
- Verifiche telematiche catastali/ipotecarie a partire dal 04 dicembre 2025
- Interrogazione telematica all'Agenzia delle Entrate il 26 gennaio 2026
- Interrogazione telematica ad Asta Legale il 26 gennaio 2026
- Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Chiampo il 17 dicembre 2025
- Richiesta Certificati Anagrafici Comuni di S.Pietro Mussolino e Arzignano a partire dal 27 novembre 2025
- Acquisizione atti notarili a partire dal 11 dicembre 2025
- Primo accesso congiunto con Custode il 16 febbraio 2026
- Deposito check list il 29 gennaio 2026
- Invio elaborato alle Parti il 19 febbraio 2026

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di terreno a destinazione agricola, sviluppato nella zona collinare del Comune di Chiampo, ai confini con il territorio comunale di San Pietro Mussolino, in via Faggiana, zona a bassa densità edilizia abitativa, periferica rispetto il centro cittadino del comune di Chiampo, il quale dista dal terreno circa 4,00 chilometri di distanza. Il terreno, ha accesso direttamente da via Faggiana, tramite una strada di limitata larghezza ed a tratti tortuosa, sviluppa nel complesso una superficie territoriale di circa 2.994,00 metri quadrati, presenta forma planimetrica irregolare, andamento piano altimetrico prevalentemente collinare e risulta coltivato prevalentemente a seminativo. Millesimi di proprietà non presenti.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

A) Diritto pignorato

Per la quota di 1/1 della piena proprietà,

risulta in capo alla parte eseguita Sig.ra [REDACTED], Via [REDACTED] 36072 Chiampo (VI), C.F. [REDACTED].

Identificazione catastale del bene

N.C.T. - Foglio: **13** - Particella: **232** – SEMIN ARB classe 6 superficie ha 00.29.94

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità agli eseguiti in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini: m.n. 231 – m.n. 233 – m.n. 373

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di terreno a destinazione agricola, sviluppato nella zona collinare del Comune di Chiampo, ai confini con il territorio comunale di San Pietro Mussolino, in via Faggiana, zona a bassa densità edilizia abitativa, periferica rispetto il centro cittadino del comune di Chiampo, il quale dista dal terreno circa 4,00 chilometri di distanza. Il terreno, ha accesso direttamente da via Faggiana, tramite una strada di limitata larghezza ed a tratti tortuosa, sviluppa nel complesso una superficie territoriale di circa 2.994,00 metri quadrati, presenta forma planimetrica irregolare, andamento piano altimetrico prevalentemente collinare e risulta coltivato prevalentemente a seminativo.

Le consistenze derivano dai documenti catastali (foglio 13):

- **m.n. 232** --- SEMIN ARB --- ettari 00 are 29 centiare 94 --- mq. 2.994,00

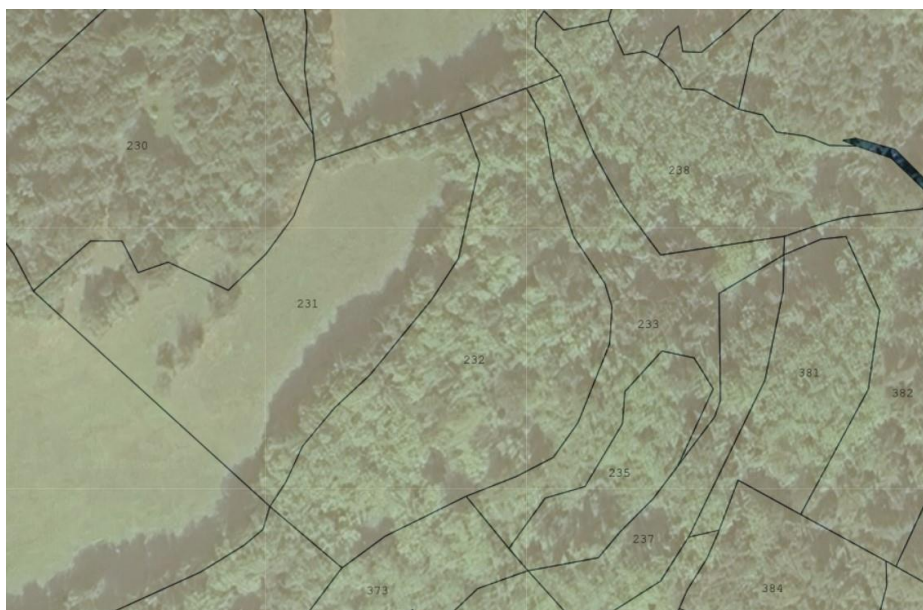


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale

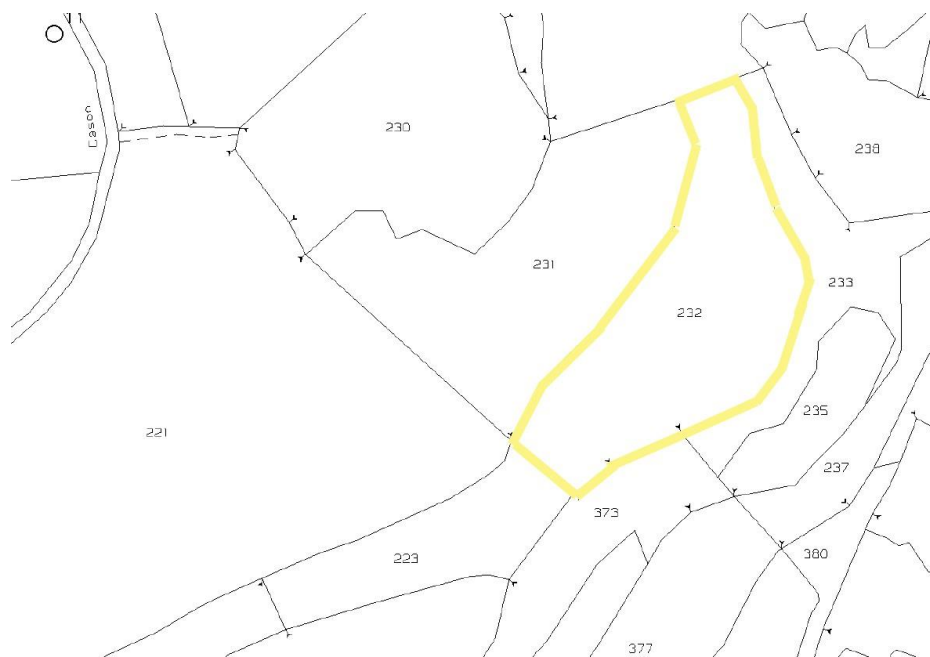


Figura 2. Estratto mappa catastale



Figura 3. Vista da ovest

3.5 Certificazione energetica

Esente per i terreni

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile risulta occupato da terzi alla procedura.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

- Contratto di affitto stipulato in data 13/03/2013 e registrato in data 21/03/2013 presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di VALDAGNO (VI) al n. 000489 di serie 3, con scadenza in data 14/03/2028.

Verifica del canone di locazione dell’immobile oggetto di pignoramento:

- Ammontare ANNUO del Canone di Locazione dei beni pignorati: 1.500,00 € (125,00€/mese)
- Ammontare ANNUO del Canone di Locazione beni simili di mercato: 1.200 € (100,00 €/mese)

Il canone di locazione previsto da contratto non risulta inferiore ad 1/3 del valore locativo di mercato di un immobile simile e risulta quindi **congruo**.

5. ASPETTI CATASTALI**5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni****A) Identificazione e storica catastale del bene di cui al foglio 13 part. 232**

Dall’impianto meccanografico del 31/12/1974 al 12/03/1999:

N.C.T. - Foglio: 13 particella: 232 – SEMINATIVO ARBOR classe 6, superficie ha 00.29.94

Dal 12/03/1999 al 05/12/2025:

N.C.T. - Foglio: 13 particella: 232 – SEMINATIVO ARBOR classe 6, superficie ha 00.29.94

5.2 Intestatari catastali storici**A) Intestatari catastali storici del bene di cui al foglio 13 part. 232**

Dall’impianto meccanografico al 03/06/1975:

usufrutto parziale alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 1/6 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 1/6 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 1/6 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 1/6 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 1/6 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 1/6 alla Sig.ra [REDACTED]

Dal 03/06/1975 al 31/10/1986:

diritto di proprietà per la quota di 2/12 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 1/12 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/12 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/12 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/12 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/12 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 1/12 al Sig. [REDACTED]

usufrutto per la quota di 1/12 alla Sig.ra [REDACTED]

usufrutto per la quota di 2/12 alla Sig.ra [REDACTED]

Dal 31/10/1986 al 05/05/1990:

usufrutto per la quota di 2/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di nuda proprietà per la quota di 1/36 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/36 al Sig. [REDACTED]

diritto di nuda proprietà per la quota di 1/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/36 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 6/36 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [REDACTED]

Dal 05/05/1990 al 12/03/1999:

diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 6/36 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 3/36 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 3/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/36 al Sig. [REDACTED]

diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [REDACTED]

usufrutto per la quota di 2/12 alla Sig.ra [REDACTED]

usufrutto per la quota di 1/12 alla Sig.ra [REDACTED]

Dal 12/03/1999 al 12/03/1999:

diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED]

Dal 12/03/1999 al 05/12/2025:

diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED]

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione **corrisponde** a quello in titolarità agli esecutati con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Come previsto dal perimetro del mandato, trattandosi di terreni, ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico demandato all'Esperto Stimatore e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'Esperto stimatore procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti **fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**, segnalando qualunque variazione della consistenza, della quota di proprietà, dell'identificativo o della toponomastica dell'immobile.

ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data:

- 19 maggio 2025 ore 11/00 alla Signora [REDACTED]

repertorio n. 2612, **trascritto** presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Vicenza ai numeri di registro generale 13658 e di registro particolare 10018 **in data 20 giugno 2025**.

A) Intestatari catastali storici del bene di cui al foglio 13 part. 232

Ricostruzione catastale:

Dall'impianto meccanografico del 31/12/1974 al 12/03/1999:
N.C.T. - Foglio: 13 particella: 232 – SEMINATIVO ARBOR classe 6, superficie ha 00.29.94
Dal 12/03/1999 al 05/12/2025:
N.C.T. - Foglio: 13 particella: 232 – SEMINATIVO ARBOR classe 6, superficie ha 00.29.94

Ricostruzione diritto:

Dall'impianto meccanografico al 03/06/1975:

usufrutto parziale alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 1/6 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 1/6 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 1/6 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 1/6 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 1/6 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 1/6 alla Sig.ra [redacted]

Dal 03/06/1975 al 31/10/1986:

diritto di proprietà per la quota di 2/12 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 1/12 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/12 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/12 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/12 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/12 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 1/12 al Sig. [redacted]
usufrutto per la quota di 1/12 alla Sig.ra [redacted]
usufrutto per la quota di 2/12 alla Sig.ra [redacted]

Dal 31/10/1986 al 05/05/1990:

usufrutto per la quota di 2/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di nuda proprietà per la quota di 1/36 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/36 al Sig. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]
diritto di nuda proprietà per la quota di 1/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/36 al Sig. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]
diritto di proprietà per la quota di 6/36 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [redacted]

Dal 05/05/1990 al 12/03/1999:

diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 6/36 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 3/36 al Sig. [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 3/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 6/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/36 al Sig. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]
diritto di proprietà per la quota di 2/36 alla Sig.ra [redacted]
usufrutto per la quota di 2/12 alla Sig.ra [redacted]
usufrutto per la quota di 1/12 alla Sig.ra [redacted]

Dal 12/03/1999 al 12/03/1999:

diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra [redacted]

Dal 12/03/1999 al 05/12/2025:

diritto di proprietà per la quota di 1/1 alla Sig.ra [redacted]

Mediante i seguenti titoli:



- I. **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn.8355//5890 in data 12 aprile 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giuseppe Giardina di Arzignano (VI) del 12 marzo 1999, numero di repertorio 127553, a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a Chiampo il [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] nata a Vestenanova (VR) il [REDACTED], avente ad oggetto la quota di 1/1 del diritto di proprietà degli immobili.

- *Sezione D ulteriori informazioni: ///*

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Come esposto al punto 6.0 (ricostruzione catastale, elenco proprietari e titoli di provenienza)

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Si evidenzia che tutto il territorio comunale di Chiampo ricade in zona sismica 2 (aree a media sismicità in Italia), ai sensi del D.G.R. n. 244 del 09/03/2021 ed il Piano degli Interventi approvato del Comune di Chiampo, certifica destinazioni e vicoli come a seguire:

<u>MAPPAL n. 232</u>
<u>Zona agricola</u>
<u>Corridoi ecologici secondari</u>
Territori coperti da boschi e foreste vincolati ex art. 142, co. 1, lett. g), D.Lgs. 42/2004 (parte)
<u>Ambiti naturalistici di livello regionale</u>
<u>Vincolo idrogeologico/forestale</u>
<u>Aree idonee a condizione: 3 - aree con scarse proprietà geotecniche</u>

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Come previsto dal perimetro del mandato, trattandosi di terreni, ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico demandato all'Esperto Stimatore e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Come previsto dal perimetro del mandato, trattandosi di terreni, ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico demandato all'Esperto Stimatore e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità



edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile. La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

L'esperto deve procedere alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, quali ad esempio:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **No**
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **No**
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **No**
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **No**
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **No**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **No**
- g) provvedimenti di sequestro penale: **No**
- h) domande giudiziali: **No**
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **No**
- j) convenzioni urbanistiche: **No**
- k) convenzioni matrimoniali: **No**
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **No**
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: **NO**
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **No**
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **NO**
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **No**
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **No**, sola presenza di alcuni vincoli di natura urbanistica (cfr. punto 7.1 del presente elaborato peritale)
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **No**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **No**
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **No**
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **No**

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/12/2025)

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta al n. rg 1274 e n. rp 267 in data 12/01/2006 a seguito di atto notarile concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/12/2005 R.P. 33199/6476 Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI)

➤ *Sezione D ulteriori informazioni:*

Esente da bollo a sensi del d.p.r. 29.9.1973 n. 601. - la banca mutuante ha concesso ai sensi dell'art. 38 e seguenti del t.u. 385/93, alla parte mutuataria, che ha accettato, un mutuo a medio termine per l'importo di euro 400.000,00 da estinguersi in 216 mesi dalla data dell'atto, oltre all'eventuale periodo di preammortamento, da intendersi con assunzione di impegno a fermo da parte della banca salvo quanto previsto dall'art. 9 del "capitolato delle condizioni generali di contratto per i finanziamenti ipotecari". La parte mutuataria ha dichiarato di aver ricevuto alla data dell'atto, sull'importo globale del mutuo di euro 400.000,00, la somma di euro 250.000,00 della quale rilascia alla data del contratto di mutuo, ampia e liberatoria quietanza, riconoscendosi per ciò stessa debitrice nei confronti della banca mutuante della suddetta somma ed obbligata al rimborso secondo quanto previsto nell'art. 6 del contratto. il residuo importo del mutuo verrà erogato dalla banca entro 24 mesi, in una o più soluzioni mediante versamenti rateali allorché il fabbricato in corso di ristrutturazione, per lo stato di avanzamento lavori eseguiti, costituisca idonea garanzia. - a) l'ipoteca garantisce: - il puntuale ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto, stipulato ai sensi dell'art. 38 e seguenti del t.u. n. 385/93, ivi incluse quelle conseguenti ad eventuali proroghe totali o parziali del finanziamento od al suo rinnovo, ancorché eseguite in qualsiasi tempo e forma; - il rimborso alla banca di tutte le somme che dalla banca stessa fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite in seguito ad annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo. - b) giusta il disposto di cui all'art. 39, 3b comma del t.u. 385/93, il credito della banca è garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione riportate alla successiva lettera c). - c) l'importo indicato nel campo "spese, accessori, interessi di mora" del quadro a è comprensivo: - dell'importo degli interessi, corrispettivi e di mora: a) tasso di interesse applicato sul capitale mutuato: - 1,15 punti in più dell'euribor (euro interbank offered rate) 3 mesi, media % mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'europa centrale, dal comitato di gestione dell'euribor), diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata il cui valore è attualmente pari al 2,3740% e quindi alla data dell'atto nella misura del 3,5240% annuo nominale convertibile mensilmente. nel mese in corso si applica la media del mese precedente; il tasso viene pertanto aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il libor 3 mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare. - tasso di mora: in ragione di 1 punto in più del tasso di interesse come sopra applicato in vigore il decimo giorno lavorativo della quindicina (del mese) antecedente la scadenza della rata e comunque nel rispetto della l. 108/96; - dell'importo delle spese, competenze ed oneri giudiziali ed extragiudiziali che la banca sopportasse per la tutela ed il recupero del proprio credito e che non trovassero collocazione ipotecaria ai sensi dell'art. 2855, 1 comma cod. civ.; del pagamento delle spese d'atto, del rimborso di tutte le somme che la banca pagasse per conto della parte mutuataria e della rifusione di imposte e tasse e di ogni altro accessorio; - dell'importo per oneri e aggravii conseguenti a modifica e/o nuova interpretazione, anche di carattere amministrativo, delle norme e delle disposizioni che disciplinano l'operazione. la banca si riserva comunque la facoltà di modificare le condizioni economiche applicate al finanziamento - escluse quelle di tasso di interesse e/o degli elementi che concorrono alla sua determinazione - rispettando, in caso di variazione in senso sfavorevole alla parte mutuataria, le prescrizioni di legge in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali. - d) sono causa di risoluzione del contratto: - il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, di una qualsiasi somma dovuta in dipendenza del finanziamento e/o degli interessi e relativi accessori; - l'inadempimento da parte della parte mutuataria anche di una sola delle obbligazioni assunte od assumende con la banca in dipendenza del finanziamento; - l'alienazione dei beni oggetto della garanzia, la concessione degli stessi in locazione o in affitto, la costituzione in ipoteca, di vincoli alla proprietà o al godimento della stessa, fino alla totale estinzione del debito dipendente dal finanziamento, senza preventivo assenso scritto dalla banca; - la mancata destinazione del finanziamento agli scopi per cui è stato concesso; - la non veridicità di documentazione prodotta e comunicazioni fatte alla banca. - e) la parte mutuataria ha rilasciato quietanza per l'importo parzialmente erogato di euro 250.000,00 - f) agli effetti dell'iscrizione ipotecaria, la banca elegge domicilio presso la propria sede in Verona, piazza Nogara n. 2. - g) liberazione dei beni in garanzia (clausola non operante per soggetti consumatori ovvero soggetti non fallibili). salvo i casi diversamente previsti dalla legge, il cliente ed i terzi garanti prestatori di garanzie reali rinunciano espressamente sin d'ora a richiedere, in caso di estinzione anticipata, la liberazione anche parziale, dei beni dalle garanzie reali prestate, sino a che siano trascorsi due anni dalla data di versamento ad estinzione e ciò in espressa deroga a quanto previsto dall'art. 1200 cod. civ. nell'eventualità di rimborso alla scadenza contrattuale, ovvero successivo, il termine di cui al comma precedente è stabilito in anni uno. la banca si

riserva peraltro di consentire, a proprio insidacabile giudizio, la cancellazione dell'ipoteca anche prima che sia trascorso il termine suddetto, nonche' eventuali restrizioni o riduzioni dell'ipoteca stessa anche prima dell'estinzione totale del finanziamento.

ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE
RELATIVE ALLA FORMALITÀ: NOTA DI ISCRIZIONE NUMERO DI REGISTRO
PARTICOLARE 267 DEL 12/01/2006

Annotazioni:

- annotazione presentata il 28/10/2006 servizio di p.i. di Vicenza
registro particolare n. 4666 registro generale n. 29658
tipo di atto: 0809 - erogazione parziale

- annotazione presentata il 17/10/2007 servizio di p.i. di Vicenza
registro particolare n. 4156 registro generale n. 27322
tipo di atto: 0808 - erogazione a saldo

- annotazione presentata il 30/07/2012 servizio di p.i. di Vicenza
registro particolare n. 1588 registro generale n. 14358
tipo di atto: 0800 - proroga di durata

Comunicazioni:

non sono presenti comunicazioni

Rettifiche:

non sono presenti rettifiche

Formalità successive:

non sono presenti formalità successive

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta al n. rg 14193 e n. rp 3699 in data 25/05/2007 a seguito di atto notarile concessione a garanzia di apertura di credito del 10/05/2007 R.P. 37192/8955 Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI)

➤ *Sezione D ulteriori informazioni:*

Esente da bollo ai sensi del d.p.r. 29.9.1973 n. 601. - la banca si e' obbligata a tenere a disposizione della correntista la somma pattuita fino alla scadenza del 31 marzo 2019, da intendersi come impegno a fermo per la banca e con le decurtazioni di seguito indicate. E' inteso che l'eventuale proroga dell'apertura di credito non comportera' novazione alcuna del rapporto, ai sensi dell'art. 1231 cod. Civ., oltre che per espressa Volonta' delle parti. L'operazione restera' pertanto disciplinata secondo le condizioni pattuite con il contratto, ed assistita dalle garanzie tutte gia' costituite a favore della banca, ivi inclusa l'ipoteca di cui all'art. 8 del contratto, senza bisogno di ulteriori atti o formalita'. A far tempo dal 31 marzo 2010 si e' convenuto che l'ammontare dell'apertura di credito sara' ridotto annualmente dalla banca per un importo di euro 15.000,00 e quindi mediante n. 10 decurtazioni periodiche complessive. La riduzione avverra' nello stesso giorno di calendario in cui e' stato stipulato il contratto di apertura di credito o nell'ultimo giorno del mese, qualora in tale mese

Non esista il corrispondente giorno di calendario. - a) l'ipoteca garantisce: - il puntuale ed esatto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto, stipulato ai sensi degli artt. 38 e seguenti del t.u. N. 385/93, ivi incluse quelle conseguenti ad eventuali Proroghe totali o parziali del finanziamento od al suo rinnovo, ancorche' eseguite in qualsiasi tempo e forma; - il rimborso alla banca di tutte le somme che dalla banca stessa fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite in seguito ad annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo. B) giusta il disposto di cui all'art. 39, 3 comma del t.u.385/93, il credito della banca e' garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto dell'applicazione delle clausole di indicizzazione riportate alla successiva lettera c). - c) l'importo indicato nel campo "spese, accessori, interessi di mora" del quadro a e' comprensivo: - dell'importo degli interessi, corrispettivi e di mora: a) tassi di interesse (al valore Nominale su base annua): - tasso di interessesui saldi a debito (entro i limiti del fido accordato): - 2,50 punti in piu' dell'euribor (euro interbank offered rate) 3 mesi, media % mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'europa centrale, dal comitato di gestione dell'euribor - euribor panel steering committee), diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa Specializzata - il cui valore e' attualmente pari al 4,021% - e quindi alla data dell'atto nella misura del

6,521% annuo nominale convertibile trimestralmente, con periodicità di capitalizzazione a fine marzo, giugno, settembre e dicembre di ogni anno corrispondente al 6,6822% annuo effettivo. Nel mese in corso viene applicata la media del mese precedente; il tasso viene pertanto aggiornato ogni mese con decorrenza inizio mese. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verra' preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, il libor 3 mesi, riferito all'euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, aumentato dello spread di cui sopra. In caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo parametro di riferimento, il tasso di interesse verra' modificato nella misura delle intervenute variazioni a decorrere dall'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 successivo alla predetta variazione, e rimarra' in vigore per la durata di ogni trimestre solare. Nel caso di rapporto con funzionamento non regolare - intendendosi per tale il rapporto che presenti eccedenze a debito della correntista, comunque risultanti, rispetto al limite di disponibilita' e/o che, ancorche' con utilizzi contenuti nei limiti dell'affidamento contrattualmente stabilito, presenti partite non regolate in conformita' alla tecnica dell'operazione - si applicano un tasso debitore ed un tasso di mora pari a 3 punti in piu' del tasso applicato sui saldi a debito di cui al precedente comma corrispondente al 9,8664% annuo effettivo, sull'intero ammontare del saldo a debito della correntista, per i giorni di funzionamento irregolare nel relativo periodo di liquidazione. Eventuali interessi di mora saranno calcolati nella stessa misura fino al giorno di effettivo pagamento. Gli interessi sono riconosciuti alla correntista o dalla stessa corrisposti nella misura pattuita e indicata nell'articolo 2 lettera a) del contratto. I rapporti di dare e avere relativi al conto sia esso debitore o creditore vengono regolati con identica periodicità a fine marzo, giugno, settembre, dicembre di ogni anno, come risulta anche dall'art. 2, lettera c.1 del contratto, portando in conto con valuta "data di regolamento" dell'operazione, gli interessi, le commissioni e le spese ed applicando le trattenute fiscali di legge. Il saldo risultante dalla chiusura periodica così calcolato produce interessi secondo le medesime modalità. Sul saldo risultante a seguito della chiusura definitiva del conto: - se debitore saranno dovuti interessi di mora nella misura sopra contrattualmente prevista dal giorno del dovuto pagamento e fino a quello di pagamento effettivo ad estinzione del debito; - se creditore, saranno corrisposti interessi nella misura contrattualmente prevista fino alla data del loro prelievamento da parte della correntista. Su questi interessi non verra' applicata la capitalizzazione periodica. La parte finanziata approva espressamente la presente clausola ai sensi dell'art. 6 della delibera cicr del 9.2.2000; - dell'importo delle spese, competenze ed oneri giuridici ed extragiudiziali che la banca sopportasse per la tutela ed il recupero del proprio credito e che non trovassero collocazione ipotecaria ai sensi dell'art. 2855, 1 comma cod. Civ.; del pagamento delle spese d'atto, del rimborso di tutte le somme che la banca pagasse per conto della parte correntista e della rifusione di imposte e tasse e di ogni altro accessorio; - dell'importo per oneri e aggravii conseguenti a modifica e/o nuova interpretazione, anche di carattere amministrativo, delle norme e delle disposizioni che disciplinano l'operazione. La banca si riserva comunque la facoltà di modificare le condizioni economiche applicate al finanziamento - escluse quelle di Tasso di interesse e/o degli elementi che concorrono alla sua determinazione - rispettando, in caso di variazione in senso sfavorevole alla parte correntista, le prescrizioni di legge in materia di trasparenza delle condizioni contrattuali. - c) sono causa di risoluzione del contratto: - il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte, di una qualsiasi somma dovuta in dipendenza del finanziamento e/o degli interessi e relativi accessori; - l'inadempimento da parte della parte correntista anche di una sola delle obbligazioni assunte od assumende con la banca in dipendenza del finanziamento; - l'alienazione dei beni oggetto della garanzia, la concessione degli stessi in locazione o in affitto, la costituzione in ipoteca, di vincoli alla proprietà o al godimento della stessa, fino alla totale estinzione del debito dipendente dal finanziamento, senza preventivo assenso scritto dalla banca; - la mancata destinazione del finanziamento agli scopi per cui e' stato concesso; - la non veridicità di Documentazione prodotta e comunicazioni fatte alla banca. - d) agli effetti

Dell'iscrizione ipotecaria, la banca elegge domicilio presso la propria sede in Verona (VR), piazza nogara n. 2. - e) liberazione dei beni in garanzia (clausola non operante per soggetti consumatori ovvero soggetti non fallibili). Salvo i casi diversamente previsti dalla legge, il cliente ed i terzi garanti prestatori di garanzie reali rinunciano espressamente sin d'ora a richiedere, in caso di estinzione anticipata, la liberazione anche parziale, dei beni dalle garanzie reali prestate, sino a che siano trascorsi due Anni dalla data di versamento ad estinzione e cio' in espressa deroga a quanto previsto

Dall'art. 1200 cod. Civ. Nell'eventualita' di rimborso alla scadenza contrattuale, ovvero successivo, il termine di cui al comma precedente e' stabilito in anni uno. La banca si riserva peraltro di consentire, a proprio insindacabile giudizio, la cancellazione dell'ipoteca anche prima che sia trascorso il termine suddetto, nonche' eventuali restrizioni o riduzioni dell'ipoteca stessa anche prima dell'estinzione totale del Finanziamento. - le unita' immobiliari censite al catasto con i mappali numeri 528, 529, 529sub. 1, 529 sub. 2, 529 sub. 3, 530, 530 sub. 1, 530 sub. 2, 530 sub. 3, 536, 537, 538, 535 e 531 hanno diritto al portico identificato con il mappale numero 533 foglio 13 del comune di Chiampo.

ELENCO ANNOTAZIONI, COMUNICAZIONI, RETTIFICHE E FORMALITÀ SUCCESSIVE
RELATIVE ALLA FORMALITÀ: NOTA DI ISCRIZIONE NUMERO DI REGISTRO
PARTICOLARE 3699 DEL 25/05/2007

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 23/04/2012 Servizio di P.I. di VICENZA
Registro particolare n. 870 Registro generale n. 7350

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo di atto: 0800 - ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO

Comunicazioni

- Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

- Non sono presenti rettifiche

Formalità successive

- Non sono presenti formalità successive

- **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta ai nn.9690/1286 in data 27 maggio 2013, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di VICENZA (VI) del 11 aprile 2012, numero di repertorio 1142/2012 - Importo totale € 60.000,00 - Importo Capitale € 52.290,06 - , a favore di [REDACTED] con sede a Arzignano (VI), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Chiampo (VI) il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

➤ *Sezione D ulteriori informazioni:*

Si precisa che la signora [REDACTED] e' legale rappresentante della ditta [REDACTED] [REDACTED], con sede legale in Arzignano, via dell'industria N. [REDACTED], p.iva: [REDACTED]. I dati dei soggetti inseriti in nota vengono indicati sotto la Diretta responsabilità del richiedente.

- **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**, iscritta ai nn.12597/1724 in data 10 luglio 2013, a seguito di atto giudiziario del GIUDICE DI PACE di Vicenza (VI) del 18 febbraio 2012, numero di repertorio 296/2012 - Importo totale € 4.000,00 - Importo Capitale € 672,86 - , a favore di [REDACTED] con sede a Costabissara (VI), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Chiampo (VI) il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

➤ *Sezione D ulteriori informazioni:*

Sul capitale ingiunto decorrono interessi moratori commerciali ex. D.l gs. 231/2002 dalla scadenza delle singole fatture azionate al saldo effettivo, oltre alle spese e Competenze per il presente procedimento ed ulteriori successive occorrendo. si dichiara Sotto la responsabilita' dello scrivente che il soggetto a carico, indicato in atto senza dati anagrafici, e' lo stesso indicato nella presente con dati anagrafici completi.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.13658/10018 in data 20 giugno 2025, a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza del 19 maggio 2025, numero di repertorio 2612, a favore di [REDACTED] sede Roma (RM), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a Chiampo (VI) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

● *Sezione D ulteriori informazioni:*

L'atto di precetto e' stato notificato per la complessiva somma di euro 318.411,11 oltre ad interessi e spese. si esonera il conservatore dei registri immobiliare da qualsiasi responsabilita' in merito ai dati anagrafici inseriti nel quadro c. Della presente.

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Come esposto al punto 8.2 (iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli)

9. SUOLO DEMANIALE

Gli immobili oggetto del presente pignoramento **non ricadono** in suolo demaniale.



10. USO CIVICO O LIVELLO

L'esperto a seguito di alcune verifiche ha potuto accertare che i beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi**, tantomeno il diritto sui beni dei debitori pignorati risulta di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati sopra.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattandosi di terreni non sono presenti oneri condominiali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Vista la carenza di beni simili, e quindi l'oggettiva difficoltà nel reperire all'interno del mercato immobiliare beni appartenenti allo stesso segmento di mercato, nella determinazione del valore degli immobili è prevalso l'utilizzo del valore agricolo medio a discapito del Market Comparison Approach multi parametrico, tramite la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e per ogni Provincia l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore (fertilità, accesso, densità, esposizione, età, ampiezza, giacitura, forma, ubicazione).

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione deriva dal valore estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e per ogni Provincia l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore (fertilità, accesso, densità, esposizione, età, ampiezza, giacitura, forma, ubicazione).

Detto ciò, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 18/12/2025 risulti essere pari a:

1) foglio 13 particella 232 SEMIN ARB classe 6 ha 00.29.94 x €/ha 55.558,00 = € 16.634,07

€ 16.634,07

(euroseicimilaseicentotrentaquattro/07)

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

“I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: ///
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: ///

- altri costi/oneri: //

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 14.138,96** (euroquattordicimilacentotrentotto/96).”

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Valore estrapolato dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni, che monitora annualmente l'andamento dei valori agricoli e per ogni Provincia l'incidenza delle singole caratteristiche tecniche nella formazione del valore (fertilità, accesso, densità, esposizione, età, ampiezza, giacitura, forma, ubicazione):

- SEMINATIVO ARB: 55.558,00 €/ha

Si riporta in allegato le tabelle esplicative della valutazione tramite Exeo.

12.5 Giudizio di vendibilità

Giudizio di vendibilità dell'immobile: **buona**

Pregi dell'immobile: esposizione e andamento piano altimetrico sostanzialmente regolare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Bene pignorato per l'intera quota.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Signora [REDACTED]:



Alla data del pignoramento:

[REDACTED]
30010 San Pietro Mussolino (VI)

C.F. [REDACTED]

Alla data di stesura del presente elaborato:

Via [REDACTED]

36072 Chiampo (VI)

C.F. [REDACTED]

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Alla data di acquisto dei beni immobili oggetto di pignoramento risultava il seguente stato civile e regime patrimoniale del debitore:

Signora [REDACTED]

Risultava di stato libero.

Certificato di stato libero rilasciato dal Comune di San Pietro Mussolino (VI).

15. LOTTI

Il lotto a cui fanno riferimento i beni di cui alla presente perizia, rispetto all'insieme dei beni pignorati nel complesso della procedura, risulta essere il lotto **n. 2 di 8**

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione.

THIENE, 19/02/2026

L'Esperto stimatore
Geom. Martina Roncaglia



17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
3. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
4. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
5. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
6. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
7. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
8. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
9. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori