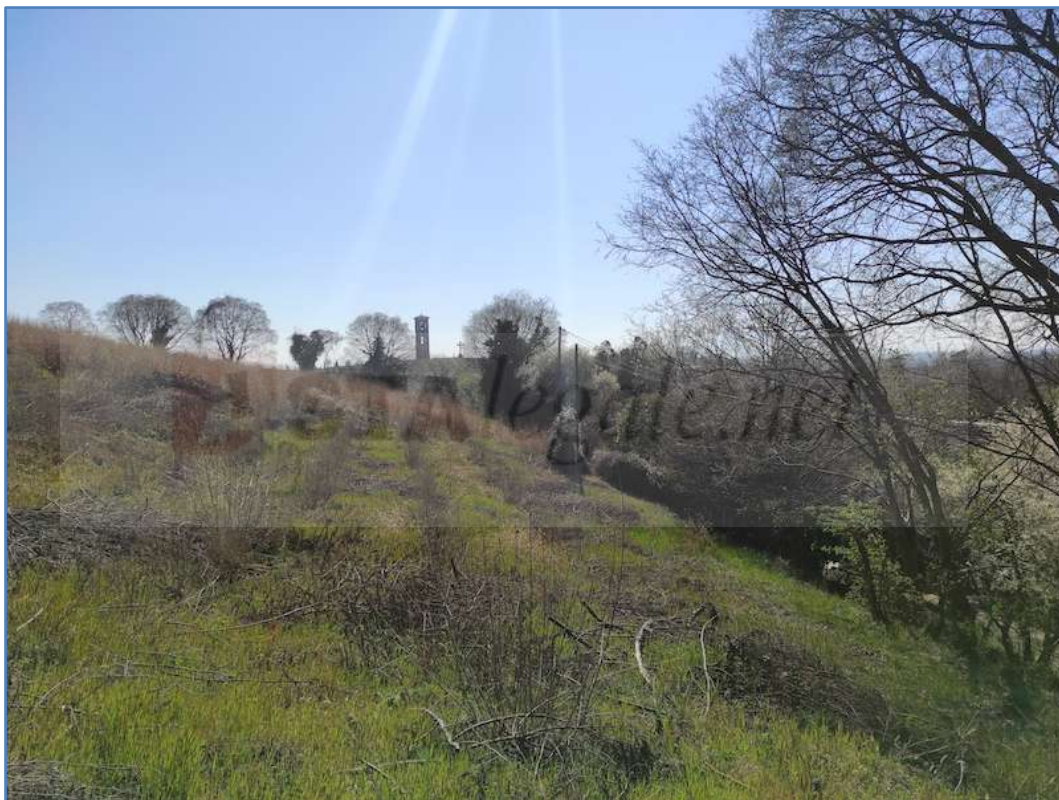




TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 4 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 448/21

G.E. dott.ssa Marialuisa Nitti

Procedente:

Esecutata:

Tecnico incaricato:

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

monicadalzotto architetto - via Trento, 83 Piovane R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 448/21 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutata:

Udienza ex art. 569 cpc del	11.10.2022	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Terreni a destinazione agricola	pag. 10
Ubicazione	Longare (VI)	
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Longare (VI) Fg. 14 Particelle 66 - 534 - 573 - 811	pag. 11
Metri quadri commerciali	mq 16.929	pag. 11
Stato	Sufficiente	pag. 10
Valore di mercato OMV	euro 101.600,00	pag. 32
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	
Valori medi aggiudicazioni precedenti	nessuno	
Valore di vendita forzata proposto	euro 86.400,00	pag. 33
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Sufficiente	pag. 34
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 34
Occupazione	terreni locati	pag. 22
Titolo di occupazione	contratto di locazione opponibile alla procedura	pag. 22
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 14 Particelle 66 - 534 - 573 - 811
- Allegato 03 Visure catastali storiche Fg. 14 Particelle 66 - 534 - 573 - 811
- Allegato 04 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 05 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 06 Pratiche edilizie - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Allegato 07 Contratto di locazione
- Allegato 08 Certificati di residenza e stato famiglia
- Allegato 09 Verbale d'incarico 16.11.2021
- Allegato 10 Giuramento telematico 30.11.2021
- Allegato 11 Ricevute spedizioni perizie

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 11
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 12
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 13
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 16
4.2	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 16
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 18
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 20
6.2	Titoli edilizi	pag. 22
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 22
7.2	Occupazione	pag. 22
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 23
8.2	Trascrizioni	pag. 25
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 31

9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 31
9.3	Verifica congruità canone di locazione	pag. 32
9.4	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 32
9.5	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 33
9.6	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Longare (VI)	pag. 34
9.7	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 34
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 35



RELAZIONE DEL CTU

In data 16.11.2021 l'Ill.ma dott.ssa Marialuisa Nitti, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 30.11.2021 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

- | | |
|-------------------------|---|
| 23.11.2021 | Comunicazione del conferimento dell'incarico |
| 30.11.2021 | Giuramento |
| 30.11.2021 – 11.09.2022 | Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Longare (VI) |
| 30.11.2021 – 11.09.2022 | Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione |
| 30.11.2021 – 11.09.2022 | ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie |
| 30.11.2021 – 11.09.2022 | ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti |

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

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Longare (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

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

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

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

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN LONGARE (VI)

LOTTO 4

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

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per 1/1

Unità immobiliari site in Comune di Longare (VI)

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

A. Terreno (Allegato n. 04)

Foglio 14 - Particella 66

Qualità Vigneto - Classe 4 - Superficie are 71.06 - Reddito dominicale euro 34,86 - Reddito agrario euro 34,86

B. Terreno

Foglio 14 - Particella 534

Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie are 00.50 - Reddito dominicale euro 0,53 - Reddito agrario euro 0,34

C. Terreno

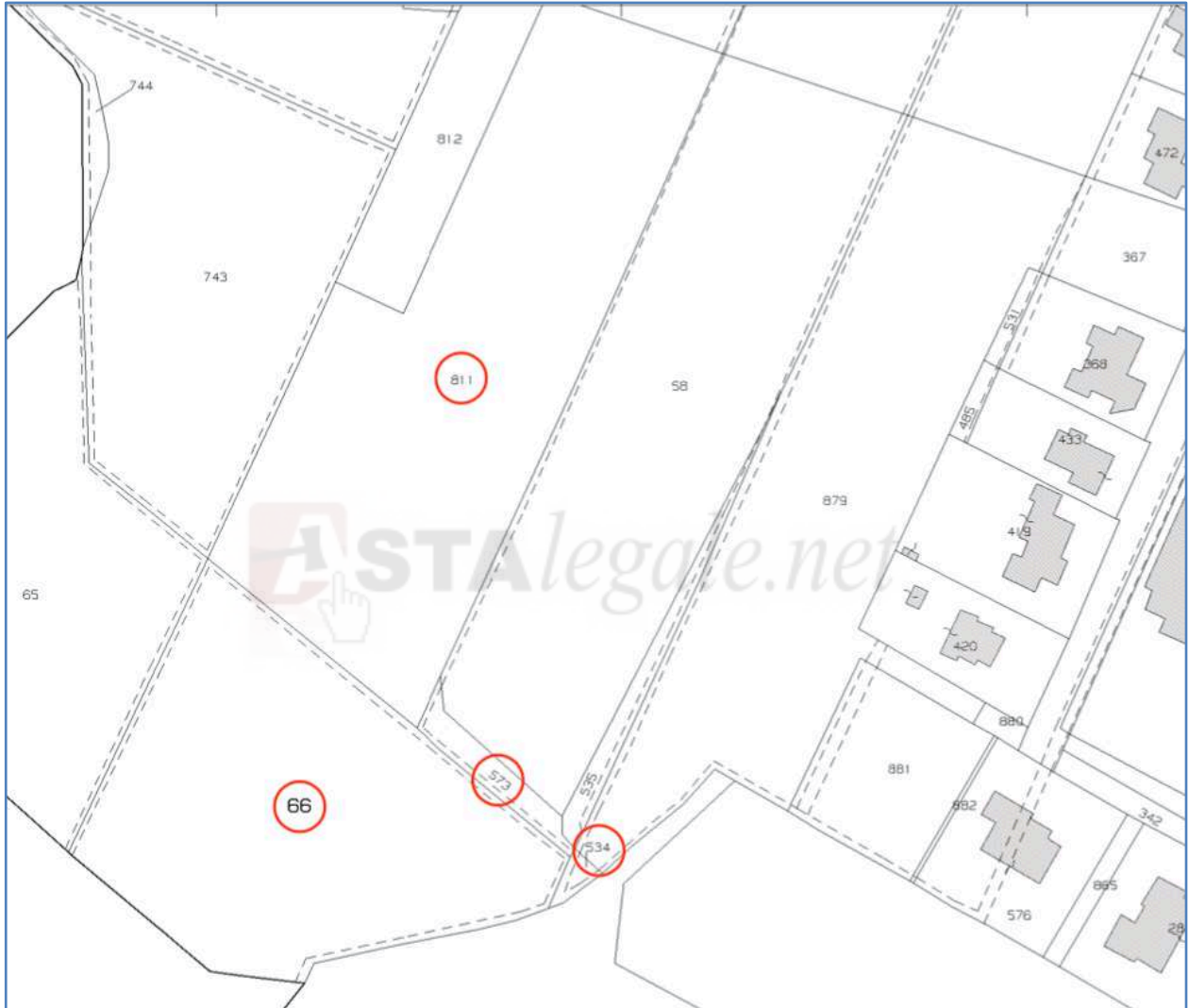
Foglio 14 - Particella 573

Qualità Vigneto - Classe 3 - Superficie are 06.10 - Reddito dominicale euro 4,41 - Reddito agrario euro 3,47

D. Terreno

Foglio 14 - Particella 811

Qualità Vigneto - Classe 4 - Superficie are 91.63 - Reddito dominicale euro 44,96 - Reddito agrario euro 44,96



Estratto di mappa Comune di Longare (VI) Foglio 14 Particelle 66 - 534 - 573 - 811

Beni immobili di proprietà di:

Proprietà per 1/1

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza della denuncia di successione trascritta a suo favore.

Testamento olografo del 19.08.2011, in morte di Carli Bianca, sede Vicenza, registrazione vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012, e denuncia di successione del 14.08.2012 trascritta a Vicenza in data 11.10.2012 ai numeri 18063 R.G. e 13437 R.P.

Atto di transazione del 11.02.2019 notaio Francesca Boschetti repertorio n. 22888/7254 trascritto a Vicenza in data 12.03.2019 ai numeri 5660 R.G. e 3616 R.P. (Allegato n. 06)

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

I terreni sono ubicati in Comune di Longare (VI) in posizione collinare.



Mappa estratta da Google Maps Longare (VI) Foglio 14 Particelle 66 - 534 - 573 - 811

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica di pregio, frazione Costozza, a circa km. 1.7 dal centro di Longare (VI) a destinazione prevalentemente residenziale e agricola.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

I beni oggetto di stima riguardano dei lotti di terreno agricolo, catastalmente identificati con qualità vigneto (Allegato n. 03), l'appezzamento è situato in zona collinare ed è di forma irregolare.

Il lotto è costituito da più particelle catastali, di complessivi **mq 16.929** di superficie catastale, alla data del sopralluogo i terreni erano incolti.

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate sul compendio, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.



01. Terreni oggetto di stima

La superficie commerciale lorda dei terreni è complessivamente pari a circa **mq. 16.929,00**, così come meglio specificato nella tabella sotto riportata.

Foglio 14	Superficie lorda are	Rapporto mercantile	Superficie commerciale are = SEL
Particella 66	71.06	1.00	71.06
Particella 534	00.50	1.00	00.50
Particella 573	06.10	1.00	06.10
Particella 811	91.63	1.00	91.63
Superficie commerciale arrotondata			1.69.29

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliari site in Comune di Longare (VI)

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66

Qualità Vigneto - Classe 4 - Superficie are 71.06 - Reddito dominicale euro 34,86 - Reddito agrario euro 34,86

Foglio 14 - Particella 534

Qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie are 00.50 - Reddito dominicale euro 0,53 - Reddito agrario euro 0,34

Foglio 14 - Particella 573

Qualità Vigneto - Classe 3 - Superficie are 06.10 - Reddito dominicale euro 4,41 - Reddito agrario euro 3,47

Foglio 14 - Particella 811

Qualità Vigneto - Classe 4 - Superficie are 91.63 - Reddito dominicale euro 44,96 - Reddito agrario euro 44,96

sono intestate a:

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011, in morte di , sede Vicenza, registrazione vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012, e denuncia di successione del 14.08.2012 trascritta a Vicenza in data 11.10.2012 ai numeri 18063 R.G. e 13437 R.P.

Atto di transazione del 11.02.2019 notaio Francesca Boschetti repertorio n. 22888/7254 trascritto a Vicenza in data 12.03.2019 ai numeri 5660 R.G. e 3616 R.P. (Allegato n. 06)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Terreni – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 66

L'immobile risulta accatastato dall'impianto meccanografico del 31.12.1974

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 534

L'immobile deriva dal:

- frazionamento del 15.01.1986, pratica n. 380, con cui sono state variate le particelle al foglio 14 particelle 59 e 533, della particella catastalmente identificata al Foglio 14 particella 59 di are 94.79, con cui è stata variata la particella al foglio 14 particella 531;
- frazionamento del 03.05.1977 in atti dal 17.11.1980 pratica n. 25780 della particella catastalmente identificata al Foglio 14 particella 59 di are 95.89, con cui sono state variate le particelle al foglio 14 particelle 485 - 486 - 487;
- impianto meccanografico del 31.12.1974 dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 14 particella 59 di are 99.59.

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 573

L'immobile deriva dal:

- frazionamento del 15.01.1986, pratica n. 1082, con cui è stata variata la particella al foglio 14 particella 58;
- frazionamento del 15.01.1986, pratica n. 380 con cui l'immobile catastalmente identificato al Foglio 14 particella 58 di are 89.10, è stata variata la particella al foglio 14 particella 535;
- impianto meccanografico del 31.12.1974 dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 14 particella 58 di are 93.33.

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 811

L'immobile deriva dal:

- frazionamento del 29.03.2006 protocollo n. VI0058871 in atti dal 29.03.2006 (n. 58871.1/2006), con cui sono state soppresse le particelle al foglio 14 particella 21 e 812;
- impianto meccanografico del 31.12.1974 dell'immobile catastalmente identificato al Foglio 14 particella 21 di are 1.06.63.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Terreni – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 66

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 811

Proprietà per 1/1 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 31.12.1974.

Situazione degli intestati dal 19.08.2011

Proprietà per 2/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 2/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/6 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

Situazione degli intestati dal 19.08.2011

Proprieta` per 1/3 fino al 11/02/2019

Proprieta` per 1/3 fino al 11/02/2019

Proprieta` per 1/3 fino al 11/02/2019

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

Situazione degli intestati dal 11.02.2019

Proprieta` per 1/1

Dati derivanti da:

Transazione del 11.02.2019 notaio Francesca Boschetti sede di Vicenza repertorio n. 22888.

Catasto Terreni – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 534

Catasto Terreni – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 573

Proprieta` per 1/1 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 31.12.1974.

Situazione degli intestati dal 22.02.1980

Proprieta` per 1/1 fino al 14/03/2002

Dati derivanti da:

Atto del 22.02.1980 notaio Giuseppe Feriani sede di Vicenza repertorio n. 38876.

Situazione degli intestati dal 15.01.1986

Proprietà per 1/1 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Frazionamento in atti dal 15.01.1986

Situazione degli intestati dal 19.08.2011

Proprietà per 2/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 2/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/6 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

Situazione degli intestati dal 19.08.2011

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

Situazione degli intestati dal 11.02.2019

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Transazione del 11.02.2019 notaio Francesca Boschetti sede di Vicenza repertorio n. 22888.

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

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

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

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



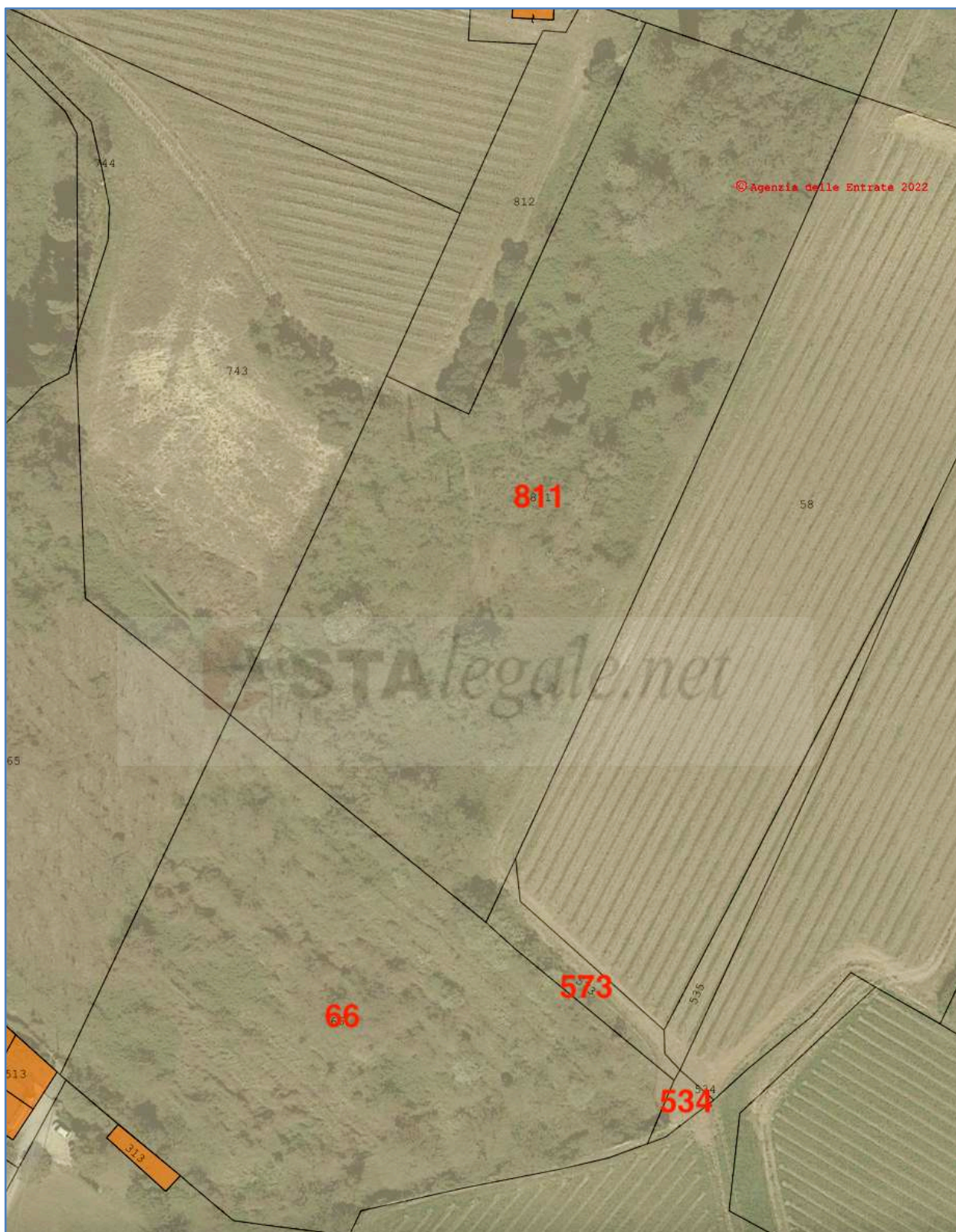


Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutata, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

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

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

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

Catasto Terreni – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 66

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 811

Dall'impianto meccanografico del 31.12.1974

Proprietà per 1/1 fino al 19/08/2011

19.08.2011

Proprietà per 2/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 2/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/6 fino al 19/08/2011

In forza di:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

19.08.2011

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

In forza di:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

11.02.2019

Proprietà per 1/1

In forza di:

Transazione del 11.02.2019 notaio Francesca Boschetti sede di Vicenza repertorio n. 22888.

Catasto Terreni – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 534

Catasto Terreni – Comune di Longare (VI) Foglio 14 particella 573

Dall'impianto meccanografico del 31.12.1974

Proprietà per 1/1 fino al 19/08/2011

22.02.1980

Proprietà per 1/1 fino al 14/03/2002

In forza di:

Atto del 22.02.1980 notaio Giuseppe Feriani sede di Vicenza repertorio n. 38876.

15.01.1986

Proprietà per 1/1 fino al 19/08/2011

In forza di:

Frazionamento in atti dal 15.01.1986

19.08.2011

Proprietà per 2/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 2/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/6 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/6 fino al 19/08/2011

In forza di:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

19.08.2011

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

Proprietà per 1/3 fino al 11/02/2019

In forza di:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

11.02.2019

Proprietà per 1/1

In forza di:

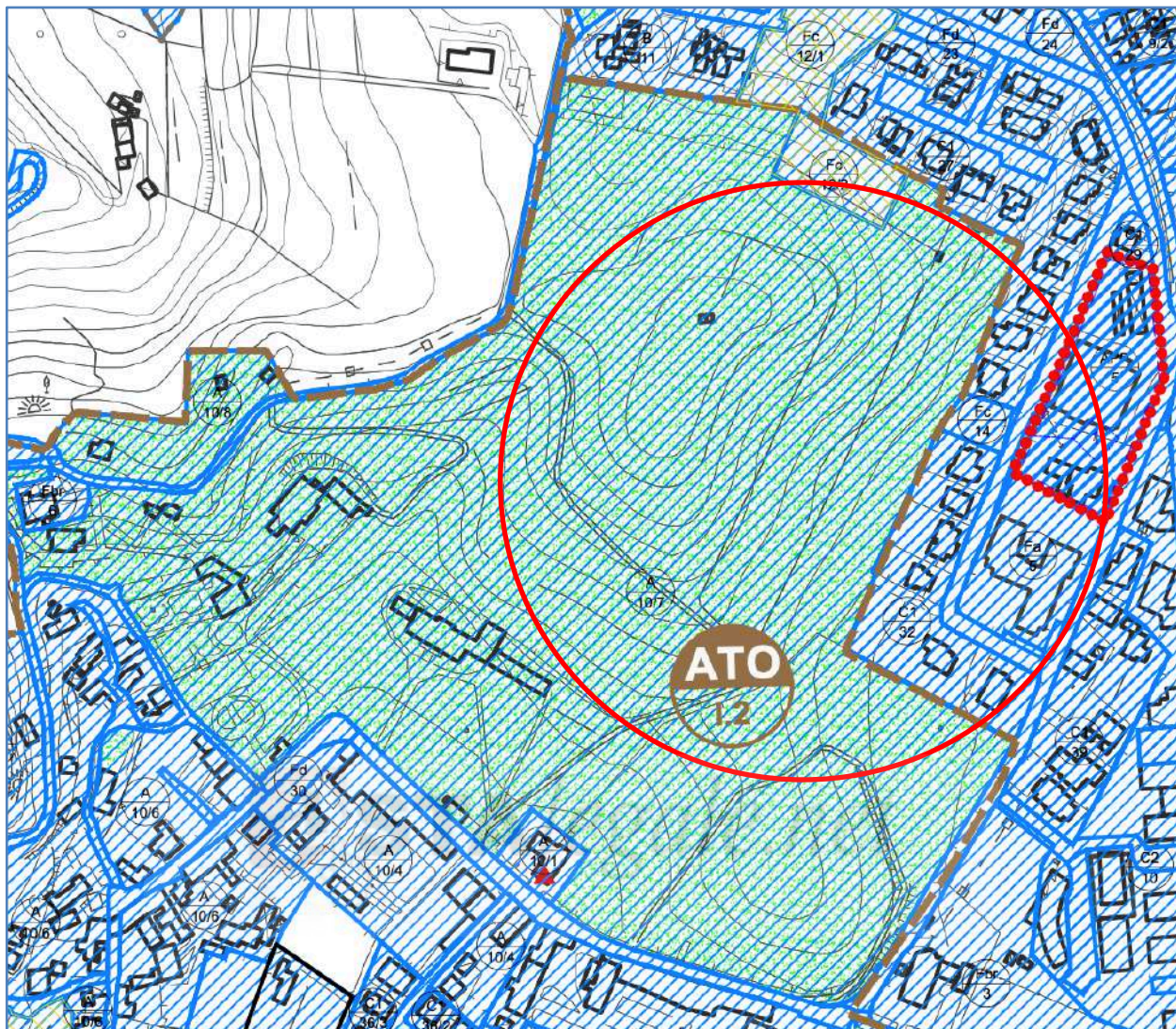
Transazione del 11.02.2019 notaio Francesca Boschetti sede di Vicenza repertorio n. 22888.

Cap. 6

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi Variante n. 12, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 12.04.2021 l'area su cui insistono i terreni viene individuata in ZTO A10/7 - Parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale. (artt. 45 - 47 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano degli Interventi

LEGENDA DI VAR. 1 P.A.T.

 Confine comunale

A.U.C. desunti dal P.I.

 Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.), art. 2, comma 1, lett. e), L.R. 14/2017 desunti dal P.I. vigente:

 Perimetro Z.T.O.

 Z.T.O. Tipo di Z.T.O.
N° Numero di riferimento dell'area

Legenda Piano degli Interventi

6.2 TITOLI EDILIZI

La sottoscritta Esperta Valutatrice ha richiesto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI), la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 06):

- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

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

Proprietà per 1/1

In forza di:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 rettifica voltura 17353/2012 successione di al n. 16476.2/2016.

Atto di transazione del 11.02.2019 notaio Francesca Boschetti repertorio n. 22888/7254 trascritto a Vicenza in data 12.03.2019 ai numeri 5660 R.G. e 3616 R.P. (Allegato n. 06)

7.2 OCCUPAZIONE

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta che tutto il compendio è locato in forza di **contratto di locazione di fondo rustico del 05.08.2020**, ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 11/71 come sostituito dall'art. 45 Legge 203/82, **con durata dal 05.08.2020 al 10.11.2035**, registrato a Vicenza in data 06.08.2020 serie 3T numero 10183, **che risulta opponibile alla procedura esecutiva**. Il canone annuo di euro 500,00, per l'intera durata del contratto, è stato corrisposto alla parte proprietaria in un'unica rata anticipata alla firma del documento stesso. (Allegato n. 07)

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria in data 23.07.2014 ai n.ri 11862 R.G. e 1705 R.P. Vicenza.

in forza di:

Costituzione di ipoteca volontaria del 18.07.2014, notaio Mario Misomalo, sede di Vicenza, repertorio n. 32653/17991.

a favore di:

per la somma complessiva di euro 41.000,00, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà in regime di comunione legale, unità negoziale n. 1 quota di 1/3 e unità negoziale n. 2 quota 1/9.

a carico di:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 Proprietà per 1/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 - Consistenza
mq 88.00

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

b) Iscrizione ipotecaria in data 07.05.2018 ai n.ri 9513 R.G. e 1341 R.P. Vicenza

in forza di:

Decreto ingiuntivo n. 1001 emesso dal Tribunale di Vicenza in data 28.03.2018 per un
importo capitale di euro 47.146,00, ipoteca di euro 70.000,00.

a favore di:

, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà Unità
negoziale 1 quota di 1/3 e Unità negoziale 2 quota 1/9.

a carico di:

Unità negoziale 1 quota 1/3

Unità negoziale 2 quota 1/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di
pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffato alla particella 306 Piano T-1 - Cat. C/2 - Consistenza
mq 88.00

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione denuncia di successione del 14.08.2012, Ufficio del Registro sede Vicenza, repertorio n. 744/9990/12 trascritto in data 11.10.2012 ai nn. 18063 R.G. e 13437 R.P.

a favore di:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/6

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/18

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/6

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/18

contro:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 - Consistenza
mq 88.00

- b) Trascrizione transazione del 11.02.2019, notaio Francesca Boschetti sede Vicenza,
repertorio n. 22888/7254 trascritto in data 12.03.2019 ai nn. 5660 R.G. e 3616 R.P.

a favore di:

cessionario

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/1

Unità negoziale 2 Proprietà per 1/48

Unità negoziale 3 Proprietà

contro:

cedente

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 2/4

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 2/192

Unità negoziale 3 Proprietà

cedente

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/4

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/192

Unità negoziale 3 Proprietà

cedente

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/4

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/192

Unità negoziale 3 Proprietà

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

- c) Trascrizione accettazione espressa di eredità del 11.02.2019, notaio Francesca Boschetti sede Vicenza, repertorio n. 22888/7254 trascritto in data 12.03.2019 ai nn. 5661 R.G. e 3617 R.P.

a favore di:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 3 Proprietà per 1/3

contro:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 3 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 3

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 - Consistenza
mq 88.00

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

- d) Trascrizione giudiziaria in data 10.09.2021 ai nn. 21024 R.G. e 14945 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 23.08.2021 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 3657/2021.

a favore di:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

contro:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 - Consistenza
mq 88.00

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato, degli immobili oggetto di stima, è stata eseguita considerando:

- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche: l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, la configurazione planimetrica, la consistenza e la posizione;
- i valori di mercato unitari di immobili simili reperiti oggetto di recenti compravendite;
- l'andamento del mercato immobiliare e dei prezzi per beni simili nell'attuale fase economica.

Visto quanto premesso, date le peculiarità dei terreni oggetto di stima e considerate le difficoltà di reperimento di dati, che possano avere parametri di raffronto, si ritiene che i comparabili reperiti non possano essere utilizzati al fine della presente valutazione.

Il metodo di stima utilizzato sarà quindi quello sintetico comparativo per valori unitari (€/mq), che consiste nell'applicare, al metro quadrato di superficie catastale, un valore unitario determinato dai raffronti con prezzi di mercato reperiti, così come di seguito descritto.

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Non essendo stati reperiti dati, relativi a terreni agricoli compravenduti nel Comune di Longare, che possano essere considerati simili a quelli oggetto della presente valutazione estimativa, il più probabile valore di mercato è stato determinato considerando i seguenti dati:

- Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dalla provincia di Vicenza, per tipo di coltura e per Regione Agraria per l'anno 2022, che per il Comune di Longare (VI), Regione Agraria n. 6, coltura Seminativo indica un valore di euro 7,91/mq;
- Osservatorio dei valori agricoli provincia di Vicenza rilevazione 2020 (ultima pubblicazione reperita) indica per la qualità di coltura Seminativo un valore minimo di euro 3,40/mq ed un valore massimo di euro 7,20/mq;
- Coldiretti federazione di Vicenza indica per terreni situati in zona collinare, con qualità di coltura Seminativo un valore minimo di euro 3,88/mq ed un massimo di euro 4,14/mq.

Dato che, in sede di sopralluogo, i terreni si presentavano incolti e che non si sono reperite altre informazioni circa l'effettivo utilizzo del fondo, il più probabile valore di mercato è stato determinato considerando un terreno con qualità di coltura seminativo così come da tabella seguente:

Valore unitario terreno agricolo qualità seminativo	€/mq	6,00
Superficie compendio	mq	16.929,00
Valore di mercato atteso mq 16.929,00 x € 6,00/mq	€	101.574,00
Valore di mercato arrotondato	€	101.600,00

9.3 VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Come già precedentemente descritto i terreni del compendio oggetto di valutazione, sono stati locati in forza di contratto di locazione (Allegato n. 07), con durata dal 05.08.2020 al 10.11.2035, con cui è stato determinato un valore di locazione di **euro 500,00 annui**.

Dalle ricerche di mercato eseguite si rileva che il canone pattuito risulta congruo con gli attuali valori di locazione.

9.4 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI QUOTA 1/1	€ 101.600,00
---	--------------

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

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
-----------------------------------	---	-------

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile quota 1/1		€ 101.600,00	€ 101.600,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 0,00
Totale			€ 101.600,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 15.240,00
Totale		€ 101.600,00	€ 86.360,00
Totale valore arrotondato			€ 86.400,00

9.5 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore del compendio, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato con:

prezzo base d'asta
€ 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocentoeuro/00)

9.6 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL COMUNE DI LONGARE (VI)

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Longare (VI), riferiti ad immobili simili a quello oggetto di pignoramento e localizzati nelle vicinanze dello stesso, non è stato reperito alcun dato.

9.7 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

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

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



Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Longare (VI) (Allegato n. 08),
risulta che:

Proprietà per 1/1 Esecutata

risulta residente:

alla data del pignoramento:

alla data odierna:

all'interno del nucleo familiare risulta iscritta:

Piovene Rocchette, 9 Settembre 2022

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto