

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 495/2021 R.G. e N.238/2022 R.G.

Giudice delegato

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Procedente

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOPERATIVO –
SOC. COOP.

Esecutato



Lotto N.1



Lotto N.2

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it



LOTTO N.1
SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 495 / 2021 R.G.

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 30/01/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.8): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.9–22): porzione di fabbricato ad uso abitativo, stalla ed accessori ad uso agricolo con scoperto esclusivo, oltre a corte comune alle due unità (Particella n.965 sub.9)

Ubicazione (cfr pag.8): Bressanvido (VI), Via Chiesa Sud n.11, n.13 , n.15

Dati Catastali attuali (cfr pag.22–23): Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 1:

- Particella n.965 sub.5 – Via Chiesa Nord n.12 – piano: T-1-2 – Categoria: A/3 – Classe: 2;
- Particella n.965 sub.6 – Via Chiesa Nord n.12 – piano: T-1 – Categoria: D/10;
- Particella n.965 sub.9 – Via Chiesa Nord – piano: T – Bene comune non censibile.

Metri quadri (cfr pag.34– 35): 424,88 (fabbricato abitativo) – 823,52 (fabbricati azienda agricola)

Stato (cfr pag.12, 16, 19, 20): precario (volume edilizio fronte strada e alcuni accessori agricoli), sufficiente (altri volumi edilizi)

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.33): non sono state riscontrate difformità per quanto concerne i fabbricati dell’azienda agricola, mentre per il fabbricato residenziale (e gli adiacenti accessori agricoli) non è stato possibile procedere ad una verifica essendo lo stesso inaccessibile

Valore di mercato, OMV (cfr pag.36): € 95.500,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.17–18): non sono stati reperiti comparabili per cui si sono adottati il metodo del valore di trasformazione ed il metodo del costo per i fabbricati dell’azienda agricola

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.37): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Bressanvido (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 363,00, mentre non vi sono dati disponibili per i fabbricati dell’azienda agricola

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.37): € 81.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.37): non nota

Possibili interessati (cfr pag.49): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziativa di vendita (cfr pag.37): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.37–38): al momento del sopralluogo il fabbricato residenziale risultava inagibile, e i fabbricati dell’azienda agricola in parte utilizzati come deposito

Titolo di occupazione (cfr pag.19): contratto di locazione registrato il 08/06/2015 (Particella n.965 sub.6)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.49): i fabbricati sono all’interno di un Ambito di Riqualficazione Urbana (ARU), con interventi da eseguire sui fabbricati regolamentati



LOTTO N.2
SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 495 / 2021 R.G.

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 30/01/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.50): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.51–52): appezzamento pianeggiante di terreno agricolo

Ubicazione (cfr pag.50): Bressanvido (VI), in prossimità di Via S. Benedetto

Dati Catastali attuali (cfr pag.52): Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni, Foglio 2:
– Particella n.909 – Qualità: SEMINATIVO – Classe: 3

Metri quadri (cfr pag.54): 9.227

Stato (cfr pag.51): terreno agricolo alla data del sopralluogo lasciato a prato

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.53): non ci sono titoli urbanistici

Valore di mercato, OMV (cfr pag.55): € 78.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.54–55): V.A.M. 2022 Provincia di Vicenza

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.55–56): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Bressanvido (VI) e nel caso di terreni agricoli, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 7,03

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.55): € 66.500,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.55): non nota

Possibili interessati (cfr pag.63): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziativa di vendita (cfr pag.55): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.56): al momento del sopralluogo il terreno risultava locato e quindi non nella disponibilità del debitore

Titolo di occupazione (cfr pag.56): contratto di locazione registrato il 08/06/2015

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.64): nulla da segnalare



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 21/12/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 23/12/2021 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

In data 30/05/2022 alla procedura R.G.495/2021 è stata riunita la procedura R.G.238/2022 avente ad oggetto l'unità censita al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.909 derivante dal frazionamento della Particella n.136 che era stata oggetto del precedente pignoramento.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 28/12/2021, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 07/02/2022 ad inoltrare tramite PEC al Comune di Bressanvido (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 15/03/2022 alle ore 9.30 alla presenza del solo Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza in quanto il Sig. esecutato non si è presentato.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la



sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;

3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, DIRITTO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura, tutte collocate nel territorio del Comune di Bressanvido (VI), risultano così sommariamente individuate:

1) Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella n.965 sub.5, sub.6 e sub.9

Edifici ubicati nel Comune di Bressanvido in via Chiesa Sud n.ri 11-13-15 e più precisamente:

- porzione di fabbricato in linea ad uso abitazione (Particella n.965 sub.5) che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo);
- fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole, di cui una parte in aderenza al fabbricato di cui sopra, tutti catastalmente censiti alla Particella n.965 sub.6.

Gli edifici condividono l'area di corte comune con fondo in terra battuta catastalmente censita alla



Particella n.965 sub.9, che in parte si sviluppa in continuità e senza delimitazione alcuna alla Particella n.965 sub.8 che è un bene comune non censibile ad alcune unità (Particella n.965 sub.2 e sub.3) che fanno parte di un altro fabbricato.



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI PARTICELLA N.965 (fuori scala)

2) Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.909 (ex Particella n.136)

Appezamento di terreno pianeggiante della superficie catastale di mq.9.227 con accesso da strada sterrata con sviluppo in direzione nord/sud partendo da Via San Benedetto che coincide con la S.P. 51.

L'unità deriva dalla Particella n.136 (superficie catastale di mq.9.877) del Foglio 2 Catasto Terreni, la quale in seguito a "FRAZIONAMENTO del 02/11/2017 protocollo n. VI0121472 in atti dal 02/11/2017 presentato il 02/11/2017 (n. 121472.1/2017", ha originato la Particella n.909 (di proprietà dell'esecutato) e la Particella n.910 che, in seguito ad Atto di espropriazione per pubblica utilità in data 27/11/2018, è passata in ditta al Demanio dello Stato Ramo Idrico con sede in Roma.

Diritto

Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____).

Formazione dei lotti

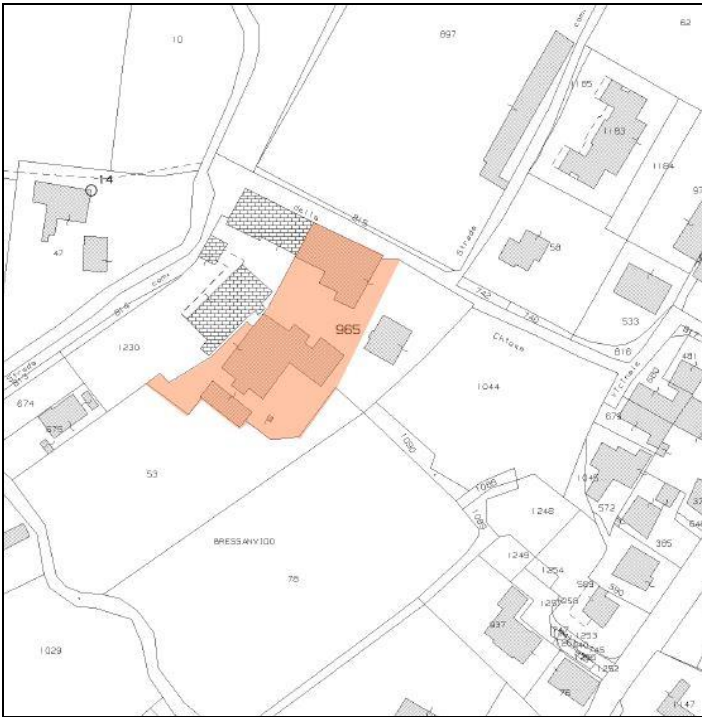
Effettuati i sopralluoghi ed esaminati i beni oggetto di procedura, è stata redatta la relazione che segue predisponendo la formazione dei seguenti nr. 2 Lotti per la vendita all'asta:

1) LOTTO N.1

Comune di Bressanvido (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particelle n.965 sub.5, sub.6 e sub.9



Il Lotto comprende porzione di fabbricato in linea ad uso abitazione con adiacenti accessori a destinazione agricola, oltre a fabbricati di azienda agricola ed area di corte pertinenziale a tutti gli edifici.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE IMMOBILI (fuori scala)

2) LOTTO N.2

Comune di Bressanvico (VI), Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.909
Apezzamento pianeggiante di terreno agricolo.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE IMMOBILE (fuori scala)



LOTTO N.1
Comune di Bressanvido (VI)
Catasto Fabbricati – Foglio 1, Particella n.965 sub.5, sub.6 e sub.9

L.01.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. _____ nato a _____ (I) il
(C.F. _____) dei beni che così risultano descritti nell'Atto di

Pignoramento:

(...) *Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 1:*

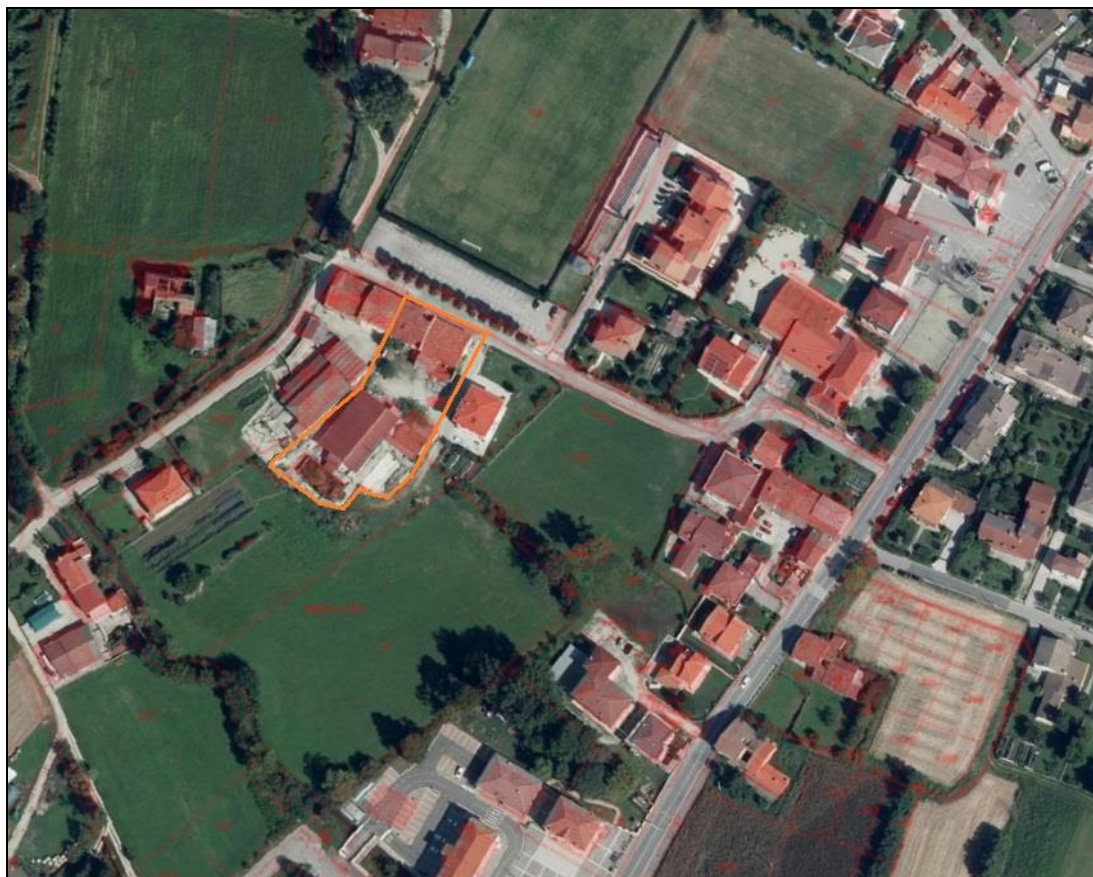
- *mapp. 965 sub 5 – Via Chiesa n.12, p.T., Cat. A3, vani 14*

- *mapp. 965 sub 6 – Via Chiesa n.12, p.T., Cat. D10*

- *mapp. 965 sub 9 – cat. CO, vani 14 (...)*

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Bressanvido (VI)
- Via Chiesa Sud
- Civici n.ri 11-13-15 (rilevati su colonna cancello ingresso corte)
- Zona semicentrale con buona dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE



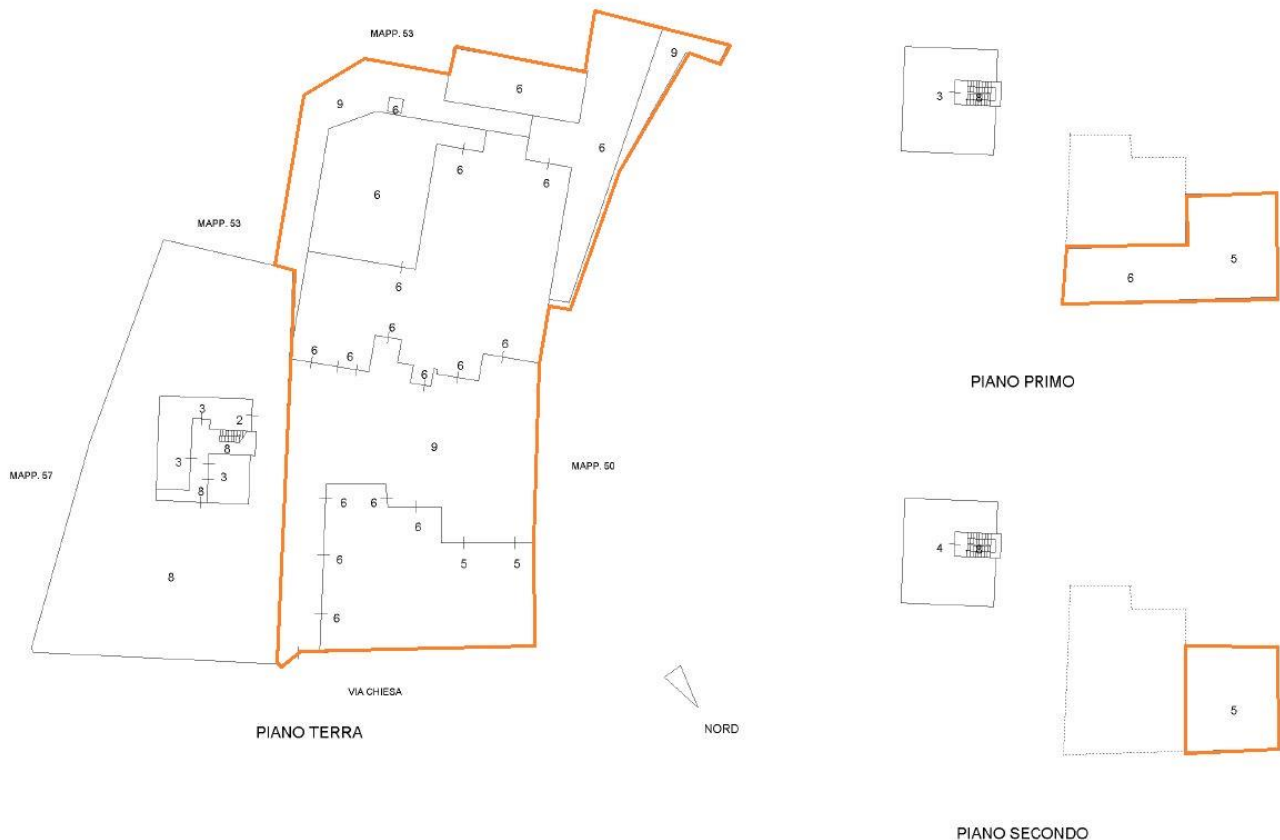
Nell'ortofoto si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato N.4](#)).

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

Beni e ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di procedura di cui al presente Lotto è costituito da volumi edilizi che condividono un'area di corte comune con fondo in terra battuta catastalmente individuata al Foglio 1, Particella n.965 sub.9, e sono ubicati in Via Chiesa Sud n.ri 11-13-15 (e non Via Chiesa Nord n.12 come invece indicato nelle visure catastali) nel Comune di Bressanvido (VI); in particolare il Lotto N.1 è composto dalle seguenti unità:

- porzione di fabbricato in linea ad uso abitazione (Particella n.965 sub.5) che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo);
- fabbricati di azienda agricola composta da volumi edilizi addossati a formare un unico corpo, e accessori in aderenza all'edificio ad uso abitazione di cui sopra, tutti catastalmente censiti alla Particella n.965 sub.6.



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BRESSANVIDO		1	965		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
1					
2	via chiesa		T		
3	via chiesa		T-1		
4	via chiesa		2		
5	via chiesa		T-1 2		
6	via chiesa		T-1		
7					
8	via chiesa		T-1 2		
9	via chiesa		T		
DESCRIZIONE					
SOPPRESSO					
AUTORIMESSA					
ABITAZIONE					
ABITAZIONE					
ABITAZIONE					
AZIEDA AGRICOLA CON SCOPERTO ESCLUSIVO					
(RECINTI E VASCA LIQUAMI)					
SOPPRESSO					
B. C. N. C. CORTE, PORTICO, DISIMPEGNO E VANO					
SCALA COMUNE AI SUB. 3 E 4.					
B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB. 5 E 6.					

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI (fuori scala) ED ELENCO SUBALTERNI



Il terreno su cui sorgono gli edifici, identificato al Foglio 1 Particella n.965, risulta planimetricamente di forma irregolare, con unico accesso fronte nord dalla pubblica Via Chiesa Sud attraverso cancello in metallo a doppia anta che immette su area di corte con fondo in terra battuta individuata alla Particella n.965 sub.9 (b.c.n.c. alle Particelle n.965 sub.5 e sub.6) e alla contigua Particella n.965 sub.8 (b.c.n.c. alle Particelle n.965 sub. 3 e sub.4); le Particelle n.965 sub.8, sub.3 e sub.4 non sono oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione.

Il confine lato nord è delimitato in parte da recinzione costituita da zoccolo in muratura e sovrastante ringhiera metallica a ritti verticali, e in parte da edificio (Particella n.965 sub.5 e sub.6) che si affaccia sulla pubblica via; sui restanti lati i limiti del lotto sono costituiti da recinzione con muretto e sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in ferro, dai volumi edilizi, o si sviluppano in continuità con i terreni limitrofi.

Documentazione fotografica ([Allegato N.5](#))



Vista da sud/est



Vista da sud/est



Fronti est e nord da Via Chiesa Sud



Ingresso da Via Chiesa Sud



Ingresso da Via Chiesa Sud



Fronte nord da Via Chiesa Sud





Fronte nord da Via Chiesa Sud



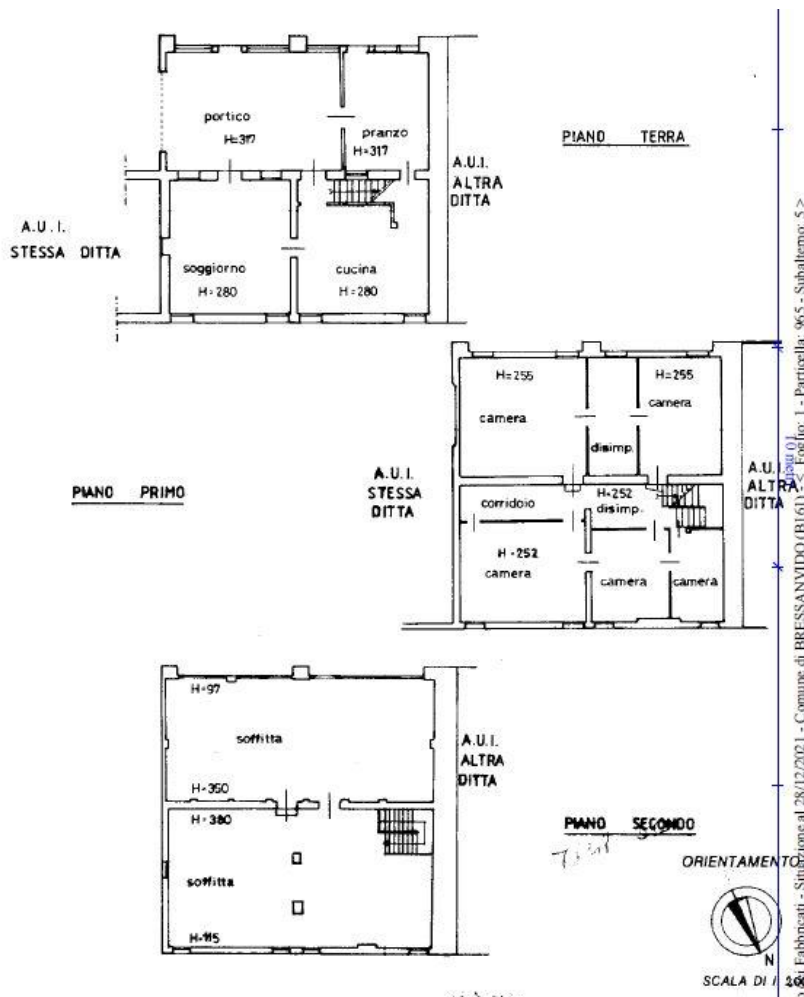
Fronte nord da Via Chiesa Sud

Descrizione

1. Porzione di fabbricato ad uso abitativo – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.5)

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, il cui fronte nord si affaccia su Via Chiesa Sud, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) che dalla scheda catastale ([Allegato N.6](#)) risultano così composti:

- piano terra: portico, cucina, pranzo, soggiorno;
- piano primo: n.2 disimpegni, corridoio, n.5 camere;
- piano secondo: n.2 soffitte.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

La porzione di fabbricato residenziale, con fronte ovest addossato ad altra unità immobiliare intestata a terzi e fronte sud che si affaccia su area di corte (Particella n.965 sub.9 – b.c.n.c., corte comune ai sub.5 e sub.6), alla data del sopralluogo, come visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, si trovava in precarie condizioni manutentive con copertura e solai totalmente o parzialmente crollati.

Lungo la pubblica via, per tutta la lunghezza del marciapiede addossato al fronte dell'edificio che su di essa si affaccia, è stata posta una recinzione di cantiere costituita da maglia metallica di rete elettrosaldata e rete plastificata che indicano il pericolo di crolli; inoltre sulla corte interna posta a sud dell'edificio, risultavano ammassate alcune macerie e travi in legno delle strutture orizzontali e/o della copertura.

Considerate le condizioni in cui si trovava l'unità immobiliare, prudenzialmente non è stato effettuato il sopralluogo interno, per cui i dati metrici e la distribuzione interna dei locali sono stati ricavati dalla scheda catastale e dagli elaborati di progetto.

Dall'esame visivo la porzione di edificio presenta strutture verticali in muratura di sasso, copertura con struttura principale ed elementi secondari in legno, manto in coppi di laterizio, struttura dei solai in elementi lignei, oscuri delle finestre (ove presenti) in legno, rete impiantistica non verificabile.

L'accesso principale avviene da corte comune fronte sud, attraverso portico che su di esso si affaccia, mentre una scala interna a doppia rampa (di cui non è stato possibile accertare le caratteristiche costruttive ed i materiali impiegati) collega i vari livelli.

Documentazione fotografica (Allegato N.5)



Vista da sud/est



Fronte nord da Via Chiesa Sud



Fronte nord da Via Chiesa Sud



Fronte nord da Via Chiesa Sud (particolare)





Fronte nord da Via Chiesa Sud



Fronte nord da Via Chiesa Sud (particolare)



Fronte nord da Via Chiesa Sud (particolare)



Recinzione di cantiere su fronte nord (da ovest verso est)



Recinzione di cantiere (particolare)



Vista da corte comune (da sud/est)



Fronte sud da corte interna



Fronte sud da corte interna





Fronte sud da corte interna



Fronte sud da corte interna (particolare)



Fronte sud da corte interna (particolare)



Fronte sud da corte interna (particolare copertura)

2. *Fabbricati di azienda agricola* – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.6)

L'unità immobiliare ad uso agricolo, che catastalmente è individuata alla Categoria "D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", è costituita da più volumi edilizi, posti a sud o in parte addossati alla porzione di fabbricato residenziale di cui al punto precedente, che dalla scheda catastale ([Allegato N.6](#)) risultano così composti:

- a) stalla ad un solo livello fuori terra (piano terra) costituita da: tettoia, rip., stalla, sala mungitura, raccolta latte, w.c., area esterna fronti sud ed est con poste per animali e vasca liquami (quest'ultima a sud);
- b) volumi edilizi addossati a parte del fronte est della stalla di cui sopra ad un solo livello fuori terra (piano terra) e così composti: tettoia per attrezzi e macchine, n.2 ripostigli per attrezzi e macchine, rimessa, tettoia fronte sud;
- c) accessori agricoli su due livelli fuori terra (piani terra e primo), addossati al fabbricato residenziale e così composti:
 - piano terra: portico, porcilaia, rip., n. 2 tettoie fronte sud;
 - piano primo: fienile, vuoto su portico.

Gli accessi avvengono da corte comune (Particella n.965 sub.9) sulla quale si affacciano tutti i volumi edilizi.

N.B.

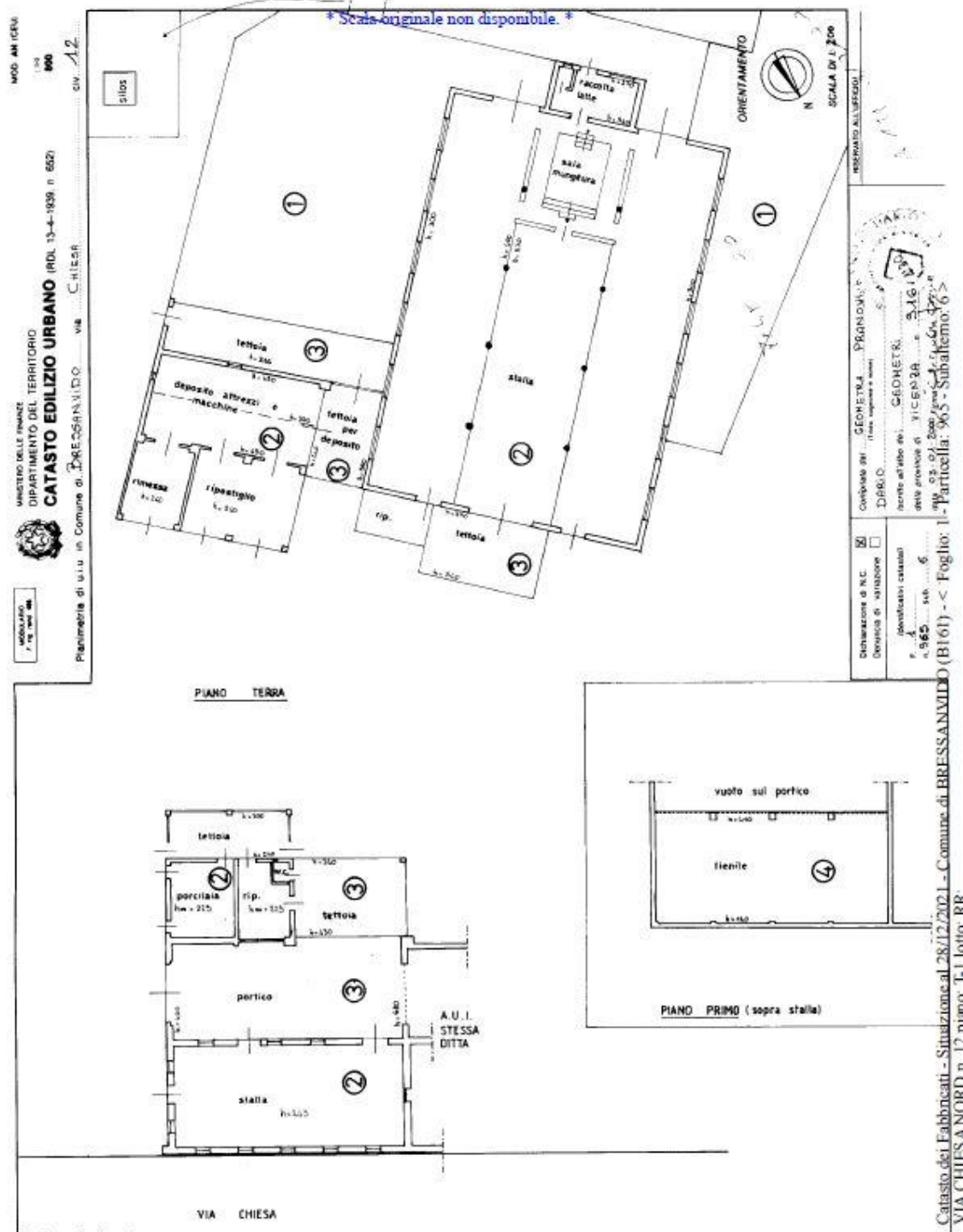
Dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.10](#)) di cui al Permesso di Costruire N° 09P/01, Prot. n.2586 – Rep. n.332, in data 20/04/2009 di cui ai punti successivi, che riguarda la costruzione di una nuova stalla in altra località nel Comune di Bressanvido intestata all'esecutato e ai figli, risulta che alcuni vani dell'unità di cui alla Particella n.965 sub.6 hanno subito variazione di destinazione



d'uso, cui non è seguito l'aggiornamento della scheda catastale, e in particolare:

- il locale principale indicato come "stalla" è stato trasformato in "deposito scorte ed attrezzi agricoli";
- la "sala mungitura" è divenuta "deposito scorte";
- il vano "raccolta latte" accanto al w.c. è divenuto l'anti di quest'ultimo;
- il vano "stalla" al piano terra degli accessori agricoli addossati alla porzione di fabbricato residenziale è stata trasformata in "deposito scorte ed attrezzi agricoli".

Tali cambi di destinazione d'uso, ove è stato possibile effettuare in condizioni di sicurezza, sono confermati dall'utilizzo di locali alla data del sopralluogo.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato N.5](#))



Vista da sud/est



Vista da sud/est

a) Fabbricati azienda agricola

Il volume edilizio principale, originariamente utilizzato per allevamento di bovini da latte, alla data del sopralluogo si presentava in sufficiente stato manutentivo e adibito a deposito di scorte ed attrezzi agricoli.

Tale edificio presenta struttura verticale in muratura e pilastri, copertura principale a due falde indipendenti con manto in tegole di cemento, grondaie e pluviali in lamiera, tettoia fronte nord di cui è rimasta solamente la struttura metallica, portone di accesso principale fronte sud a due ante scorrevoli di metallo, altre porte fronte nord sempre in metallo, alcune finestre con serramento in metallo e specchiature in vetro e altre con foro privo di serramento, pavimentazione in getto di calcestruzzo o porfido o gres, pareti di alcuni locali piastrellate, facciate esterne intonacate.

Documentazione fotografica ([Allegato N.5](#))



Fronti est e sud edifici azienda agricola (da sud/est)



Fronti est e nord edifici az. agricola da Via Chiesa sud



Edifici azienda agricola da corte comune (da nord/ovest)



Edifici azienda agricola da corte comune (da nord/ovest)





Fronte nord edificio principale azienda agricola



Interno da nord verso sud



Interno angolo sud/est



Interno angolo sud/ovest



Interno angolo nord/ovest



Interno da sud verso nord con ingresso da corte comune



Interno angolo nord/est



Interno fronte est





Interno ex sala mungitura da sud verso nord



Interno ex sala mungitura da sud/ovest



Interno angolo sud/est ex sala mungitura



Interno angolo sud/ovest ex sala mungitura



Area esterna a sud



Area esterna a est



Area esterna a sud (da est verso ovest)



Area esterna a sud (da ovest verso est)





Area esterna a sud (da est verso ovest)



Area esterna a sud (da est verso est)



Angolo sud/ovest area esterna



Area esterna a ovest (da sud verso nord)

b) Volumi edilizi addossati a parte del fronte est dell'edificio principale

I volumi edilizi, in precario stato di manutenzione e facenti anch'essi parte dell'azienda agricola, presentano struttura portante verticale in muratura mista (laterizio o blocchi di cemento), coperture a unica falda con manto in lamiera (tettoia a ridosso della ex stalla), o a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi di laterizio o in ondulato di fibrocemento che è molto probabile contengano amianto in quanto la loro posa in opera dovrebbe essere stata effettuata in epoca precedente la Legge n.257/1992 che contiene norme specifiche relative alla cessazione dell'impiego di questo materiale e ne regola lo smaltimento; si segnala che la porzione di copertura con manto in coppi di laterizio è in parte crollata, e le altre porzioni si trovano in precarie condizioni statiche.

L'accesso a tutti i vani, che presentano pavimentazione in getto di calcestruzzo, avviene dalla corte comune su cui gli stessi si affacciano su lato nord; l'ingresso alla rimessa è delimitato da portone basculante in lamiera ad azionamento manuale, mentre il ripostiglio per attrezzi e macchine posto a nord presenta due portoni ad ante in metallo.

Le altezze interne, per quanto è stato possibile rilevare, sono sostanzialmente conformi a quanto indicato nelle tavole di progetto autorizzato.

Per le porzioni di copertura in lastre di fibrocemento, si ritiene che gli oneri per le verifiche e gli eventuali interventi siano da ritenere compresi nella detrazione del valore di stima del 15% in caso di vendita forzata di cui ai punti successivi.



Documentazione fotografica ([Allegato N.5](#))



Vista da corte comune (da nord/est)



Vista da corte comune (da nord/ovest)



Rimessa da nord verso sud



Ripostiglio attrezzi e macchine da ovest verso est



Ripostiglio attrezzi e macchine



Ripostiglio attrezzi e macchine (particolare copertura)

c) Accessori agricoli addossati al fabbricato residenziale

Anche per tale volume edilizio in cui sono collocati alcuni accessori agricoli, come per il fabbricato residenziale cui si trova addossato su lato ovest, alla data del sopralluogo non è stato possibile effettuare l'accesso poiché, come visibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, si trovava in precarie condizioni manutentive con copertura del portico parzialmente crollata e presenza di vegetazione infestante ancorata alla struttura muraria angolo sud/est. Dall'esame visivo la porzione di edificio presenta struttura portante verticale in muratura mista



(laterizio, sasso o blocchi di cemento), copertura a doppia falda inclinata con struttura in legno e manto in coppi di laterizio o in ondulato di fibrocemento che è molto probabile contengano amianto in quanto la loro posa in opera dovrebbe essere stata effettuata in epoca precedente la Legge n.257/1992 che contiene norme specifiche relative alla cessazione dell'impiego di questo materiale e ne regola lo smaltimento.

L'accesso da corte comune avviene attraverso portico a sud (in prosecuzione di quello dell'unità abitativa posto sullo stesso lato) aperto anche su lato est, o attraverso portone in legno a doppia anta collocato su lato est che immette sul vano la cui destinazione d'uso indicata nella scheda catastale è "stalla" ma, come per altri vani e secondo il progetto di cui al Permesso di Costruire N° 09/P01 del 20/04/2009, attualmente dovrebbe essere "Deposito scorte e attrezzi agricoli".

Documentazione fotografica ([Allegato N.5](#))



Fronte nord da Via Chiesa sud



Fronte est da corte comune



Fronte est da corte comune



Vista da corte comune (da sud/est)



Fronte sud da corte comune



Fronte sud da corte comune (particolare)





Fronte sud



Portico a sud/ovest



Portico a sud da est



Portico a sud da est

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Si ritiene siano necessari interventi per evitare l'accesso alla porzione di fabbricato residenziale e agli addossati accessori agricoli, oltre agli accessori della ex stalla, mediante installazione di rete di cantiere e segnali di divieto sulla corte comune su cui si tali edifici si affacciano.

Certificazione energetica

L'unità residenziale si trova in precarie condizioni e priva degli impianti tecnologici. Nell'Appendice A del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 26/06/2015, sono indicati i casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'APE e, al *punto G*), troviamo gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

L.01.2 STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 28/12/2021 il Sig. _____ nato a _____ () il
(C.F. _____) risulta intestatario dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1

- **Particella n.965 sub.5** – Via Chiesa Nord n.12 – piano: T-1-2 – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 14 vani – Superficie catastale: Totale mq.355, Totale escluse aree scoperte mq.346 – Rendita: € 1.084,56;
- **Particella n.965 sub.6** – Via Chiesa Nord n.12 – piano: T-1 – Categoria: D/10 – Rendita: € 3.421,53;



- **Particella n.965 sub.9** – Via Chiesa Nord – piano: T – Bene comune non censibile dal 17/11/2014.

N.B. – Si segnala che:

- Le unità condividono l'area di corte comune individuata alla Particella n.965 sub.9, anch'essa oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima;
- diversamente dalle risultanze catastali, l'indirizzo corretto è Via Chiesa Sud n.12;
- i vani indicati come stalla sono stati trasformati in depositi (scorte e attrezzi agricoli).

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.965 sub.5

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 protocollo n. VI0234974 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130859.1/2014);
- VARIAZIONE del 05/12/2012 protocollo n. VI 0259665 in atti dal 05/12/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 48645.1/2012);
- VARIAZIONE del 09/03/2000 protocollo n. 25882 in atti dal 24/01/2001 CLASSAMENTO D.M. 701/94 (n. A00115.1/2000);
- COSTITUZIONE del 09/03/2000 protocollo n. 10496 in atti dal 09/03/2000 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2000).

Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.965 sub.6

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 protocollo n. VI0234975 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130860.1/2014);
- VARIAZIONE del 09/03/2000 protocollo n. 25882 in atti dal 24/01/2001 CLASSAMENTO D.M. 701/94 (n. A00115.1/2000);
- COSTITUZIONE del 09/03/2000 protocollo n. 10496 in atti dal 09/03/2000 COSTITUZIONE (n. 1115.1/2000).

Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.965 sub.9

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 protocollo n. VI0234977 in atti dal 17/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130862.1/2014);
- VARIAZIONE del 25/03/2004 protocollo n.VI0071503 in atti dal 25/03/2004 DIVISIONE E RET. AREA DI PERTINENZA (n. 4159.1/2004).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati sostanzialmente conformi a quelli catastali; nell'Atto di pignoramento, per quanto concerne la Particella n.965 sub.9 che è un "bene comune non censibile", è erroneamente indicato "vani 14".

Giudizio di regolarità/Docfa

Porzione di fabbricato ad uso abitativo – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.5)

Non è stato possibile verificare la conformità della scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 09/03/2000 allo stato reale dei luoghi, in quanto al momento del sopralluogo l'unità si trovava in precarie condizioni manutentive, con copertura e solai totalmente o parzialmente crollati, che non hanno consentito l'accesso in condizioni di sicurezza.

Stalla con accessori – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.6)

La planimetria agli atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 09/03/2000 risulta per gran parte conforme allo stato dei luoghi rilevato, con variazione della destinazione d'uso di alcuni vani; non è stato possibile effettuare la verifica relativamente agli accessori addossati alla porzione di fabbricato ad uso abitativo per le stesse motivazioni di cui sopra.



Confini

Porzione di fabbricato ad uso abitativo – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.5)

L'unità confina in senso orario (N.E.S.O.): Via Chiesa Sud (N.), Particella n.965 sub.6 (E.), Particella n.965 sub.9 – b.c.n.c. (S.), Particella n.1230 (O.).

Stalla con accessori – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.6)

L'unità confina in senso orario (N.E.S.O.): Via Chiesa Sud e Particella n.965 sub.9 – b.c.n.c. (N.), Particella n.965 sub.9 – b.c.n.c. (E.), Particella n.965 sub.9 – b.c.n.c. e Particella n.53 (S.), Particella n.965 sub.9 – b.c.n.c., Particella n.1230 e Particella n.965 sub.5 e sub.5 (O.).

Corte comune – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.9)

La corte comune confina in senso orario (N.E.S.O.): Via Chiesa Sud, Particella n.965 sub.6 e Particella n.965 sub.5 (N.), Particella n.965 sub.8 (E.), Particella n.965 sub.6 e Particella n.53 (S.), Particella n.965 sub.6 e Particella n.1230 (O.).

L.01.3 REGOLARITA' URBANISTICA

Conformità urbanistico-edilizia

Si precisa che il rilievo dello stato dei luoghi, ove possibile, è stato eseguito con cordella metrica e strumento laser; non è stato compiuto un rilievo topografico dell'area servendosi di strumentazione specialistica di alta precisione (stazione totale).

In alcune zone non è stato possibile effettuare un controllo delle misure per le motivazioni precedentemente indicate relativamente a difficoltà di accesso legate a condizioni strutturali precarie dei manufatti.

Titoli urbanistici (Allegato N.8)

Porzione di fabbricato ad uso abitativo – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.5)

Il fabbricato, di vecchio impianto, è stato realizzato in data anteriore il 01/09/1967.

Successivamente è stata rilasciata la seguente autorizzazione che riguarda tutti i fabbricati (anche quello non interessato a procedura esecutiva) compresi all'interno dell'area di cui alla ex Particella n.54 del foglio 1°:

- Concessione Edilizia in Sanatoria N° 86C/138/MA ai sensi della L.47/85, Prot. n. 2886 Rep. n. 1428 in data 29/03/2003, per *Realizzazione annessi agricoli in assenza di concessione edilizia e costruzione di un fabbricato residenziale in difformità dal progetto approvato, in via Chiesa, sull'area distinta al catasto al foglio 1° mappale n. 54.*

Fabbricati azienda agricola – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.6)

Nel corso dell'Accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia-Privata effettuato in data 16/03/2022, sono state acquisite le seguenti autorizzazioni:

- Licenza Edilizia N.5 in data 19/04/1972, per la *costruzione di un fabbricato ad uso stalla, concimaia e porcile da eseguirsi nel territorio del Comune in località Bressanvido, Via Chiesa sul mappale n. 53-54 sezione A foglio 1°;*
- Licenza Edilizia N.5 in data 19/04/1973, rinnovo licenza edilizia per la *costruzione di un fabbricato ad uso stalla, concimaia e porcile da eseguirsi nel territorio del Comune in località Bressanvido, Via Chiesa sul mappale n. 53-54 sezione A foglio 1°;*
- Licenza Edilizia N.5 in data 19/04/1974, rinnovo della licenza edilizia per la *costruzione di un fabbricato ad uso stalla, concimaia e porcile da eseguirsi nel territorio del Comune in località Bressanvido, Via Chiesa sul mappale n. 53-54 sezione A foglio 1°;*
- Licenza Edilizia N.47 in data 03/12/1974, per *variante di un fabbricato rurale ad uso stalla, concimaia e porcile da eseguirsi nel territorio del Comune in Via Chiesa sul mappale n. 53-54*



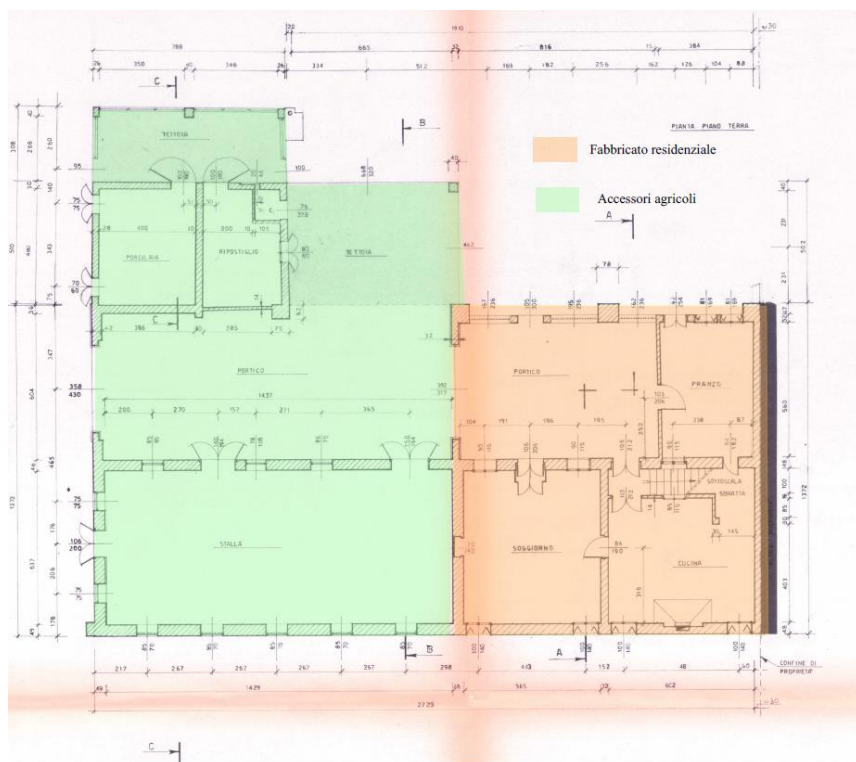
sezione A foglio 1°;

- Concessione Edilizia in Sanatoria N° 86C/138/MA ai sensi della L.47/85, Prot. n. 2886 Rep. n. 1428 in data 29/03/2003, per *Realizzazione annessi agricoli in assenza di concessione edilizia e costruzione di un fabbricato residenziale in difformità dal progetto approvato, in via Chiesa, sull'area distinta al catasto al foglio 1° mappale n. 54;*
- Permesso di Costruire N° 09P/01, Prot. n.2586 – Rep. n.332, in data 20/04/2009 per *costruzione di una struttura zootecnica destinata all'allevamento di bovini da latte in Via San Benedetto, sull'area distinta al catasto al foglio 2° mapp. nn. 27 -28 -29 -32 – 32 – 130 – 132 – 253.*

Quest'ultimo permesso, che riguarda la costruzione di una nuova stalla in altra località nel Comune di Bressanvido intestata all'esecutato e ai figli, interessa indirettamente anche l'unità di cui alla Particella n.965 sub.6 oggetto della presente procedura in quanto sulla stessa sono state apportate le seguenti variazioni delle destinazioni d'uso:

- il locale principale indicato come “*stalla*” è stato trasformato in “*deposito scorte ed attrezzi agricoli*”;
- la “*sala mungitura*” è divenuta “*deposito scorte*”;
- il vano “*raccolta latte*” accanto al w.c. è divenuto l'anti di quest'ultimo;
- il vano “*stalla*” al piano terra degli accessori agricoli addossati alla porzione di fabbricato residenziale è stata trasformata in “*deposito scorte ed attrezzi agricoli*”.

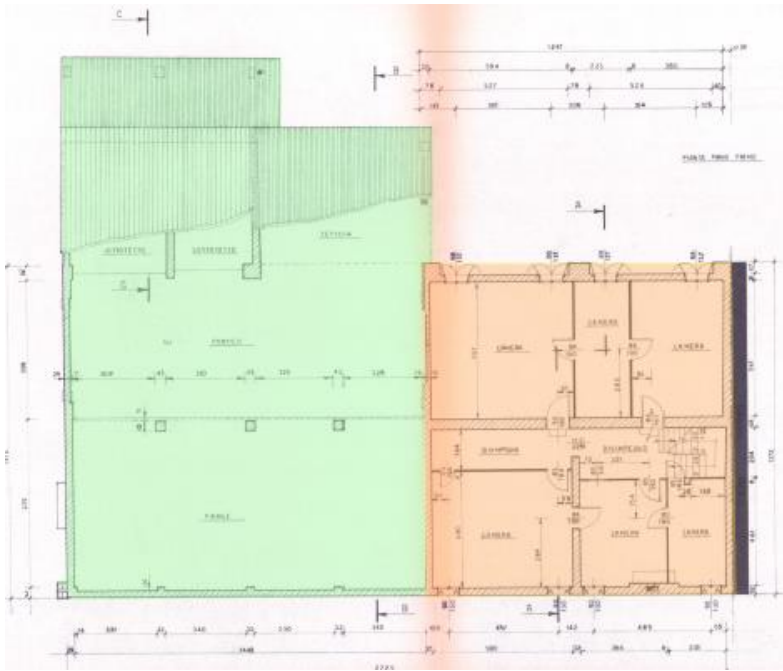
Come in precedenza indicato, la scheda catastale non risulta aggiornata con le variazioni di destinazione d'uso indicate nelle tavole progettuali di cui al sopraccitato permesso.



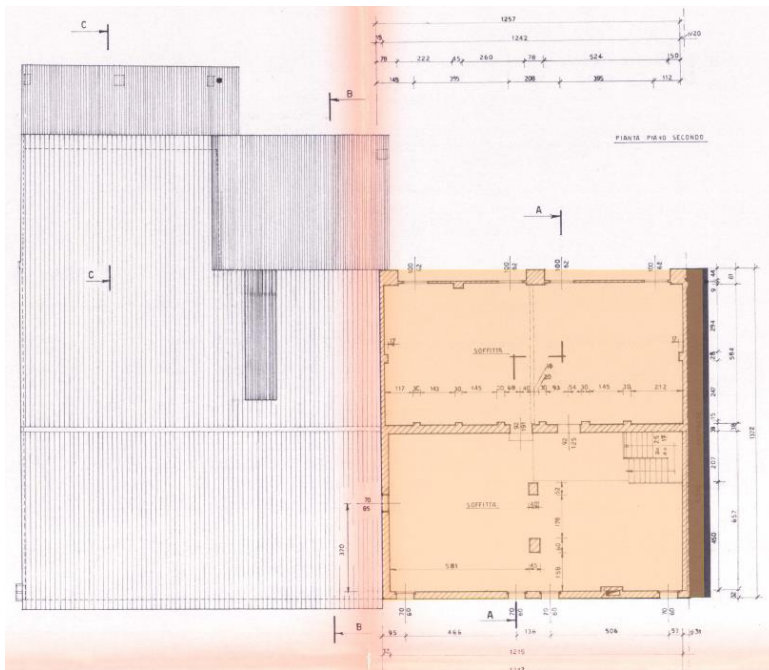
PIANO TERRA (fuori scala)

PLANIMETRIA DI PROGETTO – C.E. Sanatoria N° 86C/138/MA del 29/03/2003





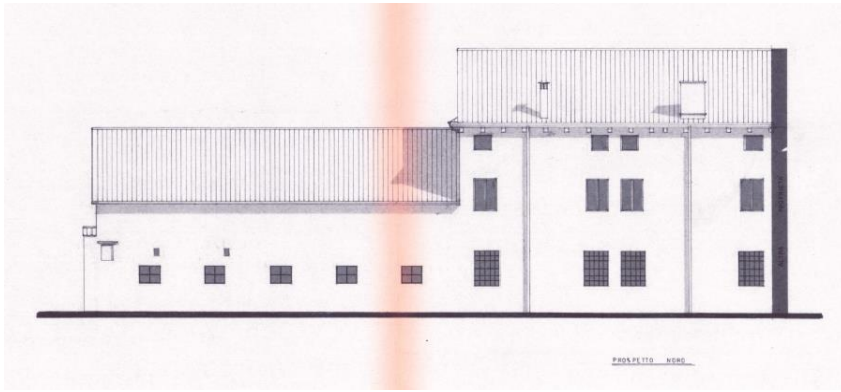
PIANO PRIMO (fuori scala)



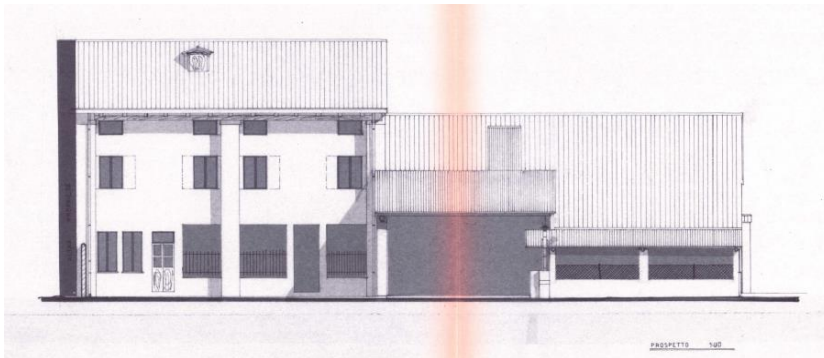
PIANO SECONDO (fuori scala)

PLANIMETRIE DI PROGETTO – C.E. Sanatoria N° 86C/138/MA del 29/03/2003

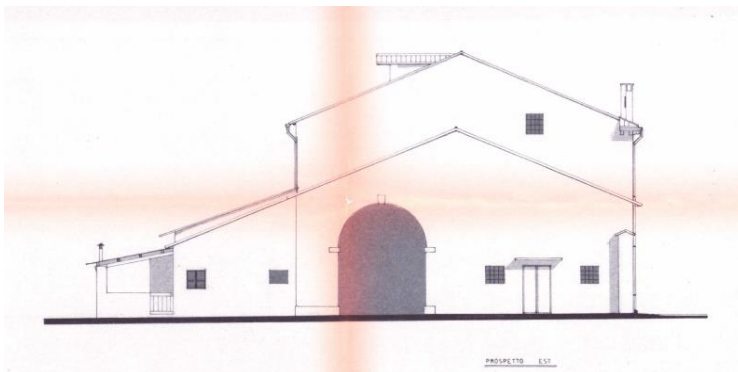




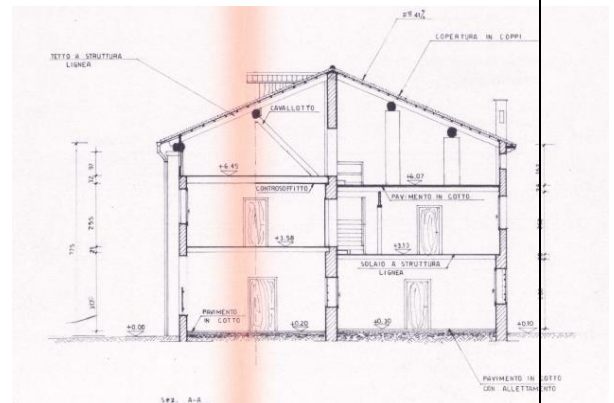
PROSPETTO NORD (fuori scala)



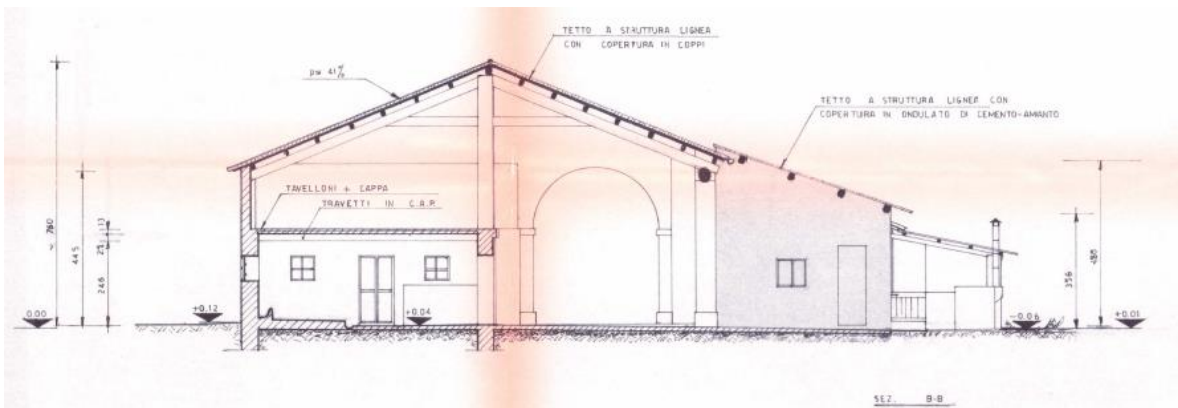
PROSPETTO SUD (fuori scala)



PROSPETTO EST (fuori scala)



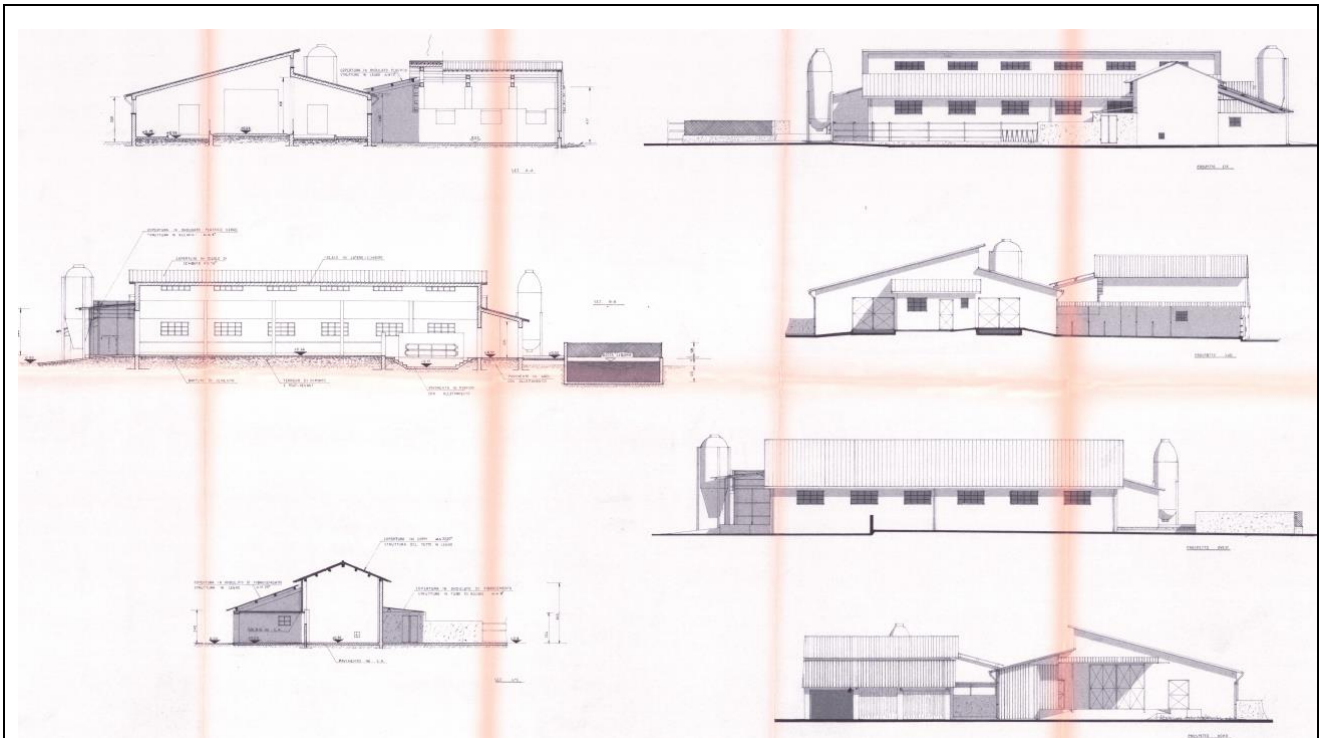
SEZIONE A-A (fuori scala)



SEZIONE B-B (fuori scala)

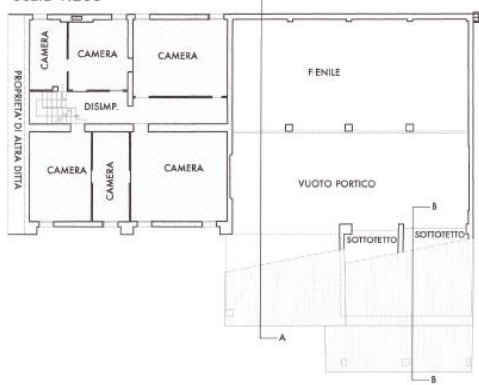
PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO – C.E. Sanatoria N° 86C/138/MA del 29/03/2003



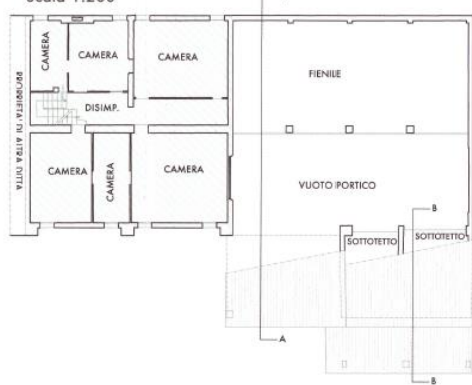


PROSPETTI E SEZIONI DI PROGETTO (Fabbricati azienda agricola) – C.E. Sanatoria N° 86C/138/MA del 29/03/2003 (fuori scala)

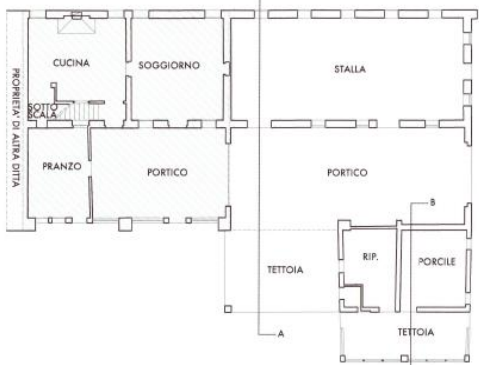
STATO DI FATTO
Scala 1:200



PROGETTO
Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO PRIMO

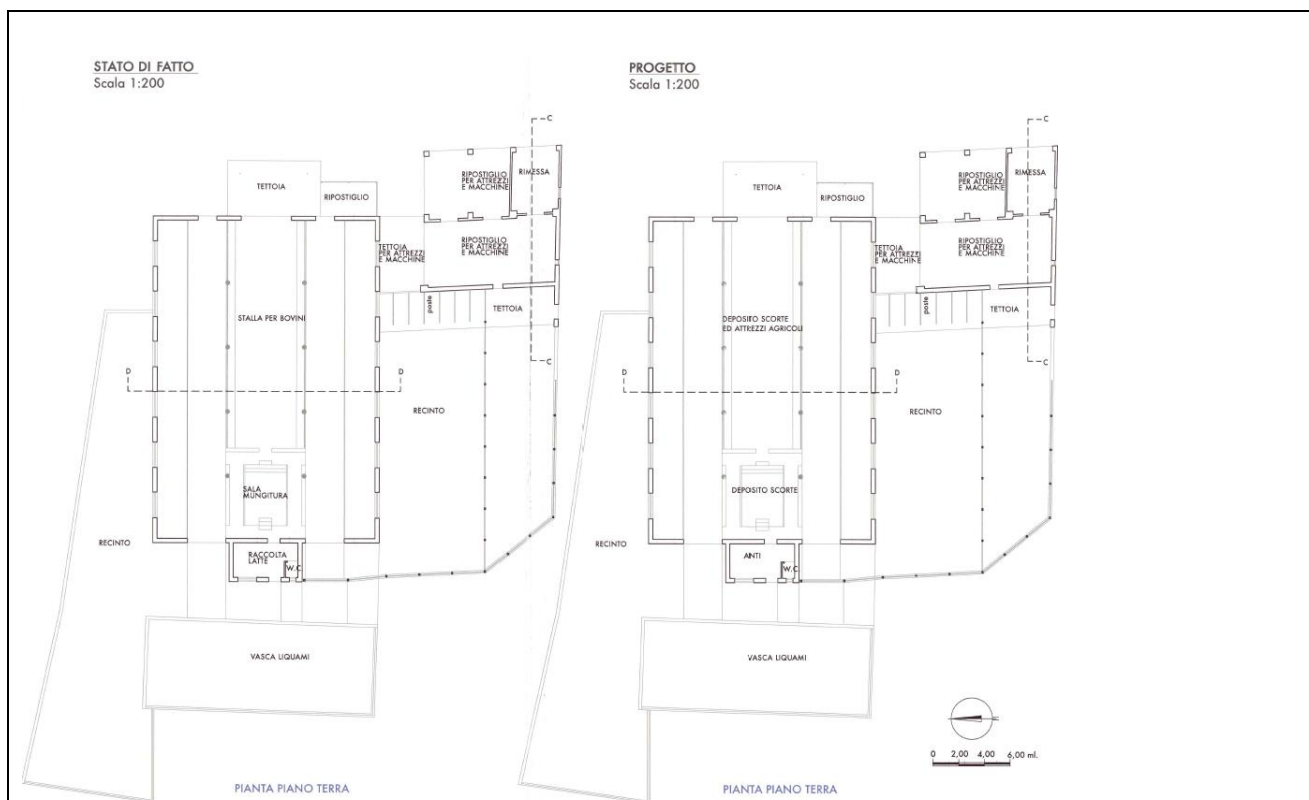


PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PIANO TERRA

PLANIMETRIE – Permesso di Costruire N° 09P/01 del 20/04/2009





PLANIMETRIE – Permesso di Costruire N° 09P/01 del 20/04/2009

Situazione urbanistica

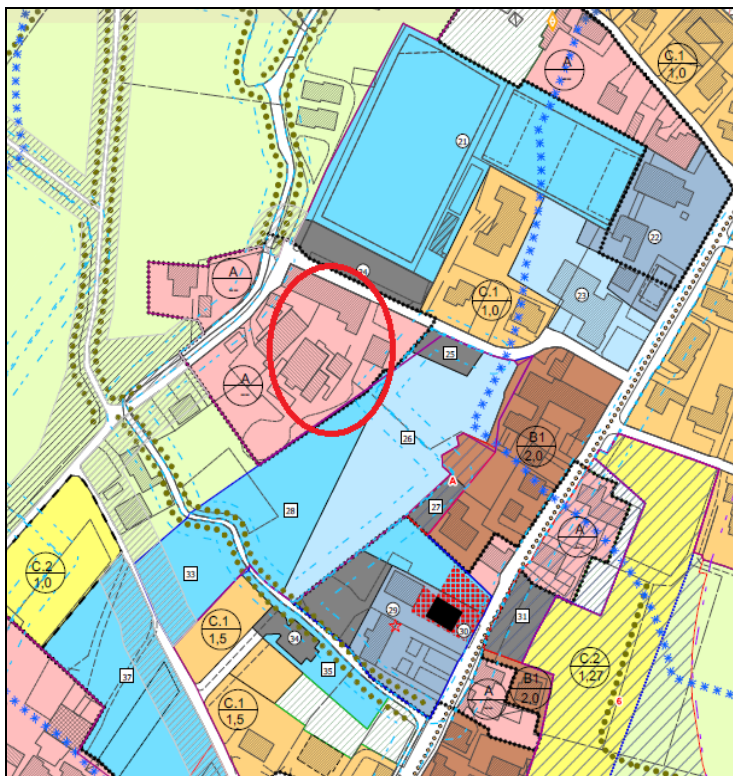
Come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Prot. n. 1670 datato 28/03/2022, rilasciato dal Comune di Bressanvido (VI) e allegato alla presente Relazione ([Allegato N.1](#)), ai sensi degli strumenti urbanistici in vigore l'area su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura risulta così classificata:

Foglio	Mappale	Zona Territoriale Omogenea P.I. Vigente	Classificazione P.A.T.I.	Vincoli secondo P.I. Vigente
1	965	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 95% - Zona A - di cui all'art. 31 delle N.T.O.: <ul style="list-style-type: none"> – Ambito di riordino 4_1 – Gradi di protezione 3 e 4 ▪ 1% - Zona F1 - aree per l'istruzione di cui all'art. 48 delle N.T.O. ▪ 3% - Zona F3 - aree attrezzate a parco pubblico, gioco e sport di cui all'art. 48 delle N.T.O. ▪ 1% - Zona F4 - aree di parcheggio di cui all'art. 48 delle N.T.O. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A.T.O. R.1 di cui all'art. 25.1 delle N.T. ▪ Area idonea a condizione per media vulnerabilità e scarsa soggiacenza della falda di cui all'art. 16.1 delle N.T. ▪ Area di risorgiva di cui all'art. 17.3 delle N.T. ▪ Aree agro-ambientalmente fragili di cui all'art. 18.2 delle N.T. ▪ Aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali di cui all'art. 19.1 delle N.T. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fascia di rispetto idraulico di cui all'art. 50 delle N.T.O. ▪ Vincolo D.Lgs. 42/2004 per i corsi d'acqua di cui all'art. 50 delle N.T.O.

Gli edifici risultano pertanto compresi all'interno di un "Ambito di riqualificazione urbana (ARU)", nei quali gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono assoggettati a progettazione di comparto ai sensi dell'art.21 della L.R. 23/04/2004 N.11 o, in alternativa, a permessi di costruire convenzionati estesi all'interno ambito ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. N.380 del 06/06/2001.

In particolare per l'Ambito di riordino 4_1, che comprende anche altri fabbricati intestati a terzi e non oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima, valgono le prescrizioni di cui alla seguente tabella:

ZTO "A" n.	ARU n.	Volumetria massima	Altezza massima	Prescrizioni particolari
1	1	esistente	6,5m	Il distacco da via San Rocco fronte sud, non sarà inferiore a 20,0m al fine di preservare il contesto della chiesetta
1	2	1,0mc/mq e comunque non superiore al volume esistente	8,0	Sono da privilegiare tipologie a schiera; gli accessi potranno avvenire sia da via Trozzi che da via San Rocco.
1	3	esistente	6,50	Per riconfigurare la corte, deve essere rispettato un distacco non inferiore a 15,0m dai fabbricati posti a confine dell'ambito a nord
1	4	esistente	6,50	L'obiettivo è di rafforzare il fronte verso la sp 53 in modo tipologicamente coerente ai fabbricati adiacenti già riqualificati, nonché reinterpretare quello verso il parcheggio su via Bettinardi come nuovo possibile fronte.
2	1	esistente	6,50	Arretramento di 5,0m dalla strada (via Bettinardi) per migliorarne la visibilità in curva; deve essere riproposta la corte della vecchia schiera, con larghezza non inferiore a 10,0m.
4	1	esistente	6,50	I volumi potranno essere recuperati con un distacco non inferiore a 30,0 m dalla cortina edilizia di vecchio impianto (edifici con grado di protezione). La tipologia edilizia sarà preferibilmente a schiera. Dovranno essere previsti almeno i parcheggi primari (standard) e quelli privati,
Parametri comuni (purche non in contrasto con prescrizioni particolari)				
Distanza dai confini		5,0m salvo accordi tra confinanti; è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.		
Distanza tra fabbricati		Tra pareti finestrate non inferiore a quella del fabbricato più alto con un minimo di 10,0m; tra pareti non finestrate minimo 5,0m.		
Distanza dalle strade		5,0m fatta salva la possibilità di conservare distanze inferiori.		
Modifiche perimetro ambiti		Al fine di agevolare l'attuazione degli interventi di riqualificazione la Giunta Comunale può autorizzare la suddivisione degli ambiti a condizione che non siano compromessi gli obiettivi generali sopra precisati per ogni ambito.		



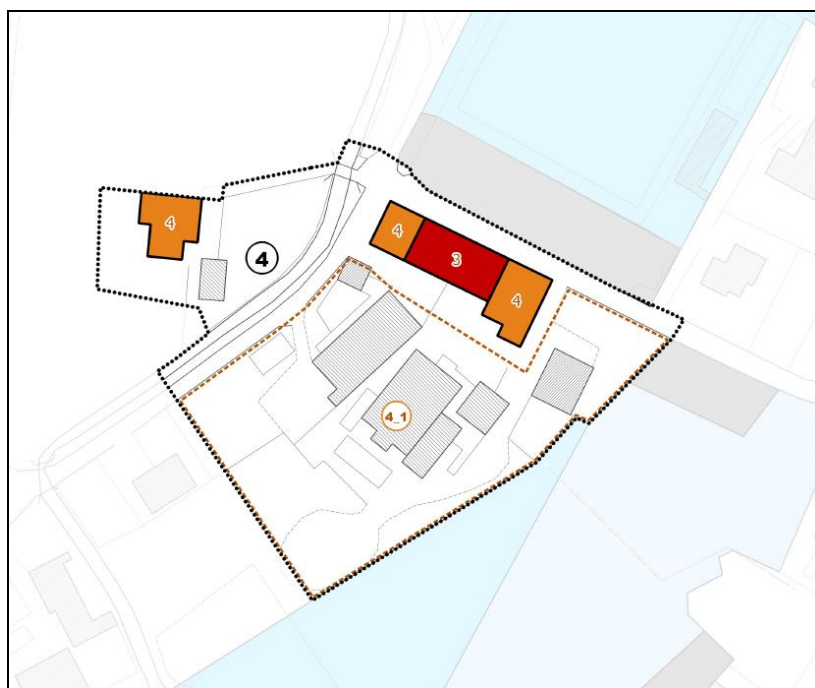
ESTRATTO TAV 13.2.1 4^ VARIANTE SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (fuori scala, con indicata l'area interessata)



La “porzione di fabbricato ad uso abitativo” e gli addossati “accessori agricoli” rientrano tra gli edifici meritevoli di tutela così come individuati dal Piano degli Interventi in funzione del riconoscimento della categoria di valore come definita dall’art. 15.2 delle N.T. del P.A.T.I., assegnando il rispettivo grado di protezione, rispettivamente 3 e 4, secondo il sottostante schema:

Categoria di valore		Grado di protezione	Interventi ammessi
Categoria		Grado di protezione	
A.1	Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.	1. Risanamento conservativo 2. Restauro filologico (non è applicabile il Piano Casa)	
A.2	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti e assimilabili	3. restauro propositivo (non è applicabile il Piano Casa)	
A.3	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.	4. Ristrutturazione parziale di tipo A 5. Ristrutturazione parziale di tipo B (è applicabile il Piano Casa)	
A.4	Edifici sostanzialmente modificati con tracce dell'impianto originario, e assimilabili.	6. Ristrutturazione edilizia globale (è applicabile il Piano Casa)	
Edifici privi di valore ai quali non è assegnato il grado di protezione		7. Ristrutturazione urbanistica 8. Demolizione e ricostruzione (è applicabile il Piano Casa) 9. Demolizione (non è applicabile il Piano Casa)	
Previa specifica analisi sui manufatti, secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio, può essere ammessa: <ul style="list-style-type: none"> - la variazione del grado di protezione all'interno della medesima categoria; - previo Piano di Recupero il cui ambito è stabilito con apposita deliberazione del consiglio Comunale, la variazione del grado di protezione. 			

ESTRATTO N.T.O. Secondo Piano degli Interventi – Variante n.4



ESTRATTO TAV 13.3.1 Secondo Piano degli Interventi – Variante n.4 “Zone significative Centri storici Bressanvido “ (fuori scala)



Per quanto concerne il grado di protezione degli edifici, si sottolinea che le N.T.O. contengono le seguenti indicazioni che si riportano integralmente:

Grado 3) – Restauro Propositivo

L'intervento di restauro propositivo è quello rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel mantenimento del volume e della superficie originari, nel rispetto degli elementi formali, tipologici, strutturali e di cultura materiale dell'edificio esistente, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento dell'esistente, l'inserimento degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la demolizione degli elementi estranei all'organismo edilizio purché riconosciute tali da documentazione chiara ed inoppugnabile derivante da rilievo strategico od analisi archivistica allegata al progetto.

Sono ammessi il ridisegno di parti interne e le eventuali aggiunte volumetriche necessarie alla ricomposizione funzionale dello stesso.

Nel restauro propositivo il consolidamento e la rimessa in funzione dell'organismo edilizio possono essere ottenuti, oltre che con i modi di cui al precedente grado2), anche con tecniche e materiali difforni dagli originali attualmente presenti, purché nel rispetto delle linee di gronda e delle aperture esistenti, e purché venga conservato l'aspetto formale definito allo stato di fatto degli elementi e delle parti riconosciute provviste di caratteri.

RISTRUTTURAZIONE

In conformità all'art. 31 della Legge 5.8.1978, n. 457 sono tali gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi sono sottoposti, in relazione ai caratteri riconosciuti nei singoli edifici, alle seguenti limitazioni e specificazioni contraddistinte nelle Tavole di Piano.

Grado 4) – RISTRUTTURAZIONE PARZIALE – TIPO A

È ammessa la riorganizzazione interna e l'adeguamento dell'altezza dei vani compatibilmente al rispetto dei volumi, delle forature, degli elementi interni e del loro rapporto con l'ambiente circostante.

È ammesso il riutilizzo dei sottotetti.

Abitabilità e agibilità (Allegato N.8)

Licenza di Agibilità in data 28/10/1980 di fabbricato a destinazione stalla, porcile e concimaia, ubicato in Via Chiesa e individuato catastalmente alla sezione A foglio 1° mappali n.53/54.

Abusi

Porzione di fabbricato ad uso abitativo – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.5)

Relativamente a tale unità non è possibile esprimersi in merito alla regolarità urbanistica-edilizia in quanto prudenzialmente, visto lo stato precario della struttura, non è stato effettuato il sopralluogo interno.

Fabbricati azienda agricola con accessori – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.6)

Anche in questo caso, per quanto concerne gli accessori addossati alla porzione di fabbricato di cui al punto precedente e per le stesse motivazioni, non è possibile esprimersi in merito alla regolarità urbanistica-edilizia.

Relativamente alla ex stalla e agli altri volumi edilizi, dove è stato possibile accedere, non sono state riscontrate difformità.

Sanabilità e costi



Per la regolarizzazione di eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si dovrà procedere al ripristino dei luoghi, i cui eventuali costi aggiuntivi devono intendersi compresi nell'abbattimento del 15% del valore di cui ai punti successivi.

L.01.4 VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

A. *Porzione di fabbricato ad uso abitativo – Foglio 1 – Particella n.965 sub.5*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'unità, vengono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita.
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.

Determinazione superficie Commerciale Porzione di fabbricato residenziale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Abitazione	119,00	1,00	119,00
	Portico	53,50	0,50	26,75
Primo	Abitazione	169,90	1,00	169,90
Secondo	Soffitte	165,50	0,66	109,23
TOTALE				424,88

B. *Fabbricati azienda agricola – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.6)*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'unità, vengono adottati i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili;



- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 di portici.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Fabbricato principale				
Terra	Ex stalla	470,57	1,00	470,57
	Accessori (rip., dep. attrezzi, rimessa)	131,53	0,50	65,77
	Tettoie	91,15	0,20	18,23
	Fossa raccolta stallatico	311,00	0,10	31,10
	Corti di deambulazione e pertinenziale	548,00	0,02	10,96
Accessori affiancati al fabbricato residenziale				
Terra	Stalla	108,30	1,00	108,30
	Portico	89,30	0,50	44,65
	Porcilaia e ripostiglio	44,00	0,50	22,00
	Tettoie	60,00	0,50	30,00
Primo	Fienile	109,70	0,20	21,94
TOTALE				823,52

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.*

A. Porzione di fabbricato residenziale – Foglio 1 – Particella n.965 sub.5

Per la stima di tale unità non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi solamente a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Non essendo stati reperiti attendibili riferimenti relativi al segmento di mercato cui appartiene l’immobile da stimare (porzione di fabbricato residenziale in precarie condizioni manutentive con copertura e solai totalmente o parzialmente crollati che necessita di intervento di recupero), viene adottato il metodo del “Valore di trasformazione” che è un criterio di stima che valuta un bene



suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il Vmp, cioè il valore finale del prodotto edilizio in seguito all'operazione di trasformazione, si ottiene moltiplicando la superficie commerciale complessiva dell'intervento per un valore unitario di riferimento ricavato comparando i dati forniti dal listino della "Borsa immobiliare della Provincia di Vicenza" (N.27 relativo all'anno 2021 – pubblicazione Aprile 2022), con quelli ricavati da agenzie immobiliari della zona e dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Lo sviluppo della valutazione è riportato nell' [Allegato N.18](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Bressanvido ([Allegato N.19](#)).

B. Fabbricati azienda agricola – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.6)

Per la determinazione del valore di mercato dell'edificio è stato impiegato il metodo del costo (Cost Approach) poiché, per l'esiguo numero di compravendite di immobili simili effettuate nella zona negli ultimi tre anni, non è stato possibile trovare un numero sufficiente di altre unità immobiliari comparabili per poter adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach).

Il metodo adottato è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito di un'aliquota che considera il livello di deprezzamento raggiunto dallo stesso per deperimento fisico e varie forme di obsolescenza.

Il calcolo del deprezzamento è stato effettuato sulla base dei seguenti parametri:

- Vetustà anni:	in riferimento alla costruzione o alla data di ristrutturazione.
- Vita utile:	
Strutture	70 anni prima di dover intervenire con rifacimenti strutturali;
Impianti	40 anni;
Finiture	40 anni.

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato del fabbricato ad uso agricolo con accessori sono riportate nell' [Allegato N.18](#); per quanto concerne il confronto con recenti aggiudicazioni all'asta di fabbricati di aziende agricole, non vi sono dati disponibili tra quelli forniti da Asta Legale.

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili oggetto della presente relazione di stima si sono ottenuti i seguenti valori:

A. Porzione di fabbricato residenziale – Foglio 1 – Particella n.965 sub.5

- Valore di mercato attribuito: € **8.500,00** (Euro ottomilacinquecento/00).

B. Fabbricati azienda agricola – (Foglio 1 – Particella n.965 sub.6)

- Valore di mercato attribuito: € **87.000,00** (Euro ottantasettemila/00).

Valore di mercato attribuito al Lotto N.1

Valore complessivo di mercato attribuito al Lotto N.1: € 8.500,00 + € 87.000,00 = € **95.500,00** (Euro novantacinquemilacinquecento/00).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a €



14.325,00.

Valore base d'Asta del Lotto N.1

Il valore a base d'asta complessivo del Lotto N:1 così risulta:

€ 95.500,00 – € 14.325,00 = € 81.175,00 che si arrotondano ad € **81.000,00** (Euro ottantunomila/00).

Giudizio di vendibilità'

Non nota.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.19](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valori unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Nella tabella che segue sono indicati i dati ricavati i valori di aggiudicazione delle recenti aste di immobili ad uso abitativo e nel Comune di Bressanvido (VI), mentre non sono stati rilevati dati disponibili relativi a fabbricati per attività agricole.

Descrizione valori di aggiudicazione immobili ad uso abitativo	Valore €/mq.	
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	685
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	363
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	302

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), e del 61% per la categoria catastale D/10 (Fabbricati per attività agricole).

In riferimento al Comune di Bressanvido (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 35,69%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 2,75.

L.01.5 STATO DI POSSESSO

Debitore

Al momento del sopralluogo la porzione dia fabbricato residenziale risultava inagibile poiché in parte crollata, mentre la “Stalla con accessori” individuata alla Particella n.965 sub.6 è stata locata



e quindi non si trova più nella disponibilità del debitore.

Locazione

In data 01/04/2011 è stato stipulato un “Contratto di affitto di fondo rustico” ([Allegato N.3](#)) attraverso il quale il Sig. esecutato nato a () il (C.F.) concede in godimento la coltivazione dei fondi di sua proprietà alla Ditta “D ” con sede in Via nel Comune di () – P.IVA/C.F.

Tale contratto, registrato presso l’Agenzia delle Entrate- sede di Bassano del Grappa (VI) al N.1617 Serie 3 in data 08/06/2015, prevede un canone annuo di Euro 100,00 (Euro cento/00) e la durata di anni quindici (15), e precisamente dal 01/04/2011 al 10/11/2025.

Si rileva che il contratto riguarda, oltre all’unità individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella n.965 sub.6, anche altri terreni non oggetto di procedura e l’unità allora censita al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.136 che è stata SOPPRESSA in seguito a FRAZIONAMENTO del 02/11/2017 protocollo n. VI0121472 in atti dal 02/11/2017 presentato il 02/11/2017 (n. 121472.1/2017) generando la Particella n.909 che costituisce il Lotto N.2 della presente relazione, e la Particella n.910 che è stata espropriata per pubblica utilità.

Verifica congruità canone di locazione

Premesso che il Contratto di locazione di cui sopra, come già evidenziato, comprende oltre alle unità censite al Catasto Fabbricati Foglio 1, Particella n.965 sub.6, anche altri terreni che non sono oggetto di procedura esecutiva per una superficie complessiva di Ha 06.46.23, si ritiene che il canone di affitto di € 100,00/annui complessivi non sia congruo.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

L.01.6 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria: no.



Altri vincoli o oneri

Per quanto concerne i vincoli di natura urbanistica gravanti sugli edifici si rimanda al capitolo "L.01.3 – REGOLARITA' URBANISTICA" di cui alla presente relazione.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I fabbricati non sono costituiti in condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

L.01.7 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto del debitore

Il debitore è divenuto proprietario dei beni di cui al "Lotto N.1" della presente relazione di stima, attraverso i seguenti atti:

- Successione legittima in morte di _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) deceduto il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a Vicenza in data _____ al n. Vol. _____ e trascritta sempre a Vicenza in data _____ ai n.ri R.G. e R.P..

I beni oggetto di successione erano censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle n.53, n.54, n.55 e n.56, e la quota di proprietà dell'esecutato era di 2/27.

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 05/02/2004, N.197.967 di Rep. e N.31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 17/02/2004 ai n.ri 3829 R.G. e 2465 R.P. ([Allegato N.12](#));

- Successione legittima in morte di _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) deceduta il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a Vicenza in data _____ al n. Vol. _____ e trascritta sempre a Vicenza ai n.ri R.G. e R.P..

I beni oggetto di successione erano censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle n.53, n.54, n.55 e n.56, e la quota di proprietà dell'esecutato diveniva di 1/9.

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 05/02/2004, N.197.967 di Rep. e N.31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 17/02/2004 ai n.ri 3830 R.G. e 2466 R.P. ([Allegato N.12](#));

- Atto di "CESSIONE DI QUOTA" ([Allegato N.11](#)) in data 22/05/1998, N. 151.069 di Rep. e N. 23.610 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/06/1998 ai n.ri 10318 R.G. e 7410 R.P., attraverso il quale il Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) cede la sua quota di 1/9 al Sig. esecutato _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____)

degli immobili che vengono così identificati:

in BRESSANVIDO

- *Partite nn. 3344, 3345, 3504, 2796, e 2753 Catasto Terreni:*

I) Per la quota di 1/9 (un nono):

(... omissis ...)

FOGLIO 1 (uno)

(... omissis ...)

M.N. 53 di ha. 0.59.14 - RDL. 79.439 - RAL. 50.269

M.N. 54 di ha. 0.08.52 - fabbricato rurale

M.N. 55 di ha. 0.02.94 - fabbricato rurale



M.N. 56 di ha. 0.17.18 - RDL. 28.205 - RAL. 15.462

(... omissis ...)

Si precisa che a cavallo dei M.N. 53 e 54 insiste una stalla, sul M.N. 56 insiste un fabbricato rurale ad uso abitazione e sempre sui detti M.N. 53, 54 et 56 insistono altri fabbricati rurali già accatastati ma attualmente non risultanti in mappa. (...)

Si segnala che:

- la quota di proprietà dell'esecutato sugli immobili diviene di 2/9;
 - il Sig. _____ dichiara che, pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni, i beni acquistati con il presente atto sono suoi personali ed esclusi pertanto dalla comunione ai sensi della lettera "F" art. 179 Codice Civile";
 - l'atto comprende anche altri immobili non oggetto della procedura esecutiva o che non riguardano le unità di cui al "Lotto N.1" della presente relazione;
- Atto di "PERMUTA" ([Allegato N.12](#)) in data 05/02/2004, N. 197.967 di Rep. e N. 31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 17/02/2004 ai n.ri 3831 R.G. e 2467 R.P., attraverso il quale il Sig. Costalonga o Costalunga Livio Lorenzo nato a Bressanvido il 10/08/1930 (C.F. CST LLR 30M10 B161Z) trasferisce a titolo di permuta ai Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/9, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, _____ nato a _____ (VI) il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, _____ nata a _____ (VI) il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, l'immobile che viene così identificato:

- **in BRESSANVIDO – FOGLIO 1 (uno)**

Catasto Terreni

M.N. 797 di are 0.05 (ex 50/b) – fabbricato rurale

(particella numero settecentonovantasette di centiare cinque), compreso entro i seguenti Confini da Nord in senso N.E.S.O.: M.N. 54- 53- 50 (...)

Si segnala che:

- il Sig. _____ dichiara che, pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni, il bene è stato acquistato con denaro personale ai sensi dell'art. 179 C.C. lettera "F" ed escluso pertanto dalla comunione;
- Atto di "STRALCIO PARZIALE di QUOTA" ([Allegato N.13](#)) in data 04/05/2004, N. 200.190 di Rep. e N. 32.072 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13172 R.G. e 8568 R.P., attraverso il quale i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 4/17, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/17, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/17, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/17, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/17, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/17, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/17, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/17, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/17, divengono intestatari per le rispettive quote degli immobili così identificati:



in COMUNE di BRESSANVIDO

A) Catasto Terreni

a) FOGLIO 1 (uno)

M.N. 965, 38, 39, 40, 41, 53 et 78

b) FOGLIO 2 (due)

M.N. 335, 439, 442 et 444

c) FOGLIO 3 (tre)

M.N. 119

B) Catasto Fabbricati – FOGLIO 1 (uno)

M.N. 965 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 8 et sub 9 – Via Chiesa 12

Si segnala che:

- la Particella n.965 del Foglio 1 di are 43.10, deriva dall'unificazione delle Particelle n.53/b (are 14.41), n.54 (are 08.52), n.55 (are 02.94), n.56 (are 17.18), n.797 (are 0.05);
- il Sig. _____ dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che la quota degli immobili in oggetto è personale in quanto pervenuta per successioni e mai apportata alla comunione, e in forza dell'art.179 C.C. lettera "f";
- Atto di "DUE STRALCI di QUOTE" ([Allegato N.14](#)) in data 06/05/2004, N. 200.272 di Rep. e N. 32.083 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13176 R.G. e 8572 R.P., attraverso il quale i Sig.ri _____ nata a _____
() il _____ (C.F. _____), nato a _____
() il _____ (C.F. _____), nato a _____
() il _____ (C.F. _____), nato a _____
() il _____ (C.F. _____), nato a _____
() il _____ (C.F. _____), nato a _____
() il _____ (C.F. _____), nato a _____
() il _____ (C.F. _____), per le loro rispettive quote, decidono di assegnare al Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) l'assegno divisionale così descritto:

- in BRESSANVIDO – FOGLIO 1 (uno)

A) per l'intero – Catasto Terreni

M.N. 53 di are 43.10 – RDE 29,90 – RAE 18,92

(... omissis ...)

B) per la quota di 1/2 (una metà)

a) Catasto Terreni

M.N. 78 di are 77.42 – RDE 65,64 – RAE 35,99

(... omissis ...)

b) Catasto Fabbricati

del fabbricato insistente sull'area urbana M.N. 965 (ex 54) di are 43.10 (particella numero novecentosessantacinque di are quarantatre, centiare dieci) la seguente unità immobiliare:

M.N. 965 sub 6 – Via Chiesa 12 – p. T-1 – Cat. D/10 – RCE 3.421,53 (...)

Si segnala che:

- la restante quota di 1/2 della Particella n.78 (Foglio 1, Catasto Terreni), viene assegnata al Sig. _____ ;
- la Particella n.965 del Foglio 1 di are 43.10, deriva dall'unificazione delle Particelle n.53/b (are 14.41), n.54 (are 08.52), n.55 (are 02.94), n.56 (are 17.18), n.797 (are 0.05);
- il Sig. _____ dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che gli immobili in oggetto sono personali in quanto pervenuti per successioni e prima della Legge n. 151/75;
- Atto di "COMPRAVENDITA" ([Allegato N.15](#)) in data 06/05/2004, N. 200.273 di Rep. e N.



32.084 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13185 R.G. e 8581 R.P., attraverso il quale i Sig.ri _____ nata a _____
 () il _____ (C.F. _____), _____ nata a _____
 () il _____ (C.F. _____), _____ nata a _____ ()
 il _____ (C.F. _____), _____ nato a _____ () il _____
 _____ (C.F. _____), _____ nata a _____ () il _____
 _____ (C.F. _____), _____ nata a _____ () il _____
 _____ (C.F. _____), _____ nato a _____ () il _____
 _____ (C.F. _____), per le loro rispettive quote, vendono al Sig. _____
 nato a _____ () il _____ (C.F. _____)

la piena ed esclusiva proprietà degli immobili che vengono così descritti:

in COMUNE di BRESSANVIDO

A) Catasto Terreni

a) FOGLIO 1 (uno)

M.N. 38 di ha. 0.33.76 - RDE 34,00 - RAE 17,44

M.N. 39 di ha. 0.45.22 - RDE 38,53 - RAE 21,02

M.N. 40 di ha. 0.58.62 - RDE 49,95 - RAE 27,25

M.N. 41 di ha. 0.04.08 - RDE 2,213 - RAE 1,05

(... omissis...)

B) Catasto Fabbricati – FOGLIO 1 (uno)

a) per l'intero

M.N. 965 sub 5 – Via Chiesa 12 – p. T-1-2 – Cat. A/3 – Cl. 2 – vani 14 – sup. cat. 376 – RCE 1.084,56

b) per la quota di 1/2 (una metà)

M.N. 965 sub 6 – Via Chiesa 12 – p. T-1 – Cat. D/10 – RCE 3.421,53

Le unità immobiliari suddette fanno parte del fabbricato insistente sull'area urbana M.N. 965 di are 43.10 (... omissis...)

Si segnala che:

- la Particella n.965 del Foglio 1 di are 43.10, deriva dall'unificazione delle Particelle n.53/b (are 14.41), n.54 (are 08.52), n.55 (are 02.94), n.56 (are 17.18), n.797 (are 0.05);
- il Sig. _____ dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma che gli immobili in oggetto sono suoi personali ed esclusi dalla comunione legale, in quanto acquistati con denaro al medesimo personale, il tutto ai sensi dell'art.179 C.C. lettera "F".

Regime patrimoniale

Il Sig. _____ tista risulta coniugato con matrimonio celebrato nel Comune di Bressanvido (VI) il 08/02/1975; a margine dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato in data 14/01/2022 non risulta alcuna annotazione ([Allegato N.2](#)).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Premessa

Le Particelle n.965 sub.5 e sub.6 derivano da *COSTITUZIONE del 09/03/2000 protocollo n. 10496 in atti dal 09/03/2000 Registrazione: COSTITUZIONE (n.1115.1/2000)*.

La Particella n.965 del Catasto Terreni (ENTE URBANO di mq.4.310) deriva dalla soppressione della Particella n.54 che comprende le Particelle n.55, n.56, n.797, e n.53 (parte).

Particella n.54 che comprende le Particelle n.55, n.56 e n.53 (parte)

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 04/05/2004: _____ nata a _____ (VI) il _____ (C.F. _____)



) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, in forza di Atto di “CESSIONE DI QUOTA” in data 22/05/1998, N. 151.069 di Rep. e N. 23.610 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/06/1998 ai n.ri 10318 R.G. e 7410 R.P..

Con tale atto il Sig. nato a () il (C.F.) cede la sua quota di 1/9 dei summenzionati beni (oltre ad altri non oggetto di procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima), al Sig. esecutato nato a () il (C.F.);

- fino al 22/05/1998: nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, in forza di successione di nata a () il (C.F.) deceduta il , la cui denuncia di successione è stata registrata a Vicenza in data al n. Vol. e trascritta sempre a Vicenza ai n.ri R.G. e R.P.. I beni oggetto di successione erano censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle n.53, n.54, n.55 e n.56.

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 05/02/2004, N.197.967 di Rep. e N.31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 17/02/2004 ai n.ri 3830 R.G. e 2466 R.P.;

- fino al 17/05/1984: nata a () il (C.F.) proprietà di 9/27, nata a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, in forza di successione di nato a () il (C.F.) deceduto il , la cui denuncia di successione è stata registrata a Vicenza del al n. Vol. e trascritta sempre a Vicenza in data ai n.ri R.G. e R.P.. I beni oggetto di successione erano censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle n.53, n.54,



n.55 e n.56.

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 05/02/2004, N.197.967 di Rep. e N.31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 17/02/2004 ai n.ri 3829 R.G. e 2465 R.P..

Particella n.797 ex Particella n.50 (comprende le Particelle n.52 e n.361)

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 05/02/2004: Costalonga Livio Lorenzo nato a Bressanvido il 10/08/1930 (C.F. CST LLR 30M10 B161Z) proprietà per 1/1 in forza di:
 - Atto di “STRALCIO E COMPRAVENDITA” in data 01/09/1971, Rep. N.1.698 Racc. N.739 Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 02/10/1971 ai n.ri 8546 R.G. e 6891 R.P. ([Allegato N.16](#));
 - Atto di “PERMUTA” in data 01/09/1971, Rep. N.3.089 Racc. N.1050 Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/09/1971 ai n.ri 8390 R.G. e 6764 R.P. ([Allegato N.17](#)).

L'Atto si riferisce alle Particelle n.361/a, n.52/a e n.50 Sez. A Foglio I° Bressanvido.

La Particella n.797 passa in Ditta ai Sig.ri

_____ e _____ in forza di Atto di “PERMUTA” in data 05/02/2004, N.197.967 di Rep. e N.31.729 di Racc. Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 17/02/2004 ai n.ri 3831 R.G. e 2467 R.P..

Particella n.965 sub.5 (proprietà per la quota di 1/1)

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 06/05/2004: _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 107.500/628.750 bene personale, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 107.500/628.750, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 53.750/628.750, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 107.500/628.750 in regime di separazione dei beni, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 37.500/628.750, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 107.500/628.750 bene personale, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 107.500/628.750 bene personale, in forza di Atto di “DUE STRALCI di QUOTE” in data 06/05/2004, N.200.272 di Rep. e N.32.083 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13176 R.G. e 8572 R.P.;
- fino al 06/05/2004: _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 2/17 bene personale, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 2/17 bene personale, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 1/17, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 4/17 bene personale, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 2/17 in regime di separazione dei beni, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 2/17, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 2/17 bene personale, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 2/17 bene personale, in forza di Atto di “STRALCIO PARZIALE di QUOTA” in data 04/05/2004, N.200.190 di Rep. e N.32.072 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13172 R.G. e 8568 R.P.;



- fino al 04/05/2004: nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nato a () il (C.F.) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.) proprietà di 1/9, in forza di successione di nata a () il (C.F.) deceduta il , la cui denuncia di successione è stata registrata a Vicenza in data al n. Vol. e trascritta sempre a Vicenza ai n.ri R.G. e R.P.. I beni oggetto di successione erano censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle n.53, n.54, n.55 e n.56.

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 05/02/2004, N.197.967 di Rep. e N.31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 17/02/2004 ai n.ri 3830 R.G. e 2466 R.P.;

- fino al 17/05/1984: nata a () il (C.F.) proprietà di 9/27, nata a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nata a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il (C.F.) proprietà di 2/27, in forza di successione di nato a () il (C.F.) deceduto il , la cui denuncia di successione è stata registrata a Vicenza in data al n. Vol. e trascritta sempre a Vicenza in data ai n.ri R.G. e R.P.. I beni oggetto di successione erano censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle n.53, n.54, n.55 e n.56.

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 05/02/2004, N.197.967 di Rep. e N.31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 17/02/2004 ai n.ri 3829 R.G. e 2465 R.P..

Particella n.965 sub.6 (proprietà per la quota di 1/2 bene personale e proprietà per la quota di 1/2)

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 06/05/2004: nata a () il (C.F.) proprietà di 53.750/628.750 bene personale, nata a () il (C.F.) proprietà di 53.750/628.750, nata a () il (C.F.) proprietà di 26.875/628.750, nato a () il (C.F.) proprietà di 314.375/628.750, nato a () il (C.F.) proprietà di



53.750/628.750 in regime di separazione dei beni, nato a ()
 il (C.F.) proprietà di 18.750/628.750,
 nata a () il (C.F.) proprietà di
 53.750/628.750 bene personale, nata a () il
 (C.F.) proprietà di 53.750/628.750 bene personale, in forza di Atto di
 “DUE STRALCI di QUOTE” in data 06/05/2004, N.200.272 di Rep. e N.32.083 di Racc.
 Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13176
 R.G. e 8572 R.P.;

- fino al 06/05/2004: nata a () il (C.F.)
) proprietà di 2/17 bene personale, nata a () il
 (C.F.) proprietà di 2/17 bene personale,
 nata a () il (C.F.) proprietà di
 1/17, nato a (VI) il (C.F.)
) proprietà di 4/17 bene personale, nato a ()
 il (C.F.) proprietà di 2/17 in regime di separazione dei
 beni, nato a () il (C.F.)
) proprietà di 2/17, nata a () il (C.F.)
) proprietà di 2/17 bene personale, nata a
 () il (C.F.) proprietà di 2/17 bene
 personale, in forza di Atto di “STRALCIO PARZIALE di QUOTA” in data 04/05/2004,
 N.200.190 di Rep. e N.32.072 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi
 trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13172 R.G. e 8568 R.P.;

- fino al 04/05/2004: nata a () il (C.F.)
) proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.)
) proprietà di 1/9, nata a () il
 (C.F.) proprietà di 1/9, nato
 a () il (C.F.) proprietà di 2/9,
 nato a () il (C.F.) proprietà di
 1/9, nato a () il (C.F.)
 proprietà di 1/9, nata a () il (C.F.)
) proprietà di 1/9, nata a () il
 (C.F.) proprietà di 1/9, in forza di successione di
 nata a () il (C.F.) deceduta il ,
 la cui denuncia di successione è stata registrata a Vicenza in data al n. Vol. e
 trascritta sempre a Vicenza ai n.ri R.G. e R.P..
 I beni oggetto di successione erano censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle n.53, n.54,
 n.55 e n.56.

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 05/02/2004, N.197.967 di
 Rep. e N.31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data
 17/02/2004 ai n.ri 3830 R.G. e 2466 R.P.;

- fino al 17/05/1984: nata a () il (C.F.)
) proprietà di 9/27, nata a () il
 (C.F.) proprietà di 2/27, nato a () il
 (C.F.) proprietà di 2/27, nata a
 () il (C.F.) proprietà di 2/27,
 nata a () il (C.F.) proprietà di
 2/27, nato a () il (C.F.)
) proprietà di 2/27, nato a () il
 (C.F.) proprietà di 2/27, nato a ()



il (C.F.) proprietà di 2/27, nata a
() il (C.F.) proprietà di 2/27,
nata a () il (C.F.) proprietà
di 2/27, in forza di successione di nato a () il
(C.F.) deceduto il , la cui denuncia di
successione è stata registrata a Vicenza il al n. Vol. e trascritta sempre a
Vicenza in data ai n.ri R.G. e R.P..
I beni oggetto di successione erano censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, Particelle n.53, n.54,
n.55 e n.56.
L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 05/02/2004, N.197.967 di
Rep. e N.31.729 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data
17/02/2004 ai n.ri 3829 R.G. e 2465 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 06/10/2021 ai n.ri 22973 R.G. – 16218 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza in data 15/09/2021 Repertorio n.4049/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “BANCA DEL VENETO CENTRALE – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.” con sede a Longare (VI) – C.F. 01405390244, contro il Sig.
nato a (VI) il (C.F.),

Unità negoziale N.1

Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

- Particella n. 965 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n. 965 sub.6 – Nat. D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;
- Particella n. 965 sub.9 – Nat. CO – CORTE O RESEDE.

***N.B.** Il pignoramento comprende anche l'unità censita al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.136 che è stata SOPPRESSA in seguito a FRAZIONAMENTO del 02/11/2017 protocollo n. VI0121472 in atti dal 02/11/2017 presentato il 02/11/2017 (n. 121472.1/2017) generando le seguenti unità:*

- Particella n. 909 di are 92.07 che è rimasta di proprietà dell'esecutato, e per la quale è stato trascritto nuovo pignoramento che sarà trattata al Lotto N.2 della presente relazione;
- Particella n. 910 di are 06.50 che è passata al “Demanio dello Stato Ramo idrico con sede a Roma” in seguito ad Atto di espropriazione per pubblica utilità in data 27/11/2018 n.4/2018, trascritto a Vicenza in data 06/12/2018 ai n.ri 27208 R.G. e 17980 R.P..

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 02/12/2004 ai n.ri 29422 R.G. – 6779 R.P., a favore di “BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.A.R.L. – LONGARE” con sede a Longare (VI) – C.F. 01405390244, contro il Sig. nato a () il (C.F.), per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, a seguito di Atto Pubblico conservato in data 19/11/2004, N.204.711 di Rep. e N.32.778 R.P. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza
Capitale € 550.000,00, Tasso interesse annuo 3,8%, Interessi € 550.000,00, Iscriz. ipotec. per € 1.100.000,00, Durata anni 15

Immobili:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

- Particella n.965 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;



- Particella n.965 sub.6 – Nat. D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;
- Particella n.965 sub.9 – Nat. CO – CORTE O RESEDE.

N.B. L'ipoteca riguarda anche l'unità censita al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.136 che è stata SOPPRESSA in seguito a FRAZIONAMENTO del 02/11/2017 protocollo n. VI0121472 in atti dal 02/11/2017 presentato il 02/11/2017 (n. 121472.1/2017) generando la Particella n.909 che sarà trattata al Lotto N.2 della presente relazione, e la Particella n.910 che è stata oggetto di espropriazione per pubblica utilità;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.3095/2019 in data 04/11/2019 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 03/11/2020 ai n.ri 20517 R.G. – 3275 R.P., a favore di "MASCOTTO MARIO S.R.L." con sede a Sandrigo (VI) – C.F. 00290610245, contro " " con sede a () – C.F. per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale N.1, e il Sig. nato a () il (C.F.), per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 bene personale e per la quota di 1/2 relativamente all'Unità negoziale N.3 – Capitale € 206.074,74, Iscriz. ipotec. per € 210.000,00
Unità negoziale N.1

Immobile:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

- Particella n.965 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Unità negoziale N.3

Immobile:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

- Particella n.965 sub.6 – Nat. D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE.

N.B.:

- l'ipoteca riguarda anche altri proprietari ed altri immobili che non sono interessati dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;
- l'ipoteca riguarda inoltre anche l'unità censita al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.909 che sarà trattata al Lotto N.2 della presente relazione.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 03/11/2021 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell'esecutato, certificata dal Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza a tutto il 28/11/2022 la situazione risulta variata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.7](#)).

L.01.8 LOTTO N.1

Composizione e valore

Lotto N.1 costituito dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Bressanvido (VI):

- porzione di fabbricato in linea ad uso abitazione (Particella n.965 sub.5) che si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo);
- fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole, di cui una parte in aderenza al fabbricato di cui sopra, tutti catastalmente censiti alla Particella n.965 sub.6.

Valore € **95.500,00**



Prezzo base d'Asta € **81.000,00**

Possibili interessati

Non sono noti possibili acquirenti.

L.01.9 OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti

Come indicato ai capitoli precedenti della presente relazione, essendo gli edifici compresi all'interno di un "Ambito di riqualificazione urbana (ARU)", gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono assoggettati a progettazione di comparto ai sensi dell'art.21 della L.R. 23/04/2004 N.11 o, in alternativa, a permessi di costruire convenzionati estesi all'interno ambito ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. N.380 del 06/06/2001.

Bassano del Grappa,

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



LOTTO N.2
Comune di Bressanvido (VI)
Catasto Terreni – Foglio 2, Particella n.909 (ex Particella n.136)

L.02.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. _____ nato a _____ () il
(C.F. _____) del bene che così risulta descritto nell'Atto di

Pignoramento:

(...) *Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni, Foglio 2:*

- mapp. 909 – are 92 – ca 27 (...)

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Bressanvido (VI)
- Via S. Benedetto (in prossimità)
- Zona semicentrale con assenza di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Nell'ortofoto di cui sopra si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato N.20](#)).

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



Bene e ubicazione

Il terreno oggetto di procedura esecutiva, della superficie catastale di mq.9.927 mq. e che al momento del sopralluogo in data 15/03/2022 risultava lasciato a prato, è ubicato in zona complessivamente pianeggiante nel Comune di Bressanvido (VI), e si sviluppa in continuità con altri terreni in prossimità della “Risorgiva Lirosa” (detta anche “Risorgiva Girosa”); al proposito si segnala che le risorgive caratterizzano il territorio del Comune di Bressanvido (VI) dando origine ad un fitto reticolo di piccoli corsi d’acqua immersi nel paesaggio rurale che abbraccia le zone abitate. Per raggiungere l’unità, partendo dalla sede municipale, si procede in direzione est lungo la S.P.51, che coincide con Via S. Benedetto, in direzione Pozzoleone per circa 1 Km. incrociando sulla destra una strada con fondo sterrato; percorsa in direzione sud per circa 150 m., quest’ultima gira a sinistra ed insiste per un tratto sul terreno suddividendolo in una porzione a nord (più piccola) e l’altra a sud (di più grandi dimensioni).

Documentazione fotografica ([Allegato N.21](#))



Ingresso strada sterrata dalla pubblica via



Strada sterrata che svolta in direzione ovest/est



Confine ovest porzione maggiore di terreno



Confine ovest porzione maggiore di terreno



Porzione maggiore di terreno da nord/ovest



Porzione maggiore di terreno da nord verso sud





Confine est porzione più grande terreno da nord



Porzione strada sterrata che insiste sul terreno



Porzione strada sterrata che insiste sul terreno



Porzione strada sterrata che insiste sul terreno

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Il terreno agricolo non necessita di particolari opere se non ordinaria manutenzione quale sfalcio erba periodico.

L.02.2 STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 28/12/2021 il Sig. _____ nato a _____ () il
(C.F. _____) risulta intestatario, per la quota di 1000/1000 – bene personale, del
seguente terreno oggetto di pignoramento:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2

– **Particella n.909** – Qualità: SEMINATIVO – Classe: 3 – Superficie: ha.0.92.27 – Deduz A1 –
R. D.: € 64,01 – R.A.: € 40,51.

Variazioni storiche

- FRAZIONAMENTO del 02/11/2017 protocollo n. VI0121472 in atti dal 02/11/2017 presentato il 02/02/2017 (n. 121472.1/2017);
- Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. VI0082133 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 7957.1/2007);
- Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento



La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Confini

Il terreno confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.181 (N.), Particelle n.911, n.910 e "Risorgiva Lirosa" (E.), Particella n.184 (S.), Particelle n.165, n.79 e n.245 (O.).

L.02.3 REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Nessuno.

Situazione urbanistica

Come riportato nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA Prot. n. 1670 datato 28/03/2022, rilasciato dal Comune di Bressanvido (VI) e allegato alla presente Relazione ([Allegato N.1](#)), ai sensi degli strumenti urbanistici in vigore l'area oggetto di procedura risulta così classificata:

2	909	<ul style="list-style-type: none">100% - Zona E - agricola di cui agli artt. 43, 44, 44 bis 45 della L.R. 11/2004 e all'art. 37 delle N.T.O.	<ul style="list-style-type: none">A.T.O. A.1 di cui all'art. 24.1 delle N.T.Area idonea a condizione per tutela secondaria di risorgiva di cui all'art. 16.1 delle N.T.Area non idonea di cui all'art. 16.1 delle N.T.Area di risorgiva di cui all'art. 17.3 delle N.T.Aree agro-ambientalmente fragili di cui all'art. 18.2 delle N.T.	<ul style="list-style-type: none">Fascia di rispetto idraulico di cui all'art. 50 delle N.T.O.Fascia di rispetto primaria risorgive di cui all'art. 50 delle N.T.O.Fascia di rispetto secondaria risorgive di cui all'art. 50 delle N.T.O.Alberature ad elevata valenza ecologica di cui all'art. 50 delle N.T.O.SIC IT3220040 Bosco di Dueville e risorgive limitrofe di cui all'art. 50 delle N.T.O.
---	-----	--	---	--



ESTRATTO TAV 13.2.1 - 4^ VARIANTE SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI (fuori scala)



Come indicato nel CDU l'area sorge all'interno del sito di interesse comunitario denominato "SIC IT3220040 Bosco di Dueville" che è un'area umida che prende origine dalla fascia delle risorgive; in quest'area è abbondante la presenza di acqua e i numerosi canali e rogge che scaturiscono dalle teste di risorgiva caratterizzano fortemente il paesaggio, imprimendo una forte componente igrofila alle specie vegetali da una parte e favorendo le specie acquatiche quali pesci, anfibi rettili e insetti acquatici dall'altra.

Il sito copre una superficie di 715 Ha per una lunghezza di 279 km, mentre l'altezza media si aggira intorno ai 48 m. s.l.m. e comprende sia l'area del Bosco di Dueville che tutta la fascia delle risorgive ad est e a sud dell'agrobiotopo; quest'ultimo si trova in una porzione di territorio compresa tra i Comuni di Villaverla a nord, Dueville ad est e Caldogno ad ovest.

Il sito è localizzato interamente all'interno della linea delle risorgive, che consiste in una fascia compresa tra Alta e Bassa pianura, tracciata per delimitare in modo approssimativo il passaggio fra sedimenti ghiaiosi grossolani superiori ed i depositi prevalentemente sabbioso-argillosi meridionali. La fascia si estende, con una larghezza variabile dai 2 ai 10 km, da Costabissara a Pozzoleone.

In essa si possono ancora rinvenire centinaia di capifossi, un tempo molto più numerosi, e oggi oggetto di un lento interrimento, da cui nasce il fiume Bacchiglione; in diversi settori del biotopo si verificano fenomeni di risorgenza che, nei casi più frequenti, prendono forma di piccole cavità sorgentifere (polle), dando origine anche ad un reticolo di corsi d'acqua superficiali.

L.02.4 VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La consistenza del terreno è stata desunta dai documenti catastali e risulta di complessivi mq. 9.227.

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato"*.

Per la stima di cui alla presente relazione non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Sono state pertanto considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni quali ubicazione, destinazione urbanistica, accessibilità, eventuale sfruttabilità, gravami, configurazione planimetrica e altimetrica, e in generale ogni altra valutazione di carattere generale in grado di influire sulla stima dei terreni.

Il metodo utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato, è quello dell'analisi puntuale dello stesso svolta assumendo come fonti di informazione i Valori Agricoli Medi (V.A.M. 2022) della Provincia di Vicenza definiti per la determinazione delle indennità di espropriazione.

Nell'assunzione di tali valori si precisa che la Regione Agraria che comprende il Comune di Bressanvido è la "n. 8 – Pianura del basso Astico" per la quale il "Seminativo", viene valutato €



84.500/Ha che corrispondono ad € 8,45/mq., come evidenziato nella sottostante tabella:



COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE DI VICENZA
(Art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, N. 327)

VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2022

Coltura	Unità di misura	Regione Agraria								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Seminativo (1) (6) (8)	euro / ha	46.900,00	46.900,00	49.500,00	75.200,00	78.200,00	79.100,00	84.500,00	84.500,00	85.500,00
Seminativo irriguo (1) (6) (8)	euro / ha		59.200,00	56.200,00	85.300,00	88.700,00	89.800,00	95.900,00	95.900,00	97.000,00
Prato (1) (6) (8)	euro / ha	51.600,00	51.600,00	51.500,00	78.200,00	78.200,00	79.100,00	87.900,00	87.900,00	85.500,00
Prato irriguo (1) (6) (7)	euro / ha		59.600,00	62.900,00	95.600,00	95.600,00	96.800,00	107.400,00	114.100,00	104.500,00
Orto (1) (2) (5) (6)	euro / ha	84.420,00	84.400,00	111.400,00	116.600,00	116.600,00	119.000,00	131.000,00	131.000,00	127.400,00
Orto specializzato (1) (2) (6) (asparago)	euro / ha				127.800,00	120.300,00	121.800,00	135.200,00	135.200,00	131.500,00
Vivaio (1) (2) (4) (6)	euro / ha	52.800,00	52.800,00	55.700,00	84.700,00	84.700,00	85.700,00	95.100,00	95.100,00	92.500,00
Vigneto (1) (2) (6)	euro / ha		103.200,00	104.000,00	105.300,00	105.300,00	106.500,00	118.300,00	118.300,00	115.100,00
Vigneto DOC (1) (2) (6) (15)	euro / ha				171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00	171.000,00
Frutteto media intensività (1) (2) (6) (10)	euro / ha				99.000,00	99.000,00	100.200,00	111.200,00	111.200,00	108.200,00
Frutteto intensivo (1) (2) (6) (11)	euro / ha				132.000,00	132.100,00	133.700,00	148.500,00	148.500,00	144.400,00
Oliveto (1) (2) (4) (6)	euro / ha			86.600,00	86.000,00	85.000,00	86.000,00	95.500,00	95.500,00	92.900,00
Castagneto (1)	euro / ha		20.100,00	21.200,00	32.300,00	32.300,00	32.600,00	36.300,00	36.300,00	
Risaja (1) (6)	euro / ha								103.100,00	
Pascolo (1) (6)	euro / ha	21.100,00	21.100,00	22.300,00	34.000,00	33.900,00	34.300,00	38.000,00	38.100,00	37.000,00
Bosco Ceduo (1) (14)	euro / ha	13.100,00	13.100,00	13.800,00	15.000,00	15.000,00	15.200,00	16.900,00	16.900,00	16.400,00
Bosco di alto fusto (1) (14)	euro / ha	14.100,00	14.100,00	14.900,00	16.200,00	16.200,00	16.300,00			
Pioppeto e altre colture arboree da legno (1) (4) (9) (14)	euro / ha				55.400,00	55.400,00	56.100,00	62.300,00	62.300,00	60.600,00
Canneto (1)	euro / ha				15.300,00	15.300,00	15.500,00	17.200,00	17.200,00	16.800,00
Incolto produttivo (1) (12) (13)	euro / ha	19.600,00	19.600,00	20.700,00	31.500,00	31.500,00	31.900,00	35.400,00	35.400,00	34.400,00
Incolto improduttivo (1) (12) (13)	euro / ha	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

NOTE:

- (1) I valori tabellari vanno diminuiti del 5% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra 301 a 700 metri s. l. m.) e diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zone montane (altitudine superiore a 700 m sul livello del mare). Riferimento al punto più basso dell'appezzamento
- (2) Se dotati di impianto fisso di irrigazione i valori sono aumentati di 7.250 euro per ha.
- (3) I valori delle colture non comprese nella tabella sono così equiparati:
Seminativo arborato = Seminativo - Seminativo arb. Irr. = Seminativo Irr. - Prato arborato = Prato - Prato arbor. Irrig. = Prato irriguo - Prato marciata = Prato irriguo - Pascolo cespugliato = Pascolo - Bosco misto = Bosco - Pasc./Bosco A.F. = Bosco AF. - Orto pieno campo = Orto - Pascolo arborato = Pascolo
- (4) Valore agricolo riferito al solo terreno
- (5) L'orto è da intendere come
1. orticole a pieno campo le cui operazioni di semina (o trapianto) e raccolta sono ordinariamente meccanizzabili (patata, cipolla, pomodoro, radicchio ecc.)
2. orticole avvicendate in successione tra loro
3. orticole protette (l'indennità del VAM non comprende le strutture di protezione che vanno conteggiate a parte)
- (6) Per le aziende certificate biologiche ai sensi del Reg. Ce n. 834/2007 (ex 2092/01), i valori tabellari sono aumentati del 15%.
- (7) Se dotati di impianto fisso di irrigazione i valori sono aumentati di 1.500 euro per ettaro
- (8) Se dotati di impianto fisso di irrigazione a drenaggio sotterraneo, i valori sono aumentati di 3.000 euro per ettaro
- (9) compresi gli arboreti per la produzione di legno/a
- (10) Per frutteto di media intensività si intende il frutteto di piccole dimensioni, per lo più a carattere familiare e destinato all'autoconsumo, caratterizzato da piante che possono essere della stessa specie o di specie diverse piantate in filare o anche in ordine sparso
- (11) Il frutteto intensivo è quel frutteto il cui prodotto viene venduto e che può essere costituito anche da un singolo filare
- (12) INCOLTO IMPRODUTTIVO: area non coltivabile - INCOLTO PRODUTTIVO: area non coltivata ma passibile di coltivazione
- (13) Le aree a servizio del fondo quali cappezzagne, fossi, scoli, ecc., ancorché non direttamente coltivate vanno valutate come le aree coltivate contermini sulle quali insistono
- (14) Per le aziende con certificazione "Gestione Forestale Sostenibile" i valori tabellari sono aumentati del 15%.
- (15) Per le superfici investite a DOC Prosecco i valori tabellari sono aumentati del 15%.

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per il terreno agricolo oggetto di procedura si è ottenuto il seguente valore di mercato:
mq. 9.227 x 8,45 €/mq. = € 77.968,15 che si arrotondano a € **78.000,00** (Euro settantottomila).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni individuati al Lotto N.2, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reali, per assenza di garanzia per vizi, ed eventuali riconfinamenti che sono a carico dell'aggiudicatario.
Detrazione = 15% su € 78.000,00 = € 11.700,00.

Valore base d'Asta degli immobili: € 78.000,00 – € 11.700,00 = € 66.300,00 che si arrotondano ad € **66.500,00** (Euro sessantaseimilacinquecento/00).

Giudizio di vendibilità'

Non nota.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

– pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del

Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);

- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.27](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Si procede di seguito con l’elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d’asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste terreni	€/mq. 7,30	€ 67.357,10	102%
Valore medio aggiudicato recenti aste terreni	€/mq. 7,03	€ 64.865,81	98%
Valore minimo aggiudicato recenti aste terreni	€/mq. 6,36	€ 58.683,72	89%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all’anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 72% per i terreni agricoli.

In riferimento al Comune di Bressanvido (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 35,69%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 2,75.

L.02.5 STATO DI POSSESSO

Debitore: il terreno, assieme ad altri beni, risulta locato e quindi non si trova nella libera disponibilità del debitore.

Locazione

In data 01/04/2011 è stato stipulato un “Contratto di affitto di fondo rustico” ([Allegato N.3](#)) attraverso il quale il Sig. esecutato _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____ B161B) concede in godimento la coltivazione dei fondi di sua proprietà alla Ditta “ _____ ” con sede in Via _____ nel Comune di _____ () – P.IVA/C.F. _____

Tale contratto, registrato presso l’Agenzia delle Entrate- sede di Bassano del Grappa (VI) al N.1617 Serie 3 in data 08/06/2015, prevede un canone annuo di Euro 100,00 (Euro cento/00) e la durata di anni quindici (15), e precisamente dal 01/04/2011 al 10/11/2025.

Si rileva che il contratto riguarda, oltre al fabbricato di cui al Lotto N.1 della presente relazione (Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella n.965 sub.6) e ad altri terreni non oggetto di procedura, anche l’unità allora censita al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.136 che è stata SOPPRESSA in seguito a FRAZIONAMENTO del 02/11/2017 protocollo n. VI0121472 in atti dal 02/11/2017 presentato il 02/11/2017 (n. 121472.1/2017) generando le seguenti unità:

- Particella n. 909 di are 92.07 che è rimasta di proprietà dell’esecutato, e per la quale è stato trascritto nuovo pignoramento di cui ai punti successivi;



– Particella n. 910 di are 06.50 che è passata al “Demanio dello Stato Ramo idrico con sede a Roma” in seguito ad Atto di espropriazione per pubblica utilità in data 27/11/2018 n.4/2018, trascritto a Vicenza in data 06/12/2018 ai n.ri 27208 R.G. e 17980 R.P..

Verifica congruità canone di locazione

Premesso che il Contratto di locazione di cui sopra, come già evidenziato, comprende anche altri terreni che non sono oggetto di procedura esecutiva per una superficie catastale complessiva di Ha 06.46.23 oltre al fabbricato di cui alla Particella n.965 sub.6 del Foglio 1 Catasto Fabbricati (Lotto N.1), si ritiene che il canone di affitto di € 100,00/annui non sia congruo.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

L.02.6 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù (Allegato N.26)

Con Atto amministrativo trascritto a Vicenza il 06/12/2018 ai n.ri 27211 R.G. – 17983 R.P., è stata costituita a carico della Particella n.909, Foglio 2 del Catasto Terreni del Comune di Bressanvido (VI), una SERVITU' COATTIVA di ACQUEDOTTO a favore del “Demanio dello Stato – Ramo idrico” con sede a Roma (RM).

Come si legge nella nota di trascrizione (...) *La servitù avrà carattere di permanenza ed inamovibilità e durerà per tutto il tempo in cui il beneficiario dell'asservimento, o chi per esso, avrà il diritto di esercitarla.*

La parte concedente conserva la piena proprietà dei terreni soggetti a servitù, obbligandosi a non lasciare fare sui terreni soggetti a servitù opere e coltivazioni che possano comunque impedire, menomare o limitare l'esercizio pi (più) ampio e completo della servitù come sopra concessa, nel rispetto dei vincoli di cui al R.D. N.368/1904, Titolo VI, Art. 132 e seguenti.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri: no.

Per quanto concerne i vincoli di natura urbanistica gravanti sul terreno agricolo si rimanda al capitolo “L.02.3 – REGOLARITA' URBANISTICA” di cui alla presente relazione.



Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Si tratta di un terreno agricolo.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

L.02.7 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il debitore è divenuto proprietario del bene di cui al “Lotto N.2” della presente relazione di stima, attraverso i seguenti atti:

– Successione in morte di _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) deceduta il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a _____ e trascritta sempre a _____ in data _____ ai n.ri _____ R.G. e _____ R.P..

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 04/05/2004, N.200.187 di racc. e N.32.069 Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13167 R.G. e 8563 R.P.;

– Successione in morte di _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) deceduta il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a _____ e trascritta sempre a _____ in data _____ ai n.ri _____ R.G. e _____ R.P..

– Successione in morte di _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) deceduta il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a _____ in data _____ ai n.ri _____ R.G. e _____ R.P..

L'accettazione tacita di eredità è stata effettuata con Atto in data 04/05/2004, N.200.187 di racc. e N.32.069 Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13166 R.G. e 8562 R.P.;

– Atto di “CESSIONE di QUOTA” ([Allegato N.24](#)) in data 22/05/1998, N. 151.069 di Rep. e N. 23.610 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/06/1998 ai n.ri 10318 R.G. e 7410 R.P., attraverso il quale il Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) cede la sua quota di 1/9 al Sig. esecutato _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____)

degli immobili che vengono così identificati:

in **BRESSANVIDO**

- Partite nn. 3344, 3345, 3504, 2796, e 2753 Catasto Terreni:

(... omissis ...)

II) Per la quota di 5/24 (cinque ventiquattresimi):

(... omissis ...)

FOGLIO 2 (due)

(... omissis ...)

M.N. _____ 136 di ha. 0.98.77 - RDL. 113.017 - RAL. 64.200

(... omissis ...)

Si segnala che:

- la quota di proprietà dell'esecutato sull'immobile diviene di 10/24;
- il Sig. _____ dichiara che, pur essendo coniugato in regime di comunione legale dei beni, i beni acquistati con il presente atto sono suoi personali ed esclusi pertanto dalla comunione ai sensi della lettera “f” art. 179 Codice Civile”;
- l'atto comprende anche altri immobili non oggetto della procedura esecutiva o che non



riguardano l'unità di cui al "Lotto N.2" della presente relazione.

- Atto di "CESSIONE di QUOTA di TERRENO" ([Allegato N.25](#)) in data 04/05/2004, N. 200.188 di Rep. e N. 32.070 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/06/1998 ai n.ri 10318 R.G. e 7410 R.P., attraverso il quale i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 5/24, nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 5/24, nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 1/24, nata a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 1/24, nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 1/24, congiuntamente tra loro vendono al Sig. esecutato nato a _____ () il _____ (C.F. _____) la quota complessiva di 14/24 degli immobili che vengono così identificati:

- **in BRESSANVIDO – FOGLIO 2 (due)**

(... omissis ...)

M.N. 136 di ha. 0.98.77 - RDE. 58,37 - RAE. 33,156

(... omissis ...)

Si segnala che:

- l'atto comprende anche altri beni non oggetto di pignoramento di cui alla presente relazione di stima;
- la quota di proprietà dell'esecutato sull'immobile pignorato diviene di 24/24;
- al punto 5) dell'Atto viene precisato: *"Nella cessione, che viene fatta e accettata a corpo e non a misura, nonostante qualunque differenza che potesse riscontrarsi tra la quantità indicata e quella effettiva, anche se eccedente la tolleranza ammessa dalla legge, sono compresi tutti gli accessori e le pertinenze e, in particolar modo, i diritti di acqua d'irrigazione se e in quanto esistenti, come fino a ora praticato; pertanto, ove esistenti se ne autorizza la voltura presso l'ente o gli enti consortili eventualmente competenti con esonero di ogni responsabilità"*;
- il Sig. _____ dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la _____, sopra generalizzata, ma che il terreno in oggetto è suo personale ed escluso dalla comunione legale, in quanto acquistato con denaro al medesimo personale, il tutto a' sensi dell'art. 179 C.C. lettera "f".

Regime patrimoniale

Il Sig. esecutato _____ risulta coniugato con matrimonio celebrato nel Comune di Bressanvido (VI) il _____; a margine dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato in data 14/01/2022 non risulta alcuna annotazione ([Allegato N.2](#)).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

La ricostruzione catastale nel ventennio viene effettuata sulla ex Particella n.136 di are 98.77, che in seguito a Frazionamento del 02/11/2017 n. 121475 ha originato:

- Particella n. 909 di are 92.27, in ditta all'esecutato e oggetto di procedura esecutiva;
- Particella n.910 di are 6.50, che in seguito ad "Atto di espropriazione per pubblica utilità" n. 4/2018 in data 27/11/2018, trascritto a Vicenza in data 06/12/2018 ai n.ri 27208 R.G. e 17980 R.P., è passata al Demanio dello Stato Ramo Idrico con sede Roma.

La Particella n.136 era in ditta:

- fino al 04/05/2004: _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà di 1/24, nato a _____



() il (C.F.) proprietà di 10/24, nata a
 () il (C.F.) proprietà di 1/24,
 nato a () il (C.F.)
 proprietà di 5/24, nato a () il (C.F.)
) proprietà di 5/24, nato a () il
 () proprietà di 1/24, nato a
 () il (C.F.) proprietà di 1/24, in
 forza di Atto di “CESSIONE DI QUOTA” in data 22/05/1998, N.151.069 di Rep. e N.23.610
 di Racc. Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 11/06/1998 ai n.ri 10318
 R.G. e 7410 R.P.;

- fino al 22/05/1998: nato a il (C.F.)
) proprietà per 5/24, nato a () il
 (C.F.) proprietà di 1/24,
 nato a () il (C.F.) proprietà di 5/24,
 nata a (VI) il (C.F.)
 proprietà di 1/24, nato a () il (C.F.)
) proprietà di 5/24, nato a () il
 (C.F.) proprietà di 5/24, nato a
 () il (C.F.) proprietà di 1/24,
 nato a () il (C.F.)
 proprietà di 1/24, in forza di:

- testamento olografo in data 04/04/1989 e codicillo in data 21/01/1992 pubblicati con verbale
 in data 25/09/1992, Rep. N. 115.954 Rep. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi
 trascritto in data 01/10/1992 ai n.ri 13611 R.G. e 9793 R.P.;

- successione di nata a () il (C.F.)
) deceduta il , la cui denuncia di successione è stata registrata a
 Vicenza del 30/09/1992 al n.73 Vol.991 e trascritta sempre a Vicenza in data 28/09/1998 ai n.ri
 17535 R.G. e 12648 R.P..

L'accettazione tacita di eredità della Sig.ra è stata effettuata con Atto in
 data 04/05/2004, N.200.187 di Rep. e N.32.069 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di
 Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13167 R.G. e 8563 R.P., da parte dei Sig.ri

, e .

- fino al 01/04/1992: nata a () il (C.F.)
) proprietà per 16/24, nato a il
 (C.F.) proprietà per 1/24, nato a
 () il (C.F.) proprietà di 1/24,
 nato a () il (C.F.)
 proprietà di 1/24, nata a () il (C.F.)
) proprietà di 1/24, nato a () il
 () proprietà di 1/24, nato a
 () il (C.F.) proprietà di 1/24,
 nato a () il (C.F.)
 proprietà di 1/24, nato a () il (C.F.)
) proprietà di 1/24, in forza di:

- testamento olografo in data 08/04/1986, pubblicato con verbale in data 10/10/1990, Rep. N.
 86.260 Rep. Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 19/10/1990 ai
 n.ri 13233 R.G. e 9351 R.P.;



- successione di _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____)
() deceduta il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a
Vicenza al n.66 Vol.955 e trascritta sempre a Vicenza in data 12/03/1992 ai n.ri 4909 R.G. e
3845 R.P..

- fino al 01/05/1990: _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____)
() proprietà per 8/24, _____ nata a _____ () il _____
(C.F. _____) proprietà per 8/24, _____ nato a _____ il _____
(C.F. _____) proprietà per 1/24, _____ nato a _____
() il _____ (C.F. _____) proprietà di 1/24, _____
nato a _____ (VI) il _____ (C.F. _____)
() proprietà di 1/24, _____ nata a _____ () il _____
(C.F. _____) proprietà di 1/24, _____ nato a _____ ()
il _____ (C.F. _____) proprietà di 1/24, _____ nato a _____
() il _____ (C.F. _____) proprietà di 1/24, _____
nato a _____ () il _____ (C.F. _____)
proprietà di 1/24, _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____)
() proprietà di 1/24, in forza di:

- testamento olografo in data 13/07/1979, pubblicato con verbale in data 27/03/1985, N. 53.630
di Rep. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 03/04/1985 ai n.ri
3560 R.G. e 2734 R.P.;

- successione di _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____)
() deceduta il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a
Vicenza al n.95 Vol.875 e trascritta sempre a Vicenza in data 26/02/1986 ai n.ri 2675 R.G. e
2243 R.P..

L'accettazione tacita di eredità della Sig.ra _____ è stata effettuata con Atto in
data 04/05/2004, N.200.187 di Rep. e N.32.069 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di
Vicenza, ivi trascritto in data 27/05/2004 ai n.ri 13166 R.G. e 8562 R.P., da parte dei Sig.ri

_____, _____, _____, _____, _____, _____ e _____.

- fino al 30/10/1984: _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____)
() proprietà per 1/3, _____ nata a _____ () il _____
(C.F. _____) proprietà per 1/3, _____ nata a _____
() il _____ (C.F. _____) proprietà per 1/3, in forza di:
- testamento in data 07/02/1975 N.1.303 Rep. Testamenti Notaio Dott. Mario Boschetti di
Vicenza, registrato dallo stesso con verbale in data 07/06/1975 al n.80626 di Rep. e registrato a
Vicenza il 13/06/1975 al n. 2010/pubbl., trascritto a Vicenza in data 06/01/1976 ai n.ri 450 R.G.
e 409 R.P.;
- successione di _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____)
() deceduto il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a Vicenza al
n.90 Vol.751 e trascritta sempre a Vicenza in data 28/01/1976 ai n.ri 868 R.G. e 733 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Atto amministrativo trascritto a Vicenza il 06/12/2018 ai n.ri 27211 R.G. – 17983 R.P., Atto
Consorzio di bonifica Brenta in data 27/11/2018 Repertorio n.4/2018, ATTO
AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU’ COATTIVA a favore di “DEMANIO
DELLO STATO RAMO IDRICO” con sede a Roma (RM) – C.F. 97905270589, contro il Sig.
_____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____)



), per il diritto di SERVITU' DI ACQUEDOTTO per la quota di 1/1

Immobile:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2:

– Particella n. 909 – Nat. T – TERRENO;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 06/10/2021 ai n.ri 22973 R.G. – 16218 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza in data 15/09/2021 Repertorio n.4049/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “BANCA DEL VENETO CENTRALE – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.” con sede a Longare (VI) – C.F. 01405390244, contro il Sig.

nato a () il (C.F.),

Unità negoziale N.1

Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Immobili:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 1:

– Particella n. 965 sub.5 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

– Particella n. 965 sub.6 – Nat. D10 – FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE;

– Particella n. 965 sub.9– Nat. CO – CORTE O RESEDE.

N.B. Questo primo pignoramento riguardava l'unità censita al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.136 che è stata SOPPRESSA in seguito a FRAZIONAMENTO del 02/11/2017 protocollo n. VI0121472 in atti dal 02/11/2017 presentato il 02/11/2017 (n. 121472.1/2017) generando le seguenti unità:

– Particella n. 909 di are 92.07 che è rimasta di proprietà dell'esecutato, e per la quale è stato trascritto nuovo pignoramento di cui ai punti successivi;

– Particella n. 910 di are 06.50 che è passata al “Demanio dello Stato Ramo idrico con sede a Roma” in seguito ad Atto di espropriazione per pubblica utilità in data 27/11/2018 n.4/2018, trascritto a Vicenza in data 06/12/2018 ai n.ri 27208 R.G. e 17980 R.P.;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 24/05/2022 ai n.ri 11797 R.G. – 8482 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario in data 21/04/2022 Repertorio n.2007/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “BANCA DEL VENETO CENTRALE – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.” con sede a Longare (VI) – C.F. 01405390244, contro il Sig. nato a () il

(C.F.), per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale N.1

Immobile:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2:

– Particella n. 909 – Nat. T – TERRENO.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 02/12/2004 ai n.ri 29422 R.G. – 6779 R.P., a favore di “BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.A.R.L. – LONGARE” con sede a Longare (VI) – C.F. 01405390244, contro il Sig. nato a Bressanvido (VI) il

(C.F.), per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, a

seguito di Atto Pubblico conservato in data 19/11/2004, N.204.711 di Rep. e N.32.778 R.P. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza

Capitale € 550.000,00, Tasso interesse annuo 3,8%, Interessi € 550.000,00, Iscriz. ipotec. per € 1.100.000,00, Durata anni 15

Immobili:



Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2:

– Particella n.136 – Nat. T – TERRENO.

N.B.

- *l'ipoteca riguarda l'immobile identificato al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.136, che in seguito a FRAZIONAMENTO del 02/11/2017 protocollo n. VI0121472 in atti dal 02/11/2017 presentato il 02/02/2017 (n. 121472.1/2017), ha originato la Particella n.909 oggetto della presente relazione di stima, e la Particella n.910 che è stata oggetto di espropriazione per pubblica utilità;*

- *l'ipoteca riguarda inoltre anche altri immobili individuati al Lotto N.1 della presente relazione;*

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.400/2020 in data 06/02/2020 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 10/09/2020 ai n.ri 16578 R.G. – 2643 R.P., a favore di “CENTROVENETO BASSANO BANCA – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.” con sede a Longare (VI) – C.F. 01405390244, contro il Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____

_____), per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale N.2 – Capitale € 100.000,00, Tasso interesse annuo 5,5%, Iscriz. ipotec. per € 100.000,00

Unità negoziale N.2

Immobile:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2:

– Particella n.909 – Nat. T – TERRENO.

N.B.:

- *l'ipoteca riguarda anche altri immobili, alcuni dei quali intestati ad altra proprietà, che non sono interessati dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;*

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.3095/2019 in data 04/11/2019 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 03/11/2020 ai n.ri 20517 R.G. – 3275 R.P., a favore di “MASCOTTO MARIO S.R.L.” con sede a Sandrigo (VI) – C.F. 00290610245, contro il Sig. _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____

_____), per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale N.7 – Capitale € 206.074,74, Iscriz. ipotec. per € 210.000,00

Unità negoziale N.7

Immobile:

Comune di Bressanvido (VI) – Catasto Terreni – Foglio 2:

– Particella n.909 – Nat. T – TERRENO.

N.B.:

- *l'ipoteca riguarda anche altri proprietari ed altri immobili che non sono interessati dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;*

- *l'ipoteca riguarda inoltre anche altri immobili individuati al Lotto N.1 della presente relazione.*

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 21/06/2022 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell'esecutato, certificata dal Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza a tutto il 28/11/2022 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.23](#)).



L.02.8 LOTTO N.2

Composizione e valore

Lotto N.2 costituito da terreno agricolo ubicato nel Comune di Bressanvido (VI).

Valore € **78.000,00**

Prezzo base d'Asta € **66.000,00**

Possibili interessati

Non sono noti possibili acquirenti.

L.02.9 OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 30 novembre 2022

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Documentazione urbanistica:
 - CDU in data 28/03/2022 Prot. n.1670.
2. Atti e certificati debitore:
 - Certificato plurimo contestuale;
 - Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio;
 - Certificato di stato di famiglia;
 - Certificato di residenza storico.
3. Contratto di locazione in data 01/04/2011 registrato in data 08/06/2015.

LOTTO N.1

Comune di Bressanvido (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 1 Particella n.965 sub.1 e sub.2

4. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
5. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n.66.
6. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 1, Comune di Bressanvido (VI) – scala 1:2.000;
 - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
 - Elenco dei subalterni;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 1, Particella n. 965 sub.5
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 1, Particella n. 965 sub.6;
 - Visure.
7. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
8. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni.
9. Documentazione Edilizia:
 - Elaborati grafici C.E. in Sanatoria N° 86C/138/MA Prot. n. 2886 Rep. n. 1428 Prot. 9626 del 29/03/2003.
10. Documentazione Edilizia:
 - Elaborati grafici P.d.C. N° 09P/01, Prot. n.2586 – Rep. n.332, del 20/04/2009.
11. Atto di cessione di quota in data 22/05/1998 – Rep.151.069 Notaio Gian Paolo Boschetti.
12. Atto di permuta in data 05/02/2004 – Rep.197.967 Notaio Gian Paolo Boschetti.
13. Atto di stralcio parziale di quota” in data 04/05/2004 – Rep.200.190 Notaio Gian Paolo Boschetti.
14. Atto di due stralci di quote in data 06/05/2004 – Rep.200.272 Notaio Gian Paolo Boschetti.
15. Atto di compravendita in data 06/05/2004 – Rep.200.273 Notaio Gian Paolo Boschetti.



16. Atto di stralci di quote, rinuncia abdicativa a diritto di usufrutto e compravendita in data 01/09/1971 – Rep.1.698 Notaio Gian Paolo Boschetti.
17. Atto di permuta in data 01/09/1971 – Rep.3.089 Notaio Giuseppe Boschetti.
18. Tabelle di valutazione:
 - Valore porzione fabbricato residenziale;
 - Valore fabbricati azienda agricola.
19. Dati recenti aggiudicazioni all’asta fabbricati residenziali nel Comune di Bressanvido (VI).

LOTTO N.2

Comune di Bressanvido (VI), Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.909

20. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
21. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n.10.
22. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 2, Comune di Bressanvido (VI) – scala 1:2.000;
 - Visure.
23. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
24. Atto di cessione di quota in data 22/05/1998 – Rep.151.069 Notaio G.P. Boschetti;
25. Atto di cessione di quota di terreno in data 04/05/2004 – Rep.200.188 Notaio G.P. Boschetti.
26. Costituzione servitù coattiva
 - Nota trascrizione in data 27/11/2018 di “Atto di costituzione servitù coattiva”.
27. Dati recenti aggiudicazioni all’asta terreni agricoli nel Comune di Bressanvido (VI).

