

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Procedura:** 2/2022 Nr  
**Tipologia Procedura:** Fallimento  
**Giudice Delegato:** Dott.sa Paola Cazzola  
**Curatore:** Dott.sa Barbara Dalla Pozza  
**Curatore:** Juscom Dottori Commercialisti Associati

**ELABORATO PERITALE**  
**LOTTI 2- TERRENI**



***Tecnico Incaricato: Arch. Michela Marchi***

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463*

*con studio in Vicenza (Vicenza)*

*C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza*

*telefono: +39 0444 543838*

*cellulare: +39 335 6100320*

*fax: +39 0444 543838*

*email:michela.architetto@libero.it*



**UNI 11558**

**SCHEDA SINTETICA  
E INDICE**

**Diritto** (cfr. pag. 4-6):

**A) TERRENO-FOGLIO 4-Part.851**

-----  
(CF -----)

nato a ----- (VI) il --/--/---- Diritto di: Proprieta' 1/1

**B) TERRENO-FOGLIO 4-Part.33**

-----  
(CF -----)

nato a ----- il --/--/--- Diritto di: Proprieta' 1/1

**Bene** (cfr. pag. 4-9): Terreni agricoli;

**Ubicazione** (cfr. pag. 4-6): DUEVILLE (VI) -FRAZIONE DI PASSO DI RIVA;

**Stato** (cfr. pag. 47,50,56): A)B) **sufficiente**;

**Lotti**: Lotto 2 di 2;

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 4-6)

**AGENZIA DELLE ENTRATE-CATASTO TERRENI-COMUNE DI DUEVILLE – Fg. 4**

A) Part.851-Redditi: dominicale Euro 12,97 Lire 25.119- agrario Euro 10,14 Lire 19.635

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A10e) Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4 Superficie: 2.805 m2

B) Part.33-Redditi: dominicale Euro 7,21 Lire 13.955- agrario Euro 3,62 Lire 7.013

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A10e)

Particella con qualità: PRATO di classe 5 Superficie: 2.805 m2

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 8-10,12): SI';

**CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA** (cfr. pag.12):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di DUEVILLE (VI), **risultano difformità** tra quanto presente SUI LUOGHI E LE AUTORIZZAZIONI NON TROVATE NEGLI ARCHIVI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag.13):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), **risultano conformi** rispetto all'estratto di mappa depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

**VALORE DI MERCATO** calcolato (cfr. pag. 16-17):

---

part.851	22.440,00 €- 1.250,00 €=	21.190,00 €
part. 33	22.440,00 €- 1.250,00 €=	21.190,00 €

---

Valutazione della Quota:

Tenendo conto delle quote di proprietà:

---

part.851	21.190,00 €
part. 33	21.190,00 €

---

**VALORE DI PRONTO REALIZZO** (cfr. pag. 17):

---

part.851	21.190,00 €-4.238,00 €=	16.952,00 €
part. 33	21.190,00 €-4.238,00 €=	16.952,00 €

---

**Vendibilità** (cfr. pag. 17): sufficiente la possibilità di vendita dei beni analizzati, **di particolare interesse per i proprietari dei fondi limitrofi**;

**Motivo** (cfr.17): buone le caratteristiche intrinseche dei terreni; buona l'ubicazione e l'irrigazione; sufficiente lo stato di manutenzione;

**Pubblicità** (cfr. pag. 17): on-line e riviste di settore;

**Titolo di acquisto** (cfr. pag. 11): **Successioni**

**Oneri** (cfr. pag. -): **Spese gestionali annue NON VERIFICATE.**

**Vincoli** (cfr. pag.-): SI VEDA CDU.

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag. -):NON presenti.

## **N.B.**

L'esperto precisa che:

**- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**

## PERIZIA DI STIMA

\*\*\*\*\*

### PREMESSA

#### 1. Tecnico incaricato della perizia

La sottoscritta libera professionista arch. Michela Marchi, iscritta come CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1.463 e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto, 18 di Vicenza.

#### 2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI

L'incarico è stato affidato dal Curatore Juscom – Dottori Commercialisti Associati (C.F./P.I. 04307360240) come referente dott.ssa. Barbara dalla Pozza con studio in Vicenza (VI) Strada del Casale n.98 che provvederà alla redazione della relazione ex art.33 l.f. ne termini di legge (60gg); Al fine di determinare il più probabile valore di mercato di massima allo stato attuale, con ottica prudentiale e finalità di realizzo/liquidazione, dei beni immobili di seguito descritti;

\*\*\*\*

#### 3. DISCLAIMER

##### A. DOCUMENTAZIONE

1. Per procedere con la stima dei beni si sono svolte ricerche presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio di Vicenza - Catasto per estratto di mappa e visure;
2. In merito agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie e alla conformità edilizia/urbanistica, i documenti sono stati reperiti dall'esperto. La scrivente ha quindi richiesto la presenza di titoli autorizzativi in Comune e utilizzati come riferimento per le verifiche metriche e per la determinazione dei dati tecnici e della consistenza edilizia e commerciale dell'immobile preso in esame.
3. Non sono state richieste all'esperto le verifiche ipo-catastali e degli atti pregiudizievoli, ma l'Ispezione ipotecaria è stata redatta dallo studio Giaretta srl;
4. Non sono state richieste all'esperto le verifiche degli atti di provenienza e la continuità nel ventennio.

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

##### B. OPERAZIONI PERITALI IN LOCO

5. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale.
6. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica dei terreni oggetto d'esecuzione per mezzo degli estratti di mappa.
7. Non è stata fatta la riconfinazione dei terreni e la verifica dei confini.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore dei beni oggetto di stima.

#### B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

##### • SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli IVS (Internationale Valuation Standards), EVS (European Valuation Standard) e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta

dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto. Il rapporto estimativo è basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili.

Essa riflette altresì le opinioni personali dei periti estimatori e quindi la presente valutazione è una stima, non un fatto. Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti omogenei. Inoltre il presente rapporto espone il procedimento estimativo adottato ed indica le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

## **LOTTO 2**

### **4.RELAZIONE DI STIMA**

LOTTO 2 DI 2

#### **5. DIRITTO:**

Piena proprietà in luogo della quota di 1/1 del bene, consistente in un fabbricato residenziale ed artigianale, in capo a ----- nato a ----- il --.---.---- residente a -----  
C.F. -----; proprietario per l'intero;

#### **6. BENE E UBICAZIONE:**

I beni oggetto della stima sono composti da due terreni che costituiscono un unico appezzamento in DUEVILLE (VI) -FRAZIONE DI PASSO DI RIVA-Via G. Boccaccio.

### **7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### **> Dati identificativi**

Comune di DUEVILLE (D379) (VI)

FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1991 (n. 28)

• Foglio 4 Particella 851

Partita: 64146

#### **> Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 12,97 Lire 25.119

FRAZIONAMENTO in atti dal 15/01/1991 (n. 28)

agrario Euro 10,14 Lire 19.635

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A10<sup>e</sup>)

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4

Superficie: 2.805 m<sup>2</sup>





> **Dati identificativi**

Comune di **DUEVILLE (D379) (VI)**  
• Foglio **4** Particella **33**  
Partita: **64327**

Impianto meccanografico del 31/12/1974

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 7,21 Lire 13.955**  
agrario **Euro 3,62 Lire 7.013**

REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 30/12/1995  
in atti dal 05/10/1996 COME DA MODELLO 26 (n.  
5374.4/1990)

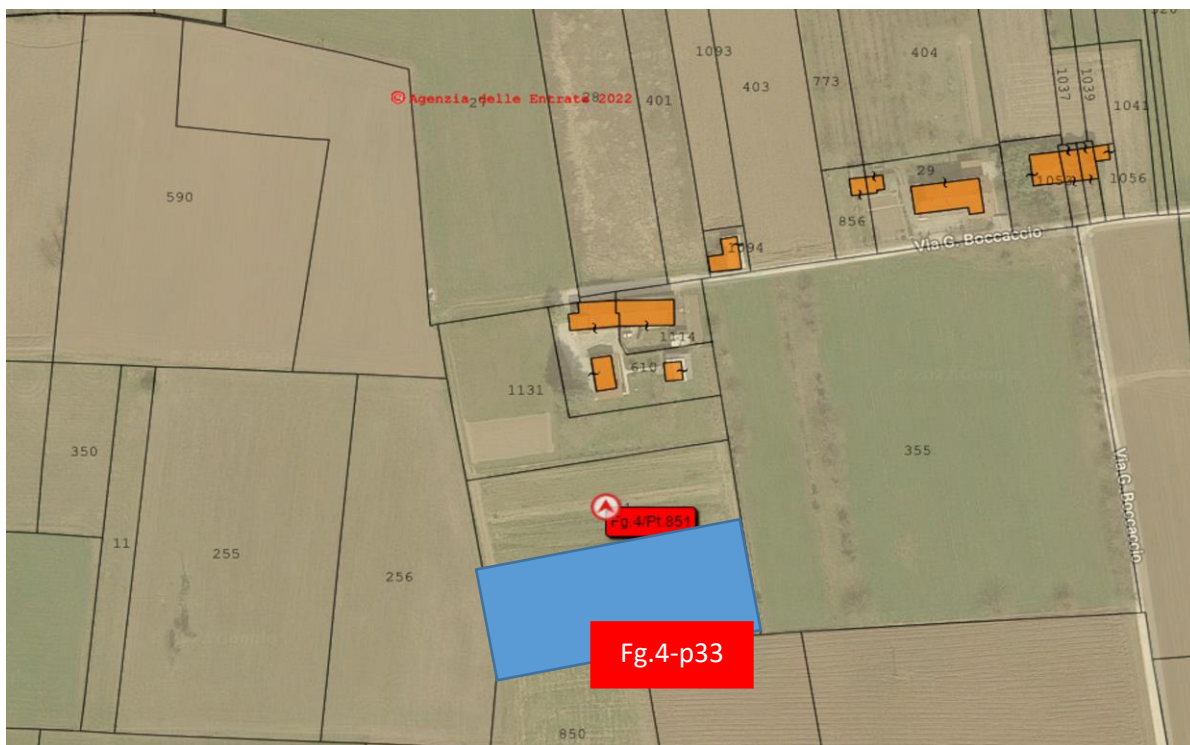
**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo  
conto delle seguenti deduzioni: A10<sup>9)</sup>**

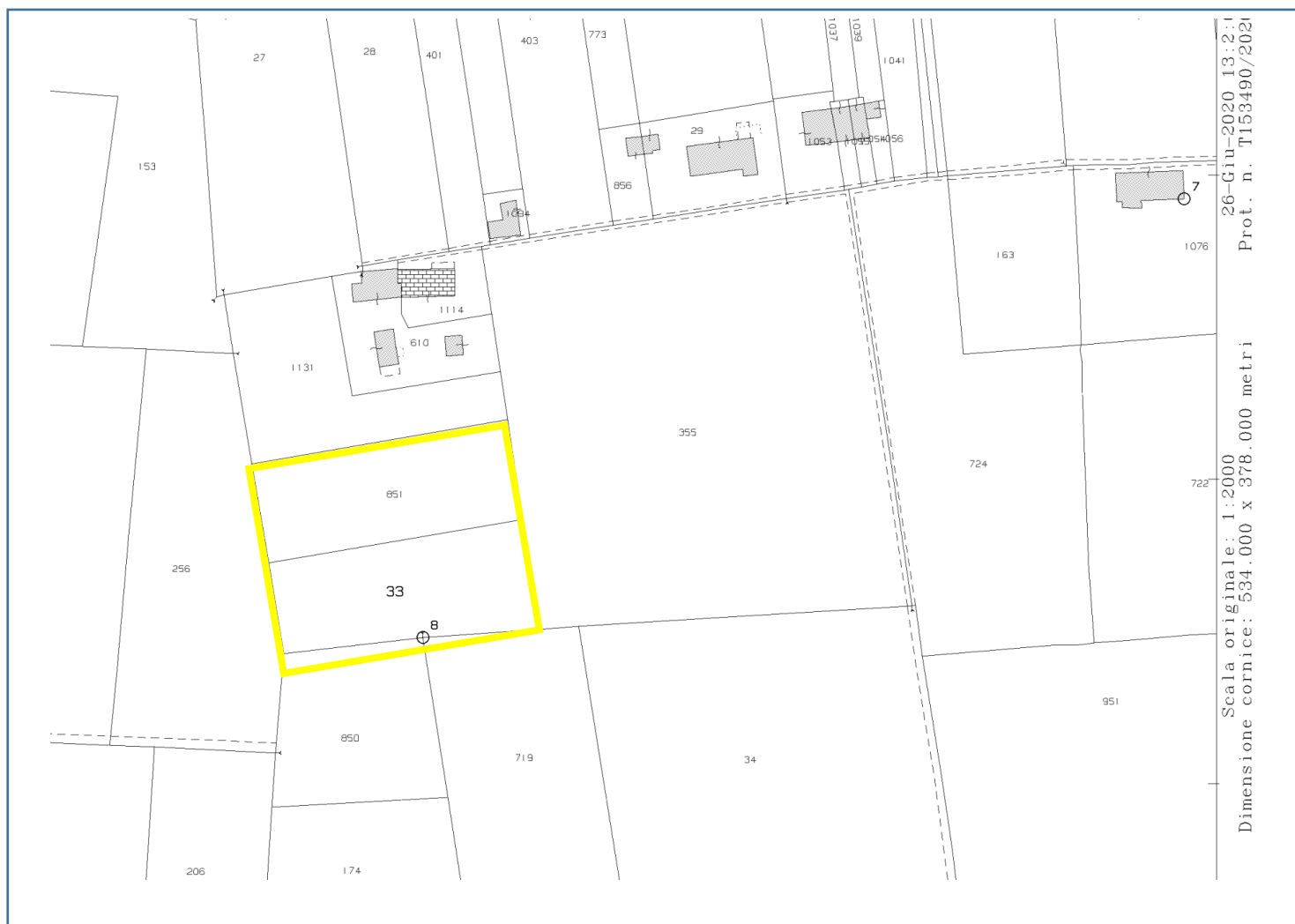
Particella con qualità: **PRATO** di classe **5**  
Superficie: **2.805 m<sup>2</sup>**

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 5 - totale righe intestati: 1**

> 1. [REDACTED]  
(CF [REDACTED])  
nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
Diritto di: Proprieta' 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. **SUCCESSIONE EX LEGE** di [REDACTED] del  
04/12/2020 Sede **VICENZA (VI)** Registrazione Volume  
88888 n. 405056 registrato in data 15/09/2021 -  
Trascrizione n. 15585.1/2021 Reparto PI di **VICENZA**  
in atti dal 24/09/2021





## ESTRATTO DI MAPPA

### Confini N.E.S.O.

**A) Foglio 4, part.851:  
part.1131; part. 355; part.33; part.256, part.153.**

**B) Foglio 4, part.33:  
part.851; part. 355; part.719; part.650, part.256.**



## 8. Situazione urbanistica REGOLARITA' URBANISTICA-CDU



# Comune di Dueville

PROVINCIA DI VICENZA  
Piazza Monza, 1 - 36031 Dueville (VI)  
Tel. 0444-367211 Fax 0444-367382  
<http://www.comune.dueville.vi.it/> E-mail: [info@comune.dueville.vi.it](mailto:info@comune.dueville.vi.it)  
C. F. 95022910244 - P. IVA 00254330244

Prot. nr.: 11432

Dueville, 26 maggio 2021

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Certificato n. **41/2021** di Registro

#### **IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5° PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

A richiesta del geom. Matteazzi Remo, pervenuta in data 27/04/2021 prot. n. 9082, relativa al rilascio, ad uso successione ereditaria, del certificato di destinazione urbanistica dell'area così catastalmente individuata:

Comune di Dueville, Sezione Unica, Foglio n. 4 Mappali n. 33- 851;

Visto il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.);

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), adottato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 40 del 20/05/2010 ed approvato con D.G.R.V. n. 708 del 02/05/2012;

Visto il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** del Comune di Dueville, adottato con delibera di Consiglio comunale n. 29 del 25/05/2011, approvato con Verbale di Conferenza dei Servizi in data 09/10/2012 ai sensi dell'art. 15 comma 6 della l.r. 11/2004, ratificato con deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n. 279 del 16/10/2012, pubblicato sul B.U.R. della Regione Veneto n. 99 del 30/11/2012, in vigore;

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato con delibera n. 3 del 09/11/2012 del Comitato istituzionale dell'Autorità di Bacino dei fiumi dell'Alto Adriatico, attualmente in regime di salvaguardia;

Visto il **PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)**, adottato con delibera di Consiglio comunale n. 52 del 25/07/2013 e approvato con delibera di Consiglio comunale n. 69 del 29/10/2013;

Vista la **VARIANTE N. 1 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 3 del 23/01/2014 e approvata con delibera di Consiglio comunale n. 15 del 10/04/2014;

Vista la **VARIANTE N. 2 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 62 del 08/10/2015 e approvata con delibera di Consiglio comunale n. 14 del 31/03/2016;

Vista la **VARIANTE N. 3 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 16/02/2017 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 64 del 28/09/2017;

Vista la **VARIANTE N. 4 AL P.I.** per l'adeguamento alla L.R. 50/2012, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 70 del 06/11/2017 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 37 del 12/06/2018;

Vista la **VARIANTE N. 5 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 39 del 12/06/2018 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 7 del 12/02/2019;

Vista la **VARIANTE N. 1 AL P.A.T.** ai sensi della l.r. 14/2017 ("Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo"), adottata con delibera di Consiglio comunale n. 77 del 27/12/2019 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 47 del 10/09/2020;

Vista la **VARIANTE N. 6 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 31 dell'11/06/2020 ed approvata con delibera di Consiglio comunale n. 17 dell'11/03/2021;

Vista la **VARIANTE N. 7 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 50 del 22/10/2020;

---

**SETTORE 5° PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**  
**Servizio Urbanistica - Ufficio di Piano**  
Tel. 0444 367231 - 367232

Esperto: Arch. Michela Marchi

Pagina 8 di 20



# Comune di Dueville

PROVINCIA DI VICENZA  
 Piazza Monza, 1 - 36031 Dueville (VI)  
 Tel. 0444-367211 Fax 0444-367382  
<http://www.comune.dueville.vi.it/> E-mail: [info@comune.dueville.vi.it](mailto:info@comune.dueville.vi.it)  
 C. F. 95022910244 - P. IVA 00254330244

Visto l'art. 30, comma 3, del Testo Unico dell'Edilizia di cui al d.p.r. 06/06/2001 n. 380, come modificato dal d.lgs. 27/12/2002 n. 301;

Vista la l.r. 11/2004;

Visti gli atti d'ufficio;

## CERTIFICA

- CHE la destinazione urbanistica dell'area oggetto del presente certificato secondo lo **strumento urbanistico vigente** è la seguente:

Foglio	Mappale	Destinazione
4	33	ZONA "E" AGRICOLA
4	851	ZONA "E" AGRICOLA

## VINCOLI E TUTELE:

Vincoli e tutele (art. di riferimento delle NORME TECNICHE OPERATIVE VIGENTI)	MAPPALI INTERESSATI
- AREA INTERESSATA/IN PROSSIMITA' DEL TRACCIATO DEL METANODOTTO (art. 59)	TUTTI I MAPPALI OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO

- CHE la **VARIANTE N. 7 AL P.I.**, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 50 del 22/10/2020, conferma la suindicata destinazione urbanistica dell'area oggetto del presente certificato come da strumento urbanistico vigente.

Sono fatti salvi tutti gli indirizzi, obiettivi, direttive e prescrizioni previsti dagli strumenti di pianificazione indicati in premessa, quali il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Dueville, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) e il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

**In particolare, secondo il P.A.T. del Comune di Dueville, l'area oggetto del presente certificato è così definita:**

P.A.T.	DESTINAZIONE URBANISTICA/ VINCOLI	MAPPALI INTERESSATI
CARTA DELLA TRASFORMABILITA'	- COLLEGAMENTI CON TRACCIATO DA DEFINIRE (in prossimità)	TUTTI I MAPPALI OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO
AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (VAR. N. 1 AL PAT)	- ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	TUTTI I MAPPALI OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO

SETTORE 5° PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
 Servizio Urbanistica - Ufficio di Piano  
 Tel. 0444 367231 - 367232



# Comune di Dueville

PROVINCIA DI VICENZA  
Piazza Monza, 1 - 36031 Dueville (VI)  
Tel. 0444-367211 Fax 0444-367382  
<http://www.comune.dueville.vi.it/> E-mail: [info@comune.dueville.vi.it](mailto:info@comune.dueville.vi.it)  
C. F. 95022910244 - P. IVA 00254330244

<u>CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:</u>	- METANODOTTO	TUTTI I MAPPALI OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO
<u>CARTA DELLE INVARIANTI:</u>	- ZONA DELLE RISORGIVE	TUTTI I MAPPALI OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO
<u>CARTA DELLE FRAGILITA':</u>	- AREA AGRICOLA: TERRA FERTILE	TUTTI I MAPPALI OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO
	- COMPATIBILITA' GEOLOGICA: AREA IDONEA	TUTTI I MAPPALI OGGETTO DEL PRESENTE CERTIFICATO

Allegati N. 1: si allegano, quali parti integranti del presente certificato, estratto delle Norme Tecniche Operative vigenti (Allegato n. 1), ad esclusione delle norme relative ai vincoli e alle tutele di cui all'articolo già precedentemente citato.

Sono fatti salvi i diritti di terzi e il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, militare, cimiteriale, ecc.) nonché le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del d.lgs. 22/97 e del d.m. 471/99.

Si rilascia il presente certificato in carta libera quale atto da presentarsi al competente Ufficio del Registro ai fini dell'applicazione delle leggi tributarie (liquidazione imposta di successione), ai sensi dell'art. 5 della Tabella, Allegato B annessa al d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 642 e successive modificazioni.

Responsabile del Procedimento:  
geom. Alessandra Zaffaina

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 5°  
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Arch. Emanuele Boschetti  
*Documento firmato digitalmente*  
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

---

SETTORE 5° PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Servizio Urbanistica - Ufficio di Piano  
Tel. 0444 367231 - 367232

## 9.ATTUALI PROPRIETARI:

### A) TERRENO-FOGLIO 4-Part.851

1. ----- (CF -----) nato a ----- il --/--/----  
Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

2. ----- (CF -----) nato a ----- il --/--/---- Diritto di: Proprieta' 1/4

3. ----- (CF -----) nato a ----- il --/--/----  
Diritto di: Proprieta' 1/4

### B) TERRENO-FOGLIO 4-Part.33

----- (CF -----)  
nato a ----- il --/--/---- Diritto di: Proprieta' 1/1

## 10. PROVENIENZA

### A) TERRENO-FOGLIO 4-Part.851

**PROPRIETA' PER 1/1-** A ----- PER:- - SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del  
04/12/2020 Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 88888 n. 405056 registrato in data  
15/09/2021 - Trascrizione n. 15585.1/2021 Reparto PI di VICENZA in atti dal 24/09/2021  
( necessario riallineamento dei dati in catasto)

### B) TERRENO-FOGLIO 4-Part.33

**PROPRIETA' PER 1/1-** A ----- PER:- SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del  
04/12/2020 Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 88888 n. 405056 registrato in data  
15/09/2021 - Trascrizione n. 15585.1/2021 Reparto PI di VICENZA in atti dal 24/09/2021

## 11. VERIFICA ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

-----nato il --.--- a ----- e ----- nata il --.--- a -----;

**12.VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI VEDA ALLEGATA RELAZIONE STUDIO GIARETTA**

**13.VERIFICA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI: SI VEDA ALLEGATA RELAZIONE STUDIO GIARETTA**

**14.SERVITÙ:** Con nota di trascrizione di costituzione di servitù con contratto in data 24/04/1992 n.91.188 di rep. Notaio GIAROLO DOTT: OTTAVIANO, registrato a Vicenza il giorno 4/05/1992 al n. 1125, la sig.ra ----- del --/--/----, concedeva alla società SNAM S.P.A, in riferimento al

Metanodotto “ S. Giorgio in Brenta-Montecchio Maggiore” servitù sui fondi. ( si veda all.1)

**15.CONVENZIONE EDILIZIE:-**

**16.VINCOLI STORICO-ARTISTICI: NO**

**17.CONTRATTI INCIDENTI SULL’ATTITUDINE EDIFICATORIA:NO**

**18.PRELAZIONE AGRARIA:-**

**19.ALTRI VINCOLI O ONERI: SI VEDA CDU**

## **20. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici catastali, i beni NON sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i.

NELLO SPECIFICO:

### **20.1 Conformità urbanistico edilizia**

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici urbanistici forniti dal Comune di Dueville (VI), i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i. si sono rilevate le seguenti difformità:

IN PARTICOLARE:

Lungo i confini dei campi è stato realizzato uno zoccolo di cemento per delimitare la proprietà.

La chiusura dei fondi tramite recinzioni è permessa dall’art.841 del codice civile, fatto salvo le autorizzazioni comunali, che in questo caso durante l’accesso agli atti non sono state consegnate all’esperto dall’Ufficio tecnico.

Sarà quindi necessario presentare una pratica di sanatoria per le opere rilevate in loco, previo parere di enti terzi, o il ripristino dello stato dei luoghi.

**Costo preventivato per pratica di sanatoria: 3.500,00 €= 1.250,00 per terreno ( escluso oneri e more)**



## 20.2 Conformità catastale:

Per quanto riguarda l'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. si conferma che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto; l'intestazione catastale per quanto riguarda la proprietà del terreno individuato al foglio 4, part.851 in capo a ----- è inserita solo per  $\frac{1}{4}$  e non per l'intera proprietà  $\frac{1}{1}$ , **ovvero in visura è riportato:**

**PROPRIETA' PER  $\frac{1}{2}$ -** A ----- PER: - Atto del 19/01/2001 Pubblico ufficiale D'ERCOLE LEOPOLDO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 13040 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1629.1/2001 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2001

**PROPRIETA' PER  $\frac{1}{4}$ -** A ----- PER: - SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del 22/11/2020 Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 88888 n. 377631 registrato in data 18/08/2021 - Trascrizione n. 14853.2/2021 Reparto PI di VICENZA in atti dal 07/09/2021

**PROPRIETA' PER  $\frac{1}{4}$ -** A ----- PER: -SUCCESSIONE EX LEGE di ----- del 22/11/2020 Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 88888 n. 377631 registrato in data 18/08/2021 - Trascrizione n. 14853.2/2021 Reparto PI di VICENZA in atti dal 07/09/2021

### **quindi NON è conforme alle risultanze:**

in realtà -----, papà di -----, è deceduto nel 2020 e il terreno rientra nella sua dichiarazione di successione, che si allega. Tutti gli eredi, tranne -----, hanno rinunciato, come da documento allegato, quindi secondo l'esperto anche i  $\frac{3}{4}$  di ----- sono di proprietà di -----.

**Sarà necessario procedere con un RIALLINEAMENTO DEI DATI CATASTALI.**

Dalla verifica sulla regolarità catastale dello stato degli immobili rispetto all'estratto di mappa depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, i terreni risultano conformi.



## 21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### DESCRIZIONE

**CORPO A)B) Identificato catastalmente-CATASTO TERRENI: Foglio 4-part. 851 -part.33**

I terreni sono catastalmente individuati come agricoli rispettivamente: seminativo arborato e prato, oggi risultano coltivati con colture in rotazione quadriennale.

L'accesso ai terreni è garantito da una stradina di natura privata, a fondo naturale, carrabile ai mezzi agricoli, che si dirama dalla strada comunale di via G. Boccaccio, costeggia prima la particella 851 lungo il confine ovest e poi prosegue dritta fino alla particella 33.

### Dati Catastali attuali

**AGENZIA DELLE ENTRATE-CATASTO TERRENI-COMUNE DI DUEVILLE – Fig. 4**

A) Part.851-Redditi: dominicale Euro 12,97 Lire 25.119- agrario Euro 10,14 Lire 19.635

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A10e) Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4 Superficie: 2.805 m<sup>2</sup>

B) Part.33-Redditi: dominicale Euro 7,21 Lire 13.955- agrario Euro 3,62 Lire 7.013

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A10e)

Particella con qualità: PRATO di classe 5 Superficie: 2.805 m<sup>2</sup>



**21.1 Morfologia:** La zona è prevalentemente agricola e fertile. Nel complesso il fondo ha una conformazione regolare, pianeggiante.

Le due particelle dei terreni sono affiancati creando di fatto un unico appezzamento di terreno; sono dotati d'irrigatori che consentono di usufruire di una media o grande portata di 1 getto con sistema di funzione circolare.

E' presente un metanodotto che risulta interrato, rispetto alla generatrice superiore, ha una profondità di circa 2,16-2,20-2,27-2,06-2,22 metri (lungo l'asse del metanodotto, come da picchettamento eseguito il 15-09-2022) si veda verbale allegato 2.

Il terreno è una conoide alluvionale ricchissima di acque sotterranee, che proprio nella zona riemergono in superficie, dando origine a numerose risorgive.

### **21.2 - Fungibilità**

Complessivamente il fondo, allo stato odierno, NON risulta in parte destinabile ad altre funzioni oltre quella agricola.



Pozzetto con comandi dell'irrigazione.

**Stato di manutenzione:** sufficiente

## **22. PROCEDIMENTO DI STIMA UTILIZZATO**

Sulla base del sopralluogo e degli esami in situ nonché dell'esame a campione del mercato immobiliare locale dei terreni, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di valutazione, della effettiva possibilità di utilizzo e in relazione alla documentazione in possesso si è proceduto alla stima del bene risalendo ad un valore alla data dell'anno 2002. Considerati dunque tutti i fattori, diretti ed indiretti, intrinseci ed estrinseci, le condizioni generali del mercato e quanto altro possa contribuire a determinare il più probabile valore del bene inteso come medio, ordinario e continuativo è stato determinato il più probabile valore di mercato del bene.





In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate; **detratto le spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e catastale, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di euro:**

---

<b>part.851</b>	<b>22.440,00 €- 1.250,00 €= 21.190,00 €</b>
<b>part. 33</b>	<b>22.440,00 €- 1.250,00 €= 21.190,00 €</b>

---

Valutazione della Quota:  
Tenendo conto delle quote di proprietà:

---

<b>part.851</b>	<b>21.190,00 €</b>
<b>part. 33</b>	<b>21.190,00 €</b>

---

### **23) VALORE DI PRONTO REALIZZO DELL'IMMOBILE A SETTEMBRE 2022**

È congruo applicare un abbattimento del 20% per una maggiore appetibilità di vendita nelle condizioni attuali del mercato. Si fa presente infatti che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, prima dell'avvento della pandemia denominata "Covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative.

---

<b>part.851</b>	<b>21.190,00 €-4.238,00 €= 16.952,00 €</b>
<b>part. 33</b>	<b>21.190,00 €-4.238,00 €= 16.952,00 €</b>

---

Confronto con trasferimenti pregressi: -

**Giudizio di vendibilità:** sufficiente la possibilità di vendita dei beni analizzati, **di particolare interesse per i proprietari dei fondi limitrofi;**

**Motivo** buone le caratteristiche intrinseche dei terreni; buona l'ubicazione e l'irrigazione; sufficiente lo stato di manutenzione;

**Pubblicità:** on-line e riviste di settore;

### **24) OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE: LOTTO UNICO**

#### **25) COMODA DIVISIBILITÀ**

**Giudizio: Comodamente divisibili**

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

## 26) INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Si veda note per regolarizzazione amministrativo-urbanistica.**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON VERIFICABILI**

---

### Conclusioni e dichiarazione di rispondenza

---

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 226/2013) che si compone di n. 20 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

- ⇒ stato: sufficiente
- ⇒ vendibilità: sufficiente
- ⇒ bene: terreni agricoli
- ⇒ occupazione: libero

### Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

\*\*\*

Vicenza lì 16/09/2022

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Marchi

## ALLEGATI

ALL.1-servitù SNAM

ALL.2-PICCHETTO

ALL.4-ESTRATTO DI MAPPA MAPP. 33-851

ALL.5-sub\_4054977394637525261\_041 CDU

ALL.6-POSTA CERTIFICATA\_I\_R\_Richiesta informazioni su Vs.condotta