

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
*Sezione esecuzioni immobiliari*  
**Procedura esecutiva immobiliare n° RG 469/2022**

**Giudice Pantano Dr.ssa Sonia**

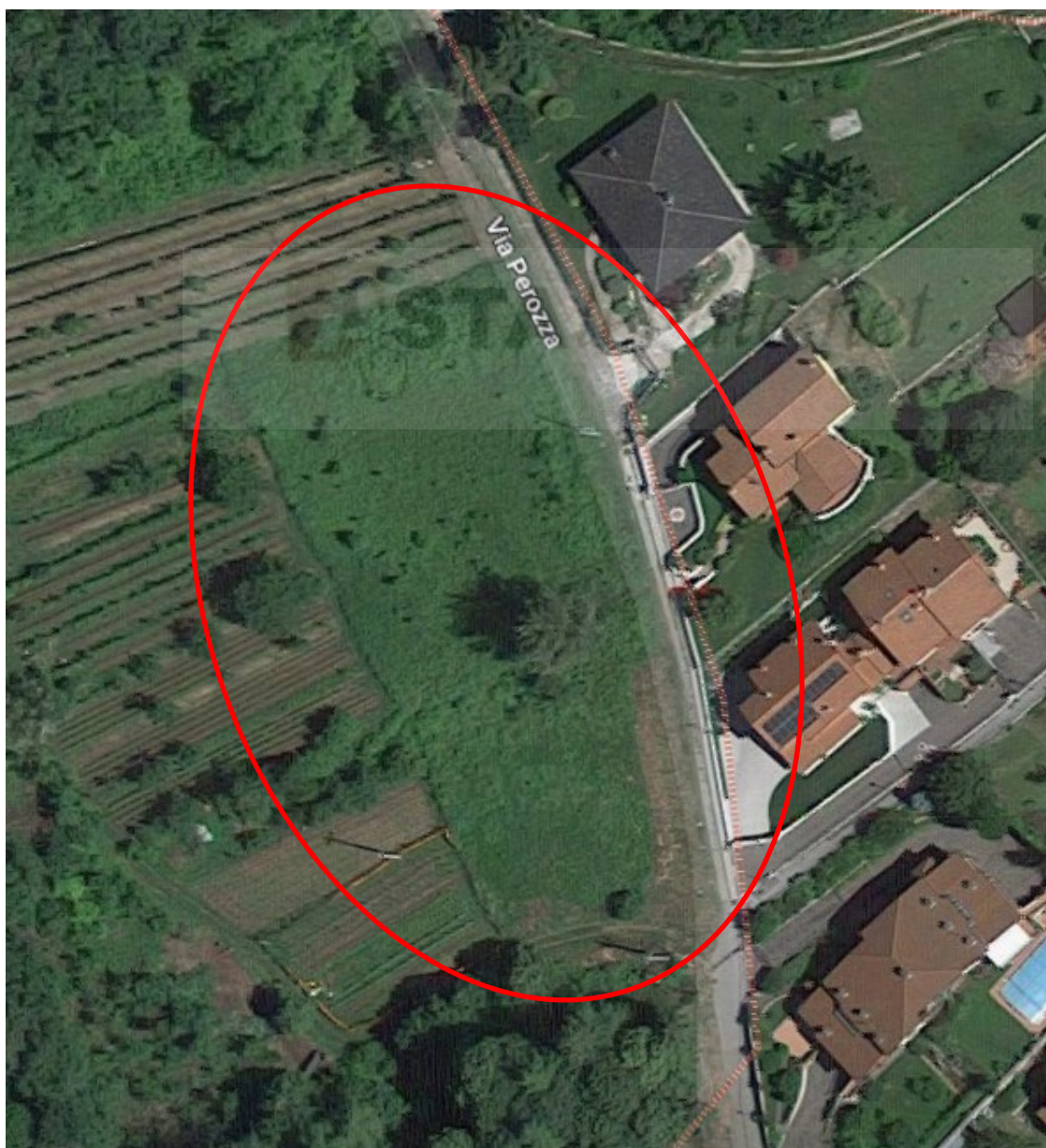
**Esperto: Arch. Claudia Scrimin**

**Promossa da:**           \*\*\* \_ \*\*\*  
                                  (\*\*\*)

**Contro:**                 \*\*\*

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA - LOTTO 2**

*Termine deposito 30/12/2023*



*Vista aerea estratta da Google*

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

## SCHEDA SINTETICA ed INDICE - LOTTO 2

Procedura E.I. n° 469/2022 R.G., Giudice dott.ssa S. Pantano

\*\*\* \_ \*\*\*

Contro: \*\*\*

<b>DIRITTO:</b>	(pag.3)	intera proprietà
<b>BENE:</b>	(cfr pag.4-8,10)	terreni – aree agricole
<b>UBICAZIONE:</b>	(cfr pag.4)	Arsiero, via Perozza snc
<b>STATO:</b>	(cfr pag.7)	sufficiente
<b>LOTTE:</b>	(cfr pag.4)	2° di 2
<b>DATI CATASTALI ATTUALI:</b>	(cfr pag.8)	C. C. di Arsiero, N.C.E.U. fg. 5° m. 1480 e 1481
<b>DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:</b>	(cfr pag.3)	NO
<b>IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:</b>	(cfr pag.10)	NO
<b>VALORE di STIMA:</b>	(cfr pag.12)	€ 7'500,00
<b>VENDIBILITA':</b>	(cfr pag.13):	scarsa
<b>OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.11):	libero, nel possesso del debitore esecutato
<b>TITOLO di OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.10)	==
<b>ONERI:</b>	(cfr pag.12):	sfalcio e pulizia
<b>PREZZO D'ASTA</b>	(cfr pag.8,13)	€ 6'400,00
<b>APE:</b>	(cfr pag.8)	NON NECESSARIO

### ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIA DELLO STATO REALE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG. 5°, SCALA 1:2000
4. RICHIESTA COMANDO POLIZIA
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. VISURA CAMERALE
9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA  
RICEVUTE INVIO PERIZIE

### INDICE:

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 – DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 08
Cap. 4 – SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO	pg. 10
Cap. 5 – RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 10
Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 10
Cap. 7 – STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 10
Cap. 8 – VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 11
Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 11
Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 12
Cap. 11 – INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 12
Cap. 12 – VALUTAZIONE dei BENI	pg. 12
Cap. 13 – VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 13
Cap. 14 – INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 13

## PREMESSA

Il giorno 28/02/2023 (comunicazione di Cancelleria 02/03/2023 l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Sonia Pantano, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 06/03/2023 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del quesito "Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in  
COMUNE di ARSIERO (VI), via Perozza, snc  
LOTTO DUE di DUE

*1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento*

Immobili di proprietà di:

**A.** \*\*\*, CF \*\*\*, con sede in \*\*\*, per il diritto di proprietà di 1/1;

Si tratta di un'area agricola di mq. 1682 (superficie catastale), con accesso da via Perozza

Al N.C.T. del Comune Censuario di Arsiero (VI) è identificata al fg. 5°, mapp. n° 1480.

Confina: N m.n. 2716 e 2717 E strada comunale, S m.n. 1481, O m.n. 1479.

**B.** \*\*\*, CF \*\*\*, con sede in \*\*\*, per il diritto di proprietà di 1/1

Si tratta di un'area agricola di mq. 1261 (superficie catastale), con accesso da via Perozza

Al N.C.T. del Comune Censuario di Arsiero (VI) è identificata al fg. 5°, mapp. n° 1481.

Confina: N m.n. 1480, E strada comunale, S m.n. 1124, O m.n. m.n. 914

*L'atto di pignoramento non indica la quota di possesso, ma colpisce i beni indicati con "tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso"*

*Il diritto reale (1/1) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta eseguita a seguito degli atti di acquisto registrati a suo favore.*

*I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.*

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale, riportata qui sotto, individua la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato:

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

3



**2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO DUE**

*Individuazione:* i terreni sono localizzati ad Arsiero e sono raggiungibili da via Perozza. Arsiero è un piccolo Comune situato nella parte settentrionale della Provincia di Vicenza, ai confini con il Trentino Alto Adige; conta circa 3400 abitanti su una superficie di 4118 ettari con altitudine da 260 a 1897 m. s.l.m. e la montagna ripara il piccolo centro abitato.

*Descrizione della zona:* trattasi di un'area verde semiboschiva a ridosso del centro cittadino, comoda ai servizi urbani; dista poco più di 300 ml dal Municipio.

*Collegamenti:* tramite la SP64 si raggiunge Tonezza del Cimone (circa 10 Km.); la SP 350 conduce a Lastebasse (km. 17,5 c.ca) e a Schio (18 Km. c.ca), o Thiene (meno di 17 Km.), passando per Piovene Rocchette (km. 9,5). Qui, a 2 Km. si trova il casello di Piovene Rocchette/Chiuppano dell'Autostrada della Valdastico, A31. Il Capoluogo di Vicenza dista 43 Km.

Gli immobili pignorati sono riconducibili, per qualità e collocazione a **due lotti**: questo è il lotto n° 2, composto da due aree agricole.

<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie catastale mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
Terreno agricolo	N-E-S-O	1682,00	Incolto-disordinato	1,00	1682,00
Terreno Agricolo	N-E-S-O	1261,00	Incolto-disordinato	1,00	1261,00
<b>totale arrotondato</b>					<b>2943,00</b>
<i>(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare</i>					

*Inquadramento fotografico:*



*M.n° 1481*



*M.n° 1481*



*M.n° 1481*

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)



M.n° 1480



M.n° 1480



M.n° 1480

### **Descrizione del compendio**

I terreni sono catastalmente classificati:

A – prato di cl. 3;

B – seminativo arborato di cl. 2.

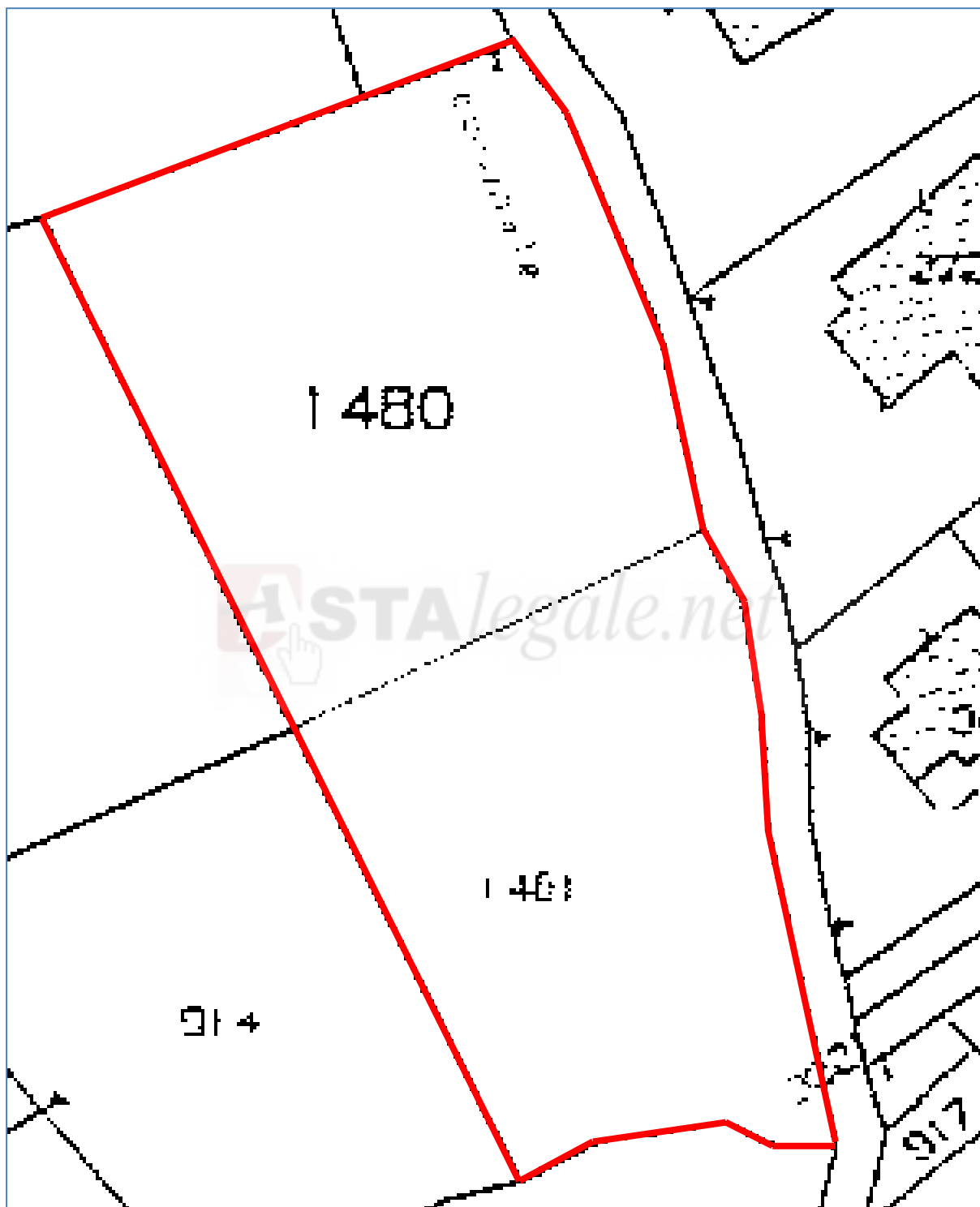
Allo stato attuale, senza conduzione e non recintati, i terreni sono incolti ed invasi da arbusti, sterpaglie, rovi e qualche albero ad alto fusto.

Pur essendo angusta la via di accesso, è tuttavia tale da consentire il passaggio di mezzi agricoli.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

In data 12/09/2023, il Consorzio di Polizia Locale Alto Vicentino ha inoltrato richiesta di sfalcio e rimozione della vegetazione infestante, senza esito. Cfr. ALLEGATO 4 – RICHIESTA COMANDO POLIZIA

*Planimetria dello stato attuale*



Stato di conservazione, qualità: sufficiente

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no; si richiamano tuttavia la presenza di vegetazione infestante e la richiesta del Comando di Polizia.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

7

Le planimetrie degli immobili non sono esaustive, ma indicative: non è stato eseguito un rilievo topografico approfondito (celerimetrico) dell'area e non è stata picchettata la perimetrazione.

La situazione reale del terreno, di cui alla restituzione grafica riportata alla pagina 7 è quella rappresentata dalla mappa catastale che lo identifica al N.C.T. del comune censuario di Arsiero, fg. 5° mappali n° 1480, 1481.

Cfr. ALLEGATO 2 - RILIEVO dello STATO ATTUALE

*Si segnala inoltre che il terreno è posto in vendita privo di recinzioni, alle quali dovrà provvedere l'acquirente, previo picchettamento dei confini in accordo con le proprietà confinanti e previo rilascio della necessaria autorizzazione da parte degli uffici competenti.*

**Verifica esistenza certificazione energetica:**

Non esiste alcuna certificazione. Le caratteristiche del compendio ne escludono la necessità.

**3. identificazione catastale del bene pignorato**

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che i beni:

**A. N.C.T. del Comune Censuario di Arsiero (VI) (A444), fg. 5° mapp. n° 1480** – qualità prato di classe 3 e consistenza mq. 1682, RDE 6,52, RA€ 3,91

**B. N.C.E.U. del Comune Censuario di Arsiero (VI) (A444), fg. 5° mapp. n° 1481** – qualità seminativo arborato di classe 2 e consistenza mq. 1261, RDE 7,49, RA€ 4,56

Sono intestati a \*\*\* CF \*\*\*, con sede in \*\*\* proprietaria per 1/1.

I dati sono derivanti da:

Impianto meccanografico del 30/09/1973 e Atto del 18/03/2002 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Sede ARSIERO (VI) Repertorio n. 11045 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2553.1/2002 Reparto PI di SCHIO in atti dal 09/04/2002.

Per quanto riguarda il mn. 1481 anche da:

VARIAZIONE d'UFFICIO in atti dal 26/06/1992 RIC.PROT.2997/92 (n. 1.1/1992) - Annotazioni: SI RIPORTA il MAPPALE alla SUPERFICIE ORIGINARIA a RETTIFICA di ERRONEO FRAZIONAMENTO

*Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.*

Variazioni storiche dell'unità area agricola – A sopra identificata con i dati catastali attuali:

**Situazione dell'unità immobiliare**

Dal 30/09/1973 ad oggi – invariato

Dati derivanti da impianto meccanografico del 30/09/1973

**Situazione degli intestati**

Dal 30/09/1973 al 11/04/1988

In ditta a \*\*\*, Proprietario di 1/12; \*\*\* Proprietaria di 3/12; \*\*\* Proprietario di 1/12; \*\*\* Proprietaria di 1/12; \*\*\*, Proprietaria di 1/12; \*\*\*, Proprietario di 3/12; \*\*\* Proprietario di 1/12; \*\*\*, Proprietario di 1/12

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

8



Dati derivanti da Impianto meccanografico

*Dall'11/04/1988 al 18/03/2002*

In ditta a \*\*\*,Proprietario di 1000/1000

Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 11/04/1988, Pubblico ufficiale CLARIZIO GIULIA Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 12701 Registrazione Volume 2 n. 508 in data 02/05/1988 - Voltura n. 473088 in atti dal 25/01/1991.

*Dal 18/03/2002 ad oggi*

In ditta a

\*\*\* Sede in \*\*\*, CF \*\*\*

Dati derivanti da Atto del 18/03/2002 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Sede ARSIERO (VI) Repertorio n. 11045 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2553.1/2002 Reparto PI di SCHIO in atti dal 09/04/2002

Variazioni storiche dell'unità area agricola – B sopra identificata con i dati catastali attuali:

***Situazione dell'unità immobiliare***

*Dal 30/09/1973 al 21/01/1986* – superficie mq. 1261, RD£ 14.502, RA£ 8.827

Dati derivanti da Impianto meccanografico

*Dal 21/01/1986 al 26/06/1992* – superficie mq. 1121, RD£ 12.892, RA£ 7.847

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO in atti dal 21/01/1986 (n. 273)

*Dal 26/06/1992 ad oggi* – superficie mq. 1261 RD£ 14.502/RD£ 7,49, RA£ 8.827, RA€ 4,56

Dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO RIC.PROT.2997/92 (n. 1.1/1992) – Annotazioni: di stadio: SI RIPORTA il MAPPALE alla SUPERFICIE ORIGINARIA a RETTIFICA di ERRONEO FRAZIONAMENTO

***Situazione degli intestati***

*Dal 30/09/1973 al 11/04/1988*

In ditta a \*\*\*, Proprietario di 1/12; \*\*\*, Proprietaria di 3/12; \*\*\*, Proprietario di 1/12; \*\*\*, Proprietaria di 1/12; \*\*\*, Proprietaria di 1/12; \*\*\*, Proprietario di 3/12; \*\*\*, Proprietario di 1/12; \*\*\*, Proprietario di 1/12

Dati derivanti da Impianto meccanografico

*Dall'11/04/1988 al 18/03/2002*

In ditta a \*\*\*,Proprietario di 1000/1000

Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 11/04/1988, Pubblico ufficiale CLARIZIO GIULIA Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 12701 Registrazione Volume 2 n. 508 in data 02/05/1988 - Voltura n. 473088 in atti dal 25/01/1991.

*Dal 18/03/2002 ad oggi*

In ditta a \*\*\*Sede in \*\*\*, CF \*\*\*

Dati derivanti da Atto del 18/03/2002 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Sede ARSIERO (VI) Repertorio n. 11045 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 2553.1/2002 Reparto PI di SCHIO in atti dal 09/04/2002

Il tutto come in dettaglio nell'allegato 5. VISURE CATASTALI

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

#### 4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

**Quota di 1/1 (piana proprietà)** di aree agricole con accesso da via Perozza.

Allo stato attuale, senza conduzione e non recintati, i terreni sono incolti ed invasi da arbusti, sterpaglie, rovi e qualche albero ad alto fusto.

Pur essendo angusta la via di accesso, è tuttavia tale da consentire il passaggio di mezzi agricoli.

In data 12/09/2023, il Consorzio di Polizia Locale Alto Vicentino ha inoltrato richiesta di sfalcio e rimozione della vegetazione infestante, senza esito.

Le planimetrie degli immobili non sono esaustive, ma indicative: non è stato eseguito un rilievo topografico approfondito (celerimetrico) dell'area e non è stata picchettata la perimetrazione.

*Si segnala che il terreno è posto in vendita nello stato in cui si trova con la necessità di provvedere allo sfalcio e privo di recinzioni, alle quali dovrà provvedere l'acquirente, previo picchettamento dei confini in accordo con le proprietà confinanti e previo rilascio della necessaria autorizzazione da parte degli uffici competenti.*

Il compendio edilizio descritto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Arsiero, foglio ° 5, mappale n° 1480, (A-area agricola), mappale n° 1481 (B-area agricola) e confina

(A) N m.n. 2716 e 2717 E strada comunale, S m.n. 1481, O m.n. 1479

(B) N m.n. 1480, E strada comunale, S m.n. 1124, O m.n. m.n. 914

**Prezzo base d'asta € 6'400,00**

#### 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

ATTO di COMPRAVENDITA, in data 18/03//2002 a repertorio del Notaio Francesca Bonvicini n° 11.045, racc. n° 4188 registrato a Schio il 03/04/2002 al n° 394 serie 1V ed ivi trascritto in data 08/04/2022 ai nn. RG 3552, RP 2553

Beni iscritti al NCT del Comune Censuario di Arsiero, fg. 5° mappali nn. 1480, mq. 1682 RD€ 6,51, RA€ 3,91 e 1481 PT mq. 1261, RD€ 7,49, RA€ 4,56

\*\*\* vende a \*\*\* , CF \*\*\*.Il tutto come indicato nell'ALLEGATO 6 – ATTI di

PROVENIENZA

#### 6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato

Trattasi di terreno

**Destinazione Urbanistica:** il Piano Regolatore Generale in vigore nel 2002 prevedeva che l'area fosse destinata ad attrezzature di parco gioco e sport.

Tale previsione è confermata dal Piano degli Interventi vigente. Tuttavia il Comune di Arsiero in oltre 20 anni non ha mai dato seguito (piano attuativo) a questa previsione. Quindi, allo stato attuale il terreno è “congelato” nella sua posizione catastale di terreno agricolo in area sottoposta ad attenzione geologica P.A.I. del Bacino del Brente-Bacchiglione (pericolosità idraulica).

Cfr. ALLEGATO 9 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.

#### 7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

I terreni, a seguito dell'atto di compravendita richiamato, risultano intestate a \*\*\*,CF \*\*\*, con sede in \*\*\*, per l'intero diritto di proprietà.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

10

Alla data del sopralluogo, il 11/04/2023, il compendio risultava libero, nella disponibilità della ditta proprietaria.

#### 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

##### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No

Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No, ad eccezione delle ordinarie servitù “condominiali”.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No

Regolamento condominiale – No

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

##### Oneri regolarizzabili nel corso della procedura: No

##### Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

##### Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto del Tribunale di Vicenza, rep. n° 786/2022 del 29/04/2022

Iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Schio il 13/05/2022 ai nn. RG 5231, RP 698

A favore di \*\*\* - \*\*\* con sede a \*\*\* e Codice fiscale \*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di \*\*\*, con sede ad \*\*\* e Codice fiscale \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Su Beni vari tra cui quelli iscritti al NCEU del Comune Censuario di Arsiero, fg. 5° mappali nn. 1480 e 1481 (unità negoziale n° 1)

##### Pignoramenti:

- Trascrizione presso l'Ufficio del territorio di Schio il 30/11/2022, RG 13569, RP 10074 del Verbale di pignoramento immobili derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto del Tribunale di Vicenza, rep. n° 5785 del 14/11/2022

A favore di \*\*\* - \*\*\* con sede a \*\*\* e Codice fiscale \*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di \*\*\* con sede ad \*\*\* e Codice fiscale \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Su Beni vari tra cui quelli iscritti al NCEU del Comune Censuario di Arsiero, fg. 5° mappali nn. 1480 e 1481 (unità negoziale n° 1)

Cfr. ALLEGATO 7 – ISPEZIONE IPOTECARIA

#### 9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Richiesta di sfalcio e pulizia da parte del Comando di Polizia Locale  
Cfr. L2 Allegato 4 – RICHIESTA del COMANDO di POLIZIA LOCALE.

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Nessuna informazione fornita

12. Valutazione dei beni

Premesso che il mercato dei terreni a partire dai primi anni del 2000 ha conosciuto uno stallo significativo ed addirittura un decremento dei valori; che la zona non è particolarmente appetibile, l'appezzamento ridotto, e che non si è potuto trovare traccia di attività di mercato in zona, si è rivelata una scelta obbligata fare riferimento ai valori agricoli medi della provincia pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2023, utilizzati anche per la determinazione delle indennità di esproprio.

La regione agraria di riferimento è la n° 2 (Alto Astico Occidentale e Alto Agno).

I correttivi sono quelli previsti dall'Agenzia delle entrate per quanto riguarda la posizione collinare (0,95) o montana (-0,80) e quelli più precisi della letteratura specifica relativi alla facilità di accesso, la conduzione (governati 1,00, degradati 0,60), la qualità delle essenze, applicati al caso specifico.

Il tipo di coltura cui si fa riferimento è quello previsto dalla categoria catastale.

AGENZIA delle ENTRATE - Ufficio del Territorio di Vicenza  
VALORI AGRICOLI MEDI della PROVINCIA - Annualità 2023

Regione Agricola 2

COLTURA	VALORE AGRICOLO €/mq.	correzione collina	accesso	Giacitura	conduzione (degradati)	superfici mq.	VALORE PARAMETRATO €/mq.	VALORE STIMATO €
prato	5,16	0,95	1,00	0,90	0,60	1682,00	2,65	4.457,30
seminativo arborato	4,69	0,95	1,00	0,90	0,60	1261,00	2,41	3.039,00
Totale arrotondato								7.500,00

**Determinazione del valore di mercato**

Sulla base di quanto sopra espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio sia pari ad € **7.500,00**.

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta:

La natura del compendio e la possibilità di esproprio per la realizzazione di quanto indicato dal Piano degli Interventi determinano la scarsa appetibilità dei terreni

Esaminati gli immobili in vendita presenti su "astalegale", non si trovano beni con caratteristiche analoghe.

Si ritiene pertanto che la vendibilità sia scarsa.

Le circostanze della riduzione del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato, vanno individuate nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

In base a queste considerazioni, si propone una riduzione pari al 15%, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 6.375,00 arrotondato per eccesso ad € 6.400,00.

### *13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.  
Non è suscettibile di separazione in natura.

### *14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza*

Trattasi di Azienda: \*\*\*, proprietaria per 1/1.

*Sede:* \*\*\*

Cfr. ALLEGATO 8 – VISURA CAMERALE

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 29/12/2023.