

## **TRIBUNALE DI VICENZA**

CIVILE E PENALE

### **Esecuzione Immobiliare**

**" SERGIO BASSAN S.R.L. "**

contro

**" XXXXX "**

Gen. Rep. **501/2022**

(lotto **UNICO**)



**Giudice Dott.ssa Sonia PANTANO**

### **ELABORATO PERITALE**

*Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin  
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377  
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514  
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241  
con studio in Vicenza, Via A. Pizzocaro, n. 77  
tel. 3482719129  
email: sofia1856@gmail.com*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **501/2022** R.G.E.

Giudice: dott.ssa **Sonia PANTANO**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26/09/2023

Esperto: arch. Sofia Pacchin

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 5): intera quota di proprietà

**Tipologia Bene** (cfr. pag. 5): lotti di terreno agricolo.

**Ubicazione** (cfr. pag. 5): Comune di Asiago (VI) – Via Casa del Pastore

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 6/8):

C.T. – Comune di Asiago (VI) – foglio **34**

### Lotti di terreno

- mappale n. **110** di are 30.65 – pascolo – Cl. 5 – RDL. € 1,90 – RAL. € 1,42;
- mappale n. **111** di are 11.43 – pascolo – Cl. 5 – RDL. € 0,71 – RAL. € 0,53;
- mappale n. **331** di are 11.28 – incolto produttivo – Cl. 3 – RDL. € 0,12 – RAL. € 0,06;
- mappale n. **332** di are 13.84 – pascolo – Cl. 5 – RDL. € 0,86 – RAL. € 0,64;
- mappale n. **333** di are 18.00 – incolto produttivo – Cl. 3 – RDL. € 0,19 – RAL. € 0,09;
- mappale n. **334** di are 60.40 – pascolo – Cl. 5 – RDL. € 3,74 – RAL. € 2,81.

**Lotti** (cfr. pag. 5): lotto **UNICO**

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr. pag. 13): **No.**

**Valore ipoteche** (cfr. pag. 12-13):

- Importo ipoteca giudiziale: 2016 € 19.800,00 – Importo capitale € 9.991,08;
- Importo ipoteca giudiziale: 2018 € 280.800,00 – Importo capitale € 177.146,06;
- Importo ipoteca giudiziale: 2018 € 50.800,00 – Importo capitale € 25.953,54.

**Valore di stima** (cfr. pag. 20): **€ 36.400,00** (prezzo base d'asta detratti i costi di ultimazione e regolarizzazione **€ 30.900,00**, con offerta minima pari ad **€ 23.200,00**).

**Vendibilità** (cfr. pag. 14): scarsa.

**Motivo** (cfr. pag. 14): posizione e consistenza dei lotti di terreno.

**Occupazione** (cfr. pag. 11): alla data del sopralluogo, effettuato in data 18/04/2023, alla presenza del Custode Giudiziario, i lotti risultavano in parte **occupati** dalla Società " **XXXXX** " con sede in Asiago (VI), con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01/01/2020, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 20/02/2020 al n. 1.840 serie 3T. Il contratto, della durata prevista sino al 31/12/2034 con un canone di € 4.500,00, è riferito ai lotti di terreno individuati ai mappali nn. **110 – 111 – 332 – 334** del foglio **34** del Comune di Asiago (VI) della superficie complessiva di mq. 11.632.

**N.B.:** *si precisa che dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate gli immobili risultavano liberi da contratti.*

## QUESITO

Oggi 02.03.2023 la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

*"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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

### **Procede**

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

### **Comunica**

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:  
indirizzo: Piazza del Castello, n. 18 – Vicenza

tel.: 0444322076  
cell.: 3482719129  
fax: 0444322076  
mail: cioffin@libero.it

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- 1) **Giuramento:** In data 02/03/2023.
- 2) **Ispezione:** il sopralluogo è stato effettuato in data 18/04/2023 con esito positivo.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** 02/03/2023, 03/03/2023, 07/03/2023; 09/03/2023, 13/03/2023, 27/04/2023; 27/07/2023; 23/08/2023.

## Beni in Asiago (VI) – Via Casa del Pastore Lotto UNICO

### 1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

**1a) Diritto:** intera quota di proprietà delle unità immobiliari.

**1b) Bene ed ubicazione:**

Lotti di terreno agricolo posizionati nell'area a sud del paese di Asiago (VI), in via Casa del Pastore.



### 2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

#### Lotti di terreno agricoli

Trattasi di complessivi n. 6 lotti di terreno agricolo adiacenti tra loro situati in zona montana, nell'area del Monte Kaberlaba, con andamento in media pendenza.

Sono accessibili direttamente da via Casa del Pastore e sono posizionati in un'area posta a sud del paese di Asiago (VI) ad una distanza di circa 6 km. dal centro dello stesso.

Sviluppano una superficie complessiva di mq. 14.560.

Rispetto alle vigenti normative urbanistiche risultano tutti inseriti in area classificata come Z.T.O. " E – AREA AGRICOLA " ai sensi dell'art. 61 delle N.T.O. del P.I. approvato.

Attualmente sono tutti tenuti a prato.

Rispetto a quanto precisato e verificato in sede di sopralluogo e da successive indagini effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Asiago (VI) nonché presso il preposto Ufficio della Regione Veneto, i mappali individuati ai nn. **331 – 333**, di superficie complessiva pari a mq. 2.928, risultano parzialmente inseriti in un'area destinata all'estrazione di calcare lucidabile (vedi planimetria). L'autorizzazione all'estrazione era stata rilasciata sino al 30/11/2022 e fino al 31/12/2023 per la conclusione dei lavori di sistemazione del sito.

In sede di sopralluogo è stato tuttavia evidenziato che i due lotti di terreno, per la consistenza e lo stato dei luoghi, non risulta siano stati oggetto di attività evidente di estrazione.



Planimetria con evidenziata area soggetta ad estrazione (mappali nn. **331 – 333**)

### 3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

#### Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata al Sig. **XXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978, per l'intera quota della proprietà.

C.F. – Comune di Asiago (VI) – foglio **34**

#### Lotti di terreno

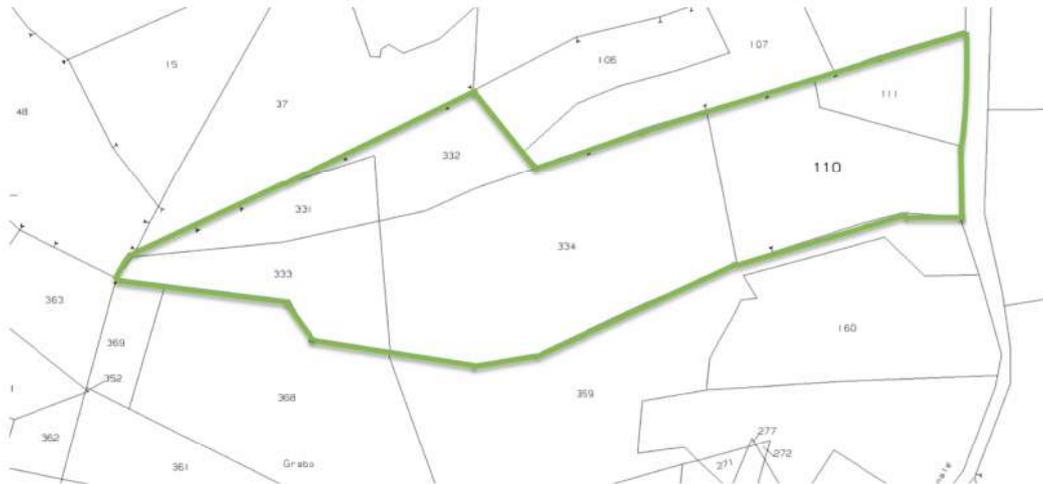
- mappale n. **110** di are 30.65 – pascolo – Cl. 5 – RDL. € 1,90 – RAL. € 1,42.  
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 107 – m. n. 111 (stessa proprietà); strada; m. n. 359; m. n. 334 (stessa proprietà).
- mappale n. **111** di are 11.43 – pascolo – Cl. 5 – RDL. € 0,71 – RAL. € 0,53.  
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 107 – 108; strada; m. n. 110 (stessa proprietà) su due lati.
- mappale n. **332** di are 13.84 – pascolo – Cl. 5 – RDL. € 0,86 – RAL. € 0,64.  
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 37; mm. nn. 107 – 108; m. n. 334 (stessa proprietà); m. n. 331 (stessa proprietà).
- mappale n. **334** di are 60.40 – pascolo – Cl. 5 – RDL. € 3,74 – RAL. € 2,81.  
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 332 (stessa proprietà) – m. n. 107; m. n. 110 (stessa proprietà); m. n. 359; m. n. 333 (stessa proprietà).

Partita catastale attuale intestata al Sig. **XXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978, (C.F.: PSVRSE78E20A465Z), per la quota della nuda proprietà ed alla Società " **XXXXX** " con sede in Conco (VI) per la quota dell'usufrutto della durata di 12 anni (**N.B.: si precisa che il diritto di usufrutto è decaduto in data 26/07/2016 per decorrenza del termine**).

C.F. – Comune di Asiago (VI) – foglio **34**

### Lotti di terreno

- mappale n. **331** di are 11.28 – incolto produttivo – Cl. 3 – RDL. € 0,12 – RAL. € 0,06.  
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 37 – m. n. 332 (stessa proprietà) su due lati; m. n. 333 (stessa proprietà).
  
- mappale n. **333** di are 18.00 – incolto produttivo – Cl. 3 – RDL. € 0,19 – RAL. € 0,09.  
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 331 (stessa proprietà); m. n. 334 (stessa proprietà); mm. nn. 368 – 369; m. n. 48.



estratto di mappa – foglio **34** – mappali nn. **110 – 111 – 331 – 332 – 333 – 334**

### Situazione storica catastale immobili

#### Terreni

- 1) L'attuale lotto di terreno, mappale n. **110** di are 30.65 (pascolo) del foglio **34** del Comune di Asiago (VI) risultava così individuato sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974.
- 2) L'attuale lotto di terreno, mappale n. **111** di are 11.43 (pascolo) del foglio **34** del Comune di

Asiago (VI) risultava così individuato sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1974.

- 3)** L'attuale lotto di terreno, mappale n. **331** di are 11.28 (incolto produttivo) del foglio **34** del Comune di Asiago (VI) all'impianto meccanografico del 30/06/1974 risultava individuato al mappale n. **105** di are 25.12 (incolto produttivo).

Successivamente risulta oggetto di presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " del 12/09/2002 al n. 254179 di pratica e in atti dal 12/09/2002 al n. 9.991.1/2002 e veniva generato, tra gli altri, l'attuale mappale n. **331** di are 11.28 (incolto produttivo);

- 4)** L'attuale lotto di terreno, mappale n. **332** di are 13.84 (pascolo) del foglio **34** del Comune di Asiago (VI) all'impianto meccanografico del 30/06/1974 risultava individuato al mappale n. **105** di are 25.12 (incolto produttivo).

Successivamente risulta oggetto di presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " del 12/09/2002 al n. 254179 di pratica e in atti dal 12/09/2002 al n. 9.991.1/2002 e veniva generato, tra gli altri, l'attuale mappale n. **332** di are 13.84 (pascolo);

- 5)** L'attuale lotto di terreno, mappale n. **333** di are 18.00 (incolto produttivo) del foglio **34** del Comune di Asiago (VI) all'impianto meccanografico del 30/06/1974 risultava individuato al mappale n. **109** di are 78.40 (incolto produttivo).

Successivamente risulta oggetto di presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " del 12/09/2002 al n. 254179 di pratica e in atti dal 12/09/2002 al n. 9.991.1/2002 e veniva generato, tra gli altri, l'attuale mappale n. **333** di are 18.00 (incolto produttivo);

- 6)** L'attuale lotto di terreno, mappale n. **334** di are 60.40 (pascolo) del foglio **34** del Comune di Asiago (VI) all'impianto meccanografico del 30/06/1974 risultava individuato al mappale n. **109** di are 78.40 (incolto produttivo).

Successivamente risulta oggetto di presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " del 12/09/2002 al n. 254179 di pratica e in atti dal 12/09/2002 al n. 9.991.1/2002 e veniva generato, tra gli altri, l'attuale mappale n. **334** di are 60.40 (pascolo).

---

#### 4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

##### **Attuale proprietario**

Sig. **XXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978, per l'intera quota della proprietà, per l'intera quota della proprietà del compendio, in seguito ad atto di compravendita in data 26/03/1999 ai nn. 87.814/10.561 di rep./racc. del notaio Giancarlo MURARO di Asiago (VI), registrato a Thiene (VI) il 12/04/1999 al n. 358 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 21/04/1999 ai nn. 4.585 R.G. e 3.518 R.P.

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà dei lotti di terreno catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Asiago (VI) – foglio **34** – mappali nn. **105** di are 25.12 (incolto produttivo) – **109** di are 78.40 (incolto produttivo) – **110** di are 30.65 (pascolo) – **111** di are 11.43 (pascolo).

L'atto risulta a carico dei Sigg. XXXXXX, nata a Vicenza il 12/09/1923, XXXXXX, nato a Vicenza (VI) il 21/06/1944, XXXXXX, nata a Vicenza (VI) il 12/12/1942, XXXXXX, nato a Vicenza (VI) il 04/10/1953, XXXXXX, nata a Vicenza (VI) il 04/11/1964, XXXXXX, nata a Vicenza (VI) il 09/08/1950 e XXXXXX, nata a Vicenza (VI) il 26/09/1947.

##### **N.B.:**

- 1) il mappale individuato al n. **105** è stato successivamente frazionato e sono stati generati gli attuali mappali nn. **331** di are 11.28 e **332** di are 13.84;*
- 2) il mappale individuato al n. **109** è stato successivamente frazionato e sono stati generati gli attuali mappali nn. **333** di are 18.00 e **334** di are 60.40.*
- 3) in seguito ad atto in data 26/07/2004 ai nn. 142.627/40.719 di rep./racc. del notaio Giuseppe FIETTA di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 27/08/2004 ai nn. 10.010 R.G. e 7.245 R.P. il Sig. **XXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978, conferiva alla Società " **XXXXX** " con sede in Conco (VI) la quota del diritto di usufrutto per la durata di 12 anni sulle particelle individuate ai mappali nn. **331** di are 11.28 e **333** di are 18.00. Il diritto conferito risulta decaduto per decorrenza dei termini stabiliti.*

***Precedenti proprietari***

- 1) Sig. XXXXX, nato a Vicenza il 04/04/1914, proprietario dell'intera quota di proprietà dei lotti di terreno in seguito ad atto di divisione in data 22/11/1983, al n. 43.722 di rep. del notaio Amato PELAGATTI di Asiago (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Thiene (VI) il 07/12/1983 al n. 3.440 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) il 14/12/1983 ai nn. 8.700 R.G. e 7.563 R.P.

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà dei lotti di terreno catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Asiago (VI) – foglio **34** – mappali nn. **105** di are 25.12 (incolto produttivo) – **109** di are 78.40 (incolto produttivo) – **110** di are 30.65 (pascolo) – **111** di are 11.43 (pascolo).

- 2) Sigg. XXXXXX, nata a Vicenza il 12/09/1923, XXXXXX, nato a Vicenza (VI) il 21/06/1944, XXXXX, nata a Vicenza (VI) il 12/12/1942, XXXXX, nato a Vicenza (VI) il 04/10/1953, XXXXX, nata a Vicenza (VI) il 04/11/1964, XXXXX, nata a Vicenza (VI) il 09/08/1950 e XXXXX, nata a Vicenza (VI) il 26/09/1947 per l'intera quota di proprietà dei lotti di terreno per atto di successione di XXXXX, nato a Vicenza il 04/04/1914, apertasi in data 21/10/1991, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 21/04/1992 al n. 1 vol. 983 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) il 29/05/1999 ai nn. 6.205 R.G. e 4.656 R.P.

***N.B.: non risulta trascritto atto di accettazione di eredità di XXXXX.***

## 5) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 5a) Stato di possesso

Sig. **XXXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978, per l'intera quota della proprietà del compendio.

Si precisa che in seguito ad atto in data 26/07/2004 ai nn. 142.627/40.719 di rep./racc. del notaio Giuseppe FIETTA di Bassano del Grappa (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 27/08/2004 ai nn. 10.010 R.G. e 7.245 R.P. il Sig. **XXXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978, conferiva alla Società " **XXXXXX** " con sede in Conco (VI) la quota del diritto di usufrutto per la durata di 12 anni sulle particelle individuate ai mappali nn. **331** di are 11.28 e **333** di are 18.00.

*Il diritto conferito risulta tuttavia decaduto per decorrenza dei termini stabiliti.*

### 5b) Occupazione

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 18/04/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, i lotti risultavano in parte **occupati** dalla Società " **XXXXXX** " con sede in Asiago (VI), con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 01/01/2020, registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 20/02/2020 al n. 1.840 serie 3T. Il contratto, della durata prevista sino al 31/12/2034 con un canone di € 4.500,00, è riferito ai lotti di terreno individuati ai mappali nn. **110 – 111 – 332 – 334** del foglio **34** del Comune di Asiago (VI) della superficie complessiva di mq. 11.632.

Successivamente in data 04/11/2022 viene variata la data di scadenza del contratto e modificata al 30/12/2059, con atto registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 10/11/2022.

*N.B.: si precisa che dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate gli immobili risultavano liberi da contratti.*

## 6) REGIME PATRIMONIALE

Alla data di stipula dell'atto di compravendita in data 26/03/1999 ai nn. 87.814/10.561 di rep./racc. del notaio Giancarlo MURARO di Asiago (VI), registrato a Thiene (VI) il 12/04/1999 al n. 358 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 21/04/1999 ai nn. 4.585 R.G. e 3.518 R.P., il Sig. **XXXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978, risultava di stato civile celibe, come precisato anche nell'estratto per riassunto di matrimonio.

**7) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: *No***

**8) VINCOLI ED ONERI: *Nessuno***

**9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**1. Iscrizioni:**

1. **Iscrizione** ipoteca giudiziale (Attiva), a favore della Società "**MANGIMI MIRANDOLA S.n.c. di MIRANDOLA Armando & C.**" (C.F.: 00447010232) con sede a Buttapietra (VR) a seguito di Decreto Ingiuntivo in data 11/07/2016 al n. 1.307 di rep. del Tribunale di Verona, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 21/10/2016 ai nn. 9.587 R.G. e 1.529 R.P.  
Importo ipoteca € 19.800,00  
Importo capitale € 9.991,08  
L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978.  
Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Asiago (VI) – foglio **34** – mm. nn. **110** di are 30.65 – **111** di are 11.43 – **332** di are 13.84 – **334** di are 60.40 e la quota della nuda proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Asiago (VI) – foglio **34** – mm. nn. **331** di are 11.28 – **333** di are 18.00.
2. **Iscrizione** ipoteca giudiziale (Attiva), a favore della Società "**CORTAL EXTRASOY S.p.a.**" (C.F.: 00224840280) con sede a Cittadella (PD) a seguito di Decreto Ingiuntivo in data 07/06/2018 al n. 1.872/2018 di rep. del Tribunale di Padova, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 20/06/2018 ai nn. 6.408 R.G. e 810 R.P.  
Importo ipoteca € 280.000,00  
Importo capitale € 177.146,06  
L'iscrizione è a carico, tra gli altri, del Sig. **XXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978.  
Beni immobili colpiti, tra gli altri: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Asiago (VI) – foglio **34** – mm. nn. **110** di are 30.65 – **111** di are 11.43 – **332** di are 13.84 – **334** di are 60.40 e la quota della nuda

proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Asiago (VI) – foglio **34** – mm. nn. **331** di are 11.28 – **333** di are 18.00.

3. **Iscrizione** ipoteca giudiziale (Attiva), a favore della Società " **SERGIO BASSAN S.R.L.** " (C.F.: 03745140248) con sede a Costabissara (VI) a seguito di Decreto Ingiuntivo in data 06/07/2018 al n. 4.659/2018 di rep. del Tribunale di Vicenza, iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 19/11/2018 ai nn. 12.361 R.G. e 1.633 R.P.

Importo ipoteca € 50.000,00

Importo capitale € 25.953,54

L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Asiago (VI) – foglio **34** – mm. nn. **110** di are 30.65 – **111** di are 11.43 – **331** di are 11.28 – **332** di are 13.84 – **333** di are 18.00 – **334** di are 60.40.

## 2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 15/12/2022 al n. 6.103/2022 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore della Società " **SERGIO BASSAN S.R.L.** " (C.F.: 03745140248) con sede a Costabissara (VI), con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Schio (VI) in data 05/12/2022 ai nn. 13.737 R.G. e 10.208 R.P.

La trascrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato ad Asiago (VI) il 20/05/1978.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Asiago (VI) – foglio **34** – mm. nn. **110** di are 30.65 – **111** di are 11.43 – **331** di are 11.28 – **332** di are 13.84 – **333** di are 18.00 – **334** di are 60.40.

## 3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4. **Altre limitazioni d'uso:** Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.

## **10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA**

### **Criterio di stima**

Nella valutazione dei lotti di terreno si è tenuto conto dei valori intrinseci ed estrinseci dei beni stessi, della situazione dei luoghi in cui essi si trovano, della loro posizione ed esposizione, dello stato reale di conduzione e del loro grado di coltura attuale, del reddito medio annuo agricolo da essi ritraibile, delle loro comodità e scomodità in rapporto al centro abitato ed alle principali vie di comunicazione locali, della loro posizione in zona di montagna facilmente accessibili dalla percorrenza pubblica, dei vincoli gravanti sugli stessi; tenuto conto del valore medio di mercato praticato in zone con beni immobili aventi le medesime caratteristiche di quelli in oggetto, tenuto conto inoltre dei valori agricoli medi per tipo di coltura stabiliti dalla Provincia di Vicenza per la determinazione delle indennità di espropriazione nel 2023, la sottoscritta si sente di valutare gli immobili in oggetto sulla base di un valore medio di € 25.000,00 (euro venticinquemila/00) l'ettaro di superficie agricola.

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Pertanto si ha:

Compendio immobiliare individuato ai mappali nn. **110 – 111 – 331 – 332 – 333 – 334**  
Superficie complessiva pari mq. 14.560 circa x €/mq. 2,50 (arr.) = **€ 36.400,00**

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€ 36.400.**

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

### **Fonti di informazione**

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio (VI), Ufficio Tecnico del Comune di Asiago (VI), Regione del Veneto, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

### **Giudizio di vendibilità**

I lotti di terreno presentano un scarso grado di vendibilità per la consistenza e la posizione degli stessi

## VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
<b>Lotti di terreno agricolo</b>	mq. 14.560	€ 36.400,00	€ <b>36.400,00</b>

**VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE** € **36.400,00**

Riduzione del valore del 15% su € per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € **5.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

### Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € **30.900,00**

### Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.): € **23.200,00**

### PUBBLICITA'

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza" Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona ( Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **UNICO** creata in data 31/08/2023

il perito  
Arch. Sofia Pacchin

