



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 221/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO VICENTINO - POJANA MAGGIORE (VICENZA) SOCIETA'  
COOPERATIVA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. SONIA PANTANO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. LORIS PRETO**

CF: PRTLRS63P06I531B

con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221

telefono: 00390445672563

fax: 00390445672563

email: preto@studioilcerchio.eu

PEC: loris.preto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2022

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Diritto** (cfr pag. 4): piena proprietà

**Bene** (cfr pag. 4): capannone agricolo per allevamento o volume edificabile per residenza

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Alonte in via Casara Roveri

**Stato** (cfr pag. 10): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 4): comune censuario di Alonte, fg. 1, mappali 254, 281, 282, 284, 285, 289, 290, 295

**Differenze rispetto al pignoramento:** no

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 7): regolare

**Valore di stima** (cfr pag. 12): 105.000 €

**Valore mutuo** (cfr pag. 5): 104.000 €

**Vendibilità:** sufficiente

**Pubblicità:** affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

**Occupazione** (cfr pag. 5): libero

**Titolo di occupazione:** ===

**APE:** no (non necessario)

**Problemi:** nulla da segnalare

allegato 1.1 - Mappa catastale;

allegato 1.2 - Sovrapposizione immagine satellitare con mappa catastale;

allegato 1.3 - Documentazione fotografica;

allegato 1.4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 1.5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 1.6 - Visura catastale storica mappale 254;

allegato 1.7 - Planimetria catastale mappale 254;

allegato 1.8 - Visura catastale storica mappale 281;

allegato 1.9 - Visura catastale storica mappale 282;

allegato 1.10 - Visura catastale storica mappale 284;

allegato 1.11 - Visura catastale storica mappale 285;

allegato 1.12 - Visura catastale storica mappale 289;

allegato 1.13 - Visura catastale storica mappale 290;

allegato 1.14 - Visura catastale storica mappale 295;

allegato 1.15 - Documentazione edilizia;

allegato 1.16 - Certificati anagrafici;

allegato 1.17 - Atto di provenienza;

allegato 1.18 - Certificato di destinazione urbanistica;

allegato 1.19 - Aggiudicazioni Astalegale.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** Capannone agricolo ad uso allevamento conigli a ALONTE Via Casara Roveri Snc, della superficie commerciale di **484,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Capannone agricolo ad uso allevamento con possibilità di cambio d'uso a residenziale fino 1.600 mc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 254 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.050,00 Euro, indirizzo catastale: Via Casara Roveri, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappali 292 (altra Ditta), a est mappali 282, 289, 295, 285, 290 (stessa Ditta), a sud mappale 282 (stessa Ditta) e a ovest mappali 280, 291, 283 (altra Ditta) e mappali 281 e 284 (stessa Ditta).
- foglio 1 particella 281 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2°, superficie 1,72, reddito agrario 1,11 € reddito dominicale 1,51 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappali 284 (stessa Ditta), a est mappale 254 (stessa Ditta), a sud mappale 291 (altra Ditta) e a ovest mappale 280 (altra Ditta).  
superficie di 1,72 are pari a 172 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 282 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2°, superficie 4,67, reddito agrario 3,01 € reddito dominicale 4,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 254 (stessa Ditta), a est mappale 290 (stessa Ditta), a sud e ovest mappale 280 (altra Ditta).  
superficie di 4,67 are pari a 467 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2°, superficie 1,45, reddito agrario 0,94 € reddito dominicale 1,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord e ovest mappale 283 (altra Ditta), a est mappale 254 (stessa Ditta), a sud mappale 281 (stessa Ditta).  
superficie di 1,45 are pari a 145 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2°, superficie 1,47, reddito agrario 0,95 € reddito dominicale 1,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a ovest e nord mappale 254 (stessa Ditta), a est mappale 286 (altra Ditta), a sud mappale 290 (stessa Ditta).  
superficie di 1,47 are pari a 147 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 289 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1°, superficie 0,12, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 296 (altra Ditta), a est mappale 295 (stessa Ditta), a sud e ovest mappale 254 (stessa Ditta).  
superficie di 0,12 are pari a 12 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 290 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1°, superficie 5,91, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 1,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 285 (stessa Ditta) e mappale 294 (altra Ditta), a est mappale 293 (altra Ditta), a sud mappale 287 (altra Ditta), a ovest mappali 282, 254 e 285 (stessa Ditta).  
superficie di 5,91 are pari a 591 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1°, superficie 0,54,



reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: a nord mappale 296 (altra Ditta), a est mappali 296 e 62 (altra Ditta), a sud mappale 294 (altra Ditta), a ovest mappali 254 e 289 (stessa Ditta).  
 superficie di 0,54 are pari a 54 mq (superficie catastale).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>484,89 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 105.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 89.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>23/11/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2010 a firma di Notaio Loretta Munzio ai nn. 8.277 di repertorio, registrata il 22/11/2010 a Vicenza 1 ai nn. 583 serie 1T, iscritta il 23/11/2010 a Vicenza ai nn. 24.273 R.G. e 5.194 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00 €

Importo capitale: 104.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca grava anche su altri beni immobili

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di Unep Tribunale di Vicenza ai nn. 1984 di repertorio,



trascritta il 12/05/2022 a Vicenza ai nn. 10.788 R.G. e 7.757 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

L'ipoteca grava anche su altri beni immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di immobile singolo e indipendente privo di parti comuni.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2010), con atto stipulato il 17/11/2010 a firma di Notaio Loretta Munzio ai nn. 8276 di repertorio, registrato il 22/11/2010 a Vicenza 1 ai nn. 582 serie 1T, trascritto il 23/11/2010 a Vicenza ai nn. 24.271 R.G. e 15.614 R.P. e 24.272 R.G. e 15.615 R.P..

Il sig. Turato Mauro è deceduto il 24.12.2015, gli immobili di cui trattasi ricadono nell'eredità giacente il cui curatore pro tempore è l'avv. Valentina Paiusco. Con l'atto di cui trattasi si acquisisce la piena proprietà acquistando dal sig. Dal Fitto Luigi il diritto di usufrutto mentre dai sigg. Dal Fitto Chiara e Dal Fitto Giancarlo la nuda proprietà.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 13/11/1967 fino al 17/11/2010), con atto stipulato il 13/11/1967 a firma di Notaio Giuseppe Onorato ai nn. 4.445 di repertorio, registrato il 22/11/1967 a Lonigo ai nn. 512 vol. 196, trascritto il 16/11/1967 a Vicenza ai nn. 9.281 R.G. e 7.560 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 18/07/2007 fino al 17/11/2010), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di Notaio Loretta Munzio ai nn. 6.180 di repertorio, registrato il 24/07/2007 a Vicenza 1 ai nn. 4.633 serie 1T, trascritto il 25/07/2007 a Vicenza ai nn. 20.375/12.181, 20.376/12.182, 20.377/12.183, 20.378/12.184, 20.379/12.185.

Nell'atto di cui trattasi il sig. Dal Fitto Luigi, proprietario della piena proprietà dal 13.11.1967, dona la nuda proprietà riservando per sè l'usufrutto del mappale 254.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 18/07/2007 fino al 17/11/2010), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di Notaio Loretta Munzio ai nn. 6.180 di repertorio, registrato il 24/07/2007 a Vicenza 1 ai nn. 4.633 serie 1T, trascritto il 25/07/2007 a Vicenza ai nn. 20.375/12.181, 20.376/12.182, 20.377/12.183, 20.378/12.184, 20.379/12.185.

Nell'atto di cui trattasi il sig. Dal Fitto Luigi, proprietario della piena proprietà dal 13.11.1967, dona la nuda proprietà riservando per sè l'usufrutto del mappale 281, 282, 284, 285, 289, 290, 295.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione. **N. 21** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una stalla per svezzamento bovini sino all'età di mesi 5., presentata il 01/07/1987 con il n. 1500 di protocollo, rilasciata il 10/05/1988 con il n. 21 di protocollo.

La variante è stata autorizzata con Concessione nr. 21 del 29/04/1989.

Permesso di Costruire **N. 5**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sanatoria per interventi di modifiche interne e prospettiche di un fabbricato agricolo connesse al cambio del tipo di allevamento praticato, presentata il 09/10/2009 con il n. 003692 di protocollo, rilasciata il 13/05/2010 con il n. 5/2010 di protocollo, agibilità del 30/10/2013 con il n. AG13/2718 di protocollo.

In data 21.06.2011 si rileva la voltura del Permesso di Costruire di cui trattasi intestandolo a Turato Mauro il quale sarà intestatario del Certificato di Agibilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona E

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

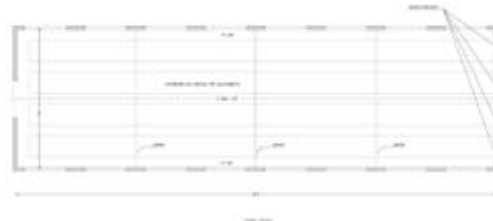
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380))

L'immobile risulta **conforme**.



*Pianta approvata con Permesso di Costruire in sanatoria nr. 5/2010 del 21.06.2011*



*Pianta stato rilevato*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALONTE VIA CASARA ROVERI SNC

## CAPANNONE AGRICOLO AD USO ALLEVAMENTO CONIGLI

DI CUI AL PUNTO A

**Capannone agricolo ad uso allevamento conigli** a ALONTE Via Casara Roveri Snc, della superficie commerciale di **484,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Capannone agricolo ad uso allevamento con possibilità di cambio d'uso a residenziale fino 1.600 mc.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 254 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.050,00 Euro, indirizzo catastale: Via Casara Roveri, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappali 292 (altra Ditta), a est mappali 282, 289, 295, 285, 290 (stessa Ditta), a sud mappale 282 (stessa Ditta) e a ovest mappali 280, 291, 283 (altra Ditta) e mappali 281 e 284 (stessa Ditta).
- foglio 1 particella 281 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2°, superficie 1,72, reddito agrario 1,11 € reddito dominicale 1,51 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappali 284 (stessa Ditta), a est mappale 254 (stessa Ditta), a sud mappale 291 (altra Ditta) e a ovest mappale 280 (altra Ditta).  
superficie di 1,72 are pari a 172 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 282 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2°, superficie 4,67, reddito agrario 3,01 € reddito dominicale 4,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 254 (stessa Ditta), a est mappale 290 (stessa Ditta), a sud e ovest mappale 280 (altra Ditta).  
superficie di 4,67 are pari a 467 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 284 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2°, superficie 1,45, reddito agrario 0,94 € reddito dominicale 1,27 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord e ovest mappale 283 (altra Ditta), a est mappale 254 (stessa Ditta), a sud mappale 281 (stessa Ditta).  
superficie di 1,45 are pari a 145 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 285 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di 2°, superficie 1,47, reddito



agrario 0,95 € reddito dominicale 1,29 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a ovest e nord mappale 254 (stessa Ditta), a est mappale 286 (altra Ditta), a sud mappale 290 (stessa Ditta).

superficie di 1,47 are pari a 147 mq (superficie catastale).

- foglio 1 particella 289 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1°, superficie 0,12, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 296 (altra Ditta), a est mappale 295 (stessa Ditta), a sud e ovest mappale 254 (stessa Ditta).  
superficie di 0,12 are pari a 12 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 290 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1°, superficie 5,91, reddito agrario 0,12 € reddito dominicale 1,07 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 285 (stessa Ditta) e mappale 294 (altra Ditta), a est mappale 293 (altra Ditta), a sud mappale 287 (altra Ditta), a ovest mappali 282, 254 e 285 (stessa Ditta).  
superficie di 5,91 are pari a 591 mq (superficie catastale).
- foglio 1 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 1°, superficie 0,54, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,10 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 296 (altra Ditta), a est mappali 296 e 62 (altra Ditta), a sud mappale 294 (altra Ditta), a ovest mappali 254 e 289 (stessa Ditta).  
superficie di 0,54 are pari a 54 mq (superficie catastale).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



*Prospetto principale lato nord*



*Prospetto ovest*



*Vista interna*



*Vista interna*







Area esterna retro fabbricato



Strada di accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lonigo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di capannone ad uso agricolo un tempo destinato all'allevamento dei conigli e attualmente in stato di abbandono.

L'edificio si sviluppa sul solo piano terra con una struttura in cemento armato caratterizzata da murature gettate in opera e copertura invece di tipo prefabbricato con capriate che sostengono i tegoli a doppio T di copertura.

Data la destinazione d'uso non vi sono particolari finiture da segnalare, presenti un tempo i soli impianti elettrico e idrico.



All'esterno area di pertinenza esclusiva dove è stata inoltre realizzata una concimaia a servizio dell'allevamento.

Come anzidetto l'edificio è in stato di abbandono pertanto al momento del sopralluogo si presenta privo di ogni manutenzione, al pari anche l'area esterna pertinenziale dove la vegetazione ha preso il sopravvento, in ogni caso l'edificio apparentemente non desta preoccupazioni di tipo strutturale.

La zona è periferica e leggermente collinare, si presenta sprovvista dei principali servizi, il centro del paese è comunque raggiungibile con pochi minuti di automobile.

Si precisa per completezza che l'edificio è parte di un Nucleo Rurale e le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi prevedono, all'art. 18.14 comma c, la possibilità per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo di un cambio d'uso per la costruzione ad uso abitativo fino ad un massimo di 1.600 mc.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Capannone uso agricolo	484,89	x	100 %	=	484,89
<b>Totale:</b>	<b>484,89</b>				<b>484,89</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione avviene confrontando la doppia possibilità commerciale dell'immobile di cui trattasi, ovvero mettendo a confronto quanto si può realizzare dalla vendita dell'edificio nello stato in cui si presenta, e pertanto da utilizzarsi allo scopo per cui è stato costruito, oppure valutando la possibilità di un cambio di destinazione d'uso a residenza, per poi scegliere la soluzione potenzialmente più vantaggiosa.

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato del capannone nello stato in cui si trova, si precisa che si procederà con una valutazione a valore di mercato e non tramite IVS poichè è impossibile trovare una situazione simile e attendibile a quanto oggetto di stima poichè l'edificio di cui trattasi è caratterizzato da numerose peculiarità: capannone ad uso agricolo, altezza limitata della struttura, cattivo stato di manutenzione con necessità di importante manutenzione generale, zona tendenzialmente isolata, scomoda strada di accesso, assenza per la destinazione agricola di importante area esterna.

La stima tramite valore di mercato come in seguito calcolato determina il più probabile valore di mercato del capannone agricolo ad uso allevamento in 48.489,00 €

Ipotizzando invece la possibilità di cambio di destinazione d'uso per un massimo di 1.600 mc valutati a 75,00 €/mc si ottiene un totale di 120.000,00 €che, dedotte le spese per la demolizione stimate in 15.000,00 € determina il più probabile valore di mercato in 105.000,00 €

Alla luce di quanto sopra ritengo tecnicamente più corretto valutare l'immobile oggetto della presente non tanto per lo stato in cui si presenta ma piuttosto per la sua potenzialità edificatoria, ritenendo oltretutto che questa soluzione possa riscuotere maggiore interesse rispetto alla precedente.

#### ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Alonte, purtroppo non si riscontra alcuna aggiudicazione che possa essere messa a



confronto con il bene oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 484,89 x 100,00 = **48.489,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Differenza di valore se considerata la stima della possibilità edificatoria a 1.600 mc a destinazione residenziale	56.511,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Capannone agricolo ad uso allevamento conigli	484,89	0,00	105.000,00	105.000,00
				<b>105.000,00 €</b>	<b>105.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 105.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 15.750,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 89.250,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2022

## LOTTO 2

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Diritto** (cfr pag. 15): piena proprietà

**Bene** (cfr pag. 15): terreni agricoli

**Ubicazione** (cfr pag. 15): Val Liona, laterale di via S. Antonio

**Stato** (cfr pag. 20): ottimo

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15): comune censuario di Val Liona - San Germano dei Berici, fg. 9, mappali 193, 201, 202

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 18): si (diversa identificazione catastale del comune censuario dovuta alla fusione amministrativa dei comuni)

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 18): regolare

**Valore di stima** (cfr pag. 21): 76.230,36 €

**Valore mutuo** (cfr pag. 16): 104.000,00 €+ 160.000,00 €

**Vendibilità:** ottima

**Publicità:** affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

**Occupazione** (cfr pag. 16): coltivato da ignoti

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 16): nessun titolo

**APE:** no (non necessario)

**Problemi:** nulla da segnalare

allegato 1.1 - Mappa catastale;

allegato 1.2 - Sovrapposizione immagine satellitare con mappa catastale;

allegato 1.3 - Documentazione fotografica;

allegato 1.4 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 1.5 - Visura catastale storica mappale 193;

allegato 1.6 - Visura catastale storica mappale 201;

allegato 1.7 - Visura catastale storica mappale 202;

allegato 1.8 - Certificati anagrafici;

allegato 1.9 - Atto di provenienza;

allegato 1.10 - Certificato di destinazione urbanistica;

allegato 1.11 - Aggiudicazioni Astalegale.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2022

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a SAN GERMANO DEI BERICI, quartiere Trattasi in realtà del Comune di Val Liona, derivante dalla fusione dei Comuni di San Germano dei Berici e Grancona, della superficie commerciale di **16.781,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreno agricolo composto da tre mappali confinanti per una superficie complessiva di 16.781 mq (superficie catastale)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3°, superficie 76,1, reddito agrario 33,41 € reddito dominicale 44,80 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 165 (altra Ditta), a est mappale 202 (stessa Ditta), a sud mappale 271 e 194 (altra Ditta), a ovest mappale 192 (altra Ditta).  
superficie di 76,10 are pari a 7.610 mq (superficie catastale).
- foglio 9 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3°, superficie 34,01, reddito agrario 14,93 € reddito dominicale 20,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 165 (altra Ditta), a est mappale 201 (stessa Ditta), a sud mappale 194 e 195 (altra Ditta), a ovest mappale 193 (stessa Ditta).  
superficie di 34,01 are pari a 3.401 mq (superficie catastale).
- foglio 9 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3°, superficie 57,7, reddito agrario 25,33 € reddito dominicale 33,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 165 (altra Ditta), a est canale Vaneza, a sud mappale 195 (altra Ditta), a ovest mappale 202 (stessa Ditta).  
superficie di 57,70 are pari a 5.770 mq (superficie catastale).

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non rilevata, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: fossi sui bordi della proprietà, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: il terreno è seminato ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>16.781,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 76.230,36</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 64.795,81</b>
Data della valutazione:	<b>23/11/2022</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Il terreno risulta coltivato da ignoti senza alcun titolo.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/08/2005 a firma di Notaio Beniamino Itri ai nn. 114.354 di repertorio, iscritta il 31/08/2005 a Vicenza ai nn. 22.399 R.G. e 5.325 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000,00 €

Importo capitale: 160.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca grava anche su altri immobili.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2010 a firma di Notaio Loretta Munzio ai nn. 8.277 di repertorio, registrata il 22/11/2010 a Vicenza 1 ai nn. 583 serie 1T, iscritta il 23/11/2010 a Vicenza ai nn. 24.273 R.G. e 5.194 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario fondiario.

Importo ipoteca: 180.000,00 €

Importo capitale: 104.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

L'ipoteca grava anche su altri beni immobili.

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/04/2022 a firma di Unep Tribunale di Vicenza ai nn. 1984 di repertorio, trascritta il 12/05/2022 a Vicenza ai nn. 10.788 R.G. e 7.757 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

L'ipoteca grava anche su altri beni immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/2005), con atto stipulato il 05/08/2005 a firma di Notaio Beniamino Itri ai nn. 114.353 di repertorio, registrato il 05/05/2005 a Vicenza 2 ai nn. 4142 Serie 1T, trascritto il 31/08/2005 a Vicenza ai nn. 22.397 R.G. e 14.178-22.398.14.179 R.P..

Il sig. Turato Mauro è deceduto il 24.12.2015, gli immobili di cui trattasi ricadono nell'eredità giacente il cui curatore pro tempore è l'avv. Valentina Paiusco. Con il presente atto il sig. Turato Mauro acquista il mappale 193 da Marinello Michele e i mappali 201 e 202 da Marinello Adriano e Marinello Veronica.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione in morte di Marinello Ferruccio (dal 13/11/1991 fino al 09/08/2002), con atto stipulato il 13/11/1991, registrato il 30/03/1992 a Vicenza ai nn. 71 vol. 981, trascritto il 22/09/2005 a Vicenza ai nn. 23.691 R.G. e 14.839 R.P..

Le parti ereditano la quota di 1/4 ciascuno. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 750/3000, in forza di Successione in morte di Marinello Gian Pietro (dal 26/04/2000 fino al 09/08/2002), con atto stipulato il 26/04/2000, registrato il 30/10/2000 a Vicenza ai nn. 79/18, trascritto il 24/02/2001 a Vicenza ai nn. 4520 R.G. e 3.224 R.P..

Le parti ereditano la quota di 250/3000 ciascuno. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e stralcio (dal 09/08/2002 fino al 05/08/2005), con atto stipulato il 09/08/2002 a firma di Notaio Domenico Pulejo ai nn. 53.627 di repertorio, trascritto il 05/09/2002 ai nn. 20.572 R.G. e 13.787 R.P..

Con il presente atto Marinello Michele, Marinello Adriano e Marinello Veronica sciolgono la comproprietà di cui i precedenti atti.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sui terreni di cui trattasi non insistono costruzioni e/o opere tali da richiedere provvedimenti edilizi o catastali.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona E

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

L'immobile risulta **conforme**.





**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

I beni di cui trattasi sono stati descritti nel titolo esecutivo, nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita come siti nel Comune di San Germano dei Berici. Detto Comune è stato fuso amministrativamente con il Comune di Grancona il 17.02.2017 prendendo il nome di Val Liona. Anche catastalmente i due comuni sono stati uniti creando il comune di Val Liona-Grancona (sez. A) e Val Liona-San Germano dei Berici (sez. B) con aggiornamento in atti della documentazione catastale del 28.05.2019. La nota di trascrizione del pignoramento riporta correttamente il comune di Val Liona – San Germano dei Berici. A parere dell'esperto stimatore e fatto salvo ogni diverso provvedimento del GE sul punto, si ritiene che i beni in questione siano comunque identificabili e ciò nonostante il fatto che in data 27.06.2022 sia stata depositata la certificazione notarile allegando un estratto di mappa del Comune di Val Liona – Grancona (non Val Liona – San Germano dei Berici) in cui sono effettivamente presenti i mappali 201 e 202 ma non il mapp. 193.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN SAN GERMANO DEI BERICI, QUARTIERE TRATTASI IN REALTÀ DEL  
COMUNE DI VAL LIONA, DERIVANTE DALLA FUSIONE DEI COMUNI DI SAN  
GERMANO DEI BERICI E GRANCONA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN GERMANO DEI BERICI, quartiere Trattasi in realtà del Comune di Val Liona, derivante dalla fusione dei Comuni di San Germano dei Berici e Grancona, della superficie commerciale di **16.781,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Terreno agricolo composto da tre mappali confinanti per una superficie complessiva di 16.781 mq (superficie catastale)

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3°, superficie 76,1, reddito agrario 33,41 € reddito dominicale 44,80 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 165 (altra Ditta), a est mappale 202 (stessa Ditta), a sud mappale 271 e 194 (altra Ditta), a ovest mappale 192 (altra Ditta).  
superficie di 76,10 are pari a 7.610 mq (superficie catastale).
- foglio 9 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3°, superficie 34,01, reddito agrario 14,93 € reddito dominicale 20,02 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 165 (altra Ditta), a est mappale 201 (stessa Ditta), a sud mappale 194 e 195 (altra Ditta), a ovest mappale 193 (stessa Ditta).  
superficie di 34,01 are pari a 3.401 mq (superficie catastale).
- foglio 9 particella 201 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 3°, superficie 57,7, reddito agrario 25,33 € reddito dominicale 33,97 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mappale 165 (altra Ditta), a est canale Vaneza, a sud mappale 195 (altra



Ditta), a ovest mappale 202 (stessa Ditta).  
superficie di 57,70 are pari a 5.770 mq (superficie catastale).

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non rilevata, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: fossi sui bordi della proprietà, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: il terreno è seminato ,Il terreno



*Vista terreno*



*Vista terreno*



*Strada di accesso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lonigo).



*Immagine satellitare*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo sito nella zona agricola di Val Liona, ha forma regolare, pianeggiante ed è facilmente raggiungibile attraverso capezzagne realizzate allo scopo (capezzagna all'interno del mappale 201).



L'appezzamento si compone di tre mappali confinanti per una superficie totale di 16.781 mq (superficie catastale) e su un lato insiste un fosso utile sia per l'irrigazione che lo scolo delle acque piovane.

Al momento del sopralluogo il terreno si presenta seminato.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	16.781,00	x	100 %	=	16.781,00
<b>Totale:</b>	<b>16.781,00</b>				<b>16.781,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Terreno agricolo

Superfici principali e secondarie: 107316

Superfici accessorie:

Prezzo: 390.000,00 pari a 3,63 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

E' stato reperito un atto notarile relativo alla recentissima compravendita di terreni prossimi a quelli oggetto di stima e pertanto ritenuto assolutamente attendibile.

Detto atto però descrive la compravendita di una superficie di 107.316 mq mentre quanto oggetto di stima ha una superficie di 16.781 mq, per tale ragione si ritiene corretto apportare una rivalutazione del prezzo del 25%.

**TABELLA DEI DATI**

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	390.000,00
Consistenza	16.781,00	107.316,00
Data [mesi]	0	0,00
Prezzo unitario	-	3,63

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**



<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	3,63

## TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>
Prezzo	390.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-329.015,71
<b>Prezzo corretto</b>	<b>60.984,29</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **60.984,29**  
 Divergenza: 0,00% < **0%**

**ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI**

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Val Liona, purtroppo non si riscontra alcuna aggiudicazione che possa essere messa a confronto con il bene oggetto di stima.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.781,00 x 3,63 = **60.984,29**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
Maggiorazione per la minor superficie	15.246,07

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.230,36**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.230,36**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	terreno agricolo	16.781,00	0,00	76.230,36	76.230,36
				<b>76.230,36 €</b>	<b>76.230,36 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**



**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **76.230,36**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € **11.434,55**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **64.795,81**

data 23/11/2022

il tecnico incaricato  
Geom. LORIS PRETO

