

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 152/2018

Giudice dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

*con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46
telefono: 0444 702035
cellulare: 339 4731271
email: federico.deboni@virgilio.it*

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 152/2018 R.G.

Giudice: dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/10/2020.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (cfr. pag. 5): quota dell'intero (1/1) della piena proprietà.

Tipologia bene (cfr. pag. 5): terreni agricoli vari con sovrastante edificio rurale in corso di costruzione (malga) ed alcuni ruderi.

Ubicazione (cfr. pag. 5): Comune di Caltrano, località Pozzate (Via degli Scaligeri snc) e Comune di Fara Vicentino, località Valle Zaccona (Via Valle Zaccona snc).

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 11):

- Comune di Caltrano (VI), Catasto Fabbricati:
 - 1) **Foglio 14, Mappale 342, Sub 1 e 2**, Cat. F/3, Immobile in corso di costruzione.
- Comune di Caltrano (VI), Catasto Terreni:
 - 1) **Foglio 12, Mappale 93**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 65 are 29 ca (6529 mq);
 - 2) **Foglio 12, Mappale 125**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 00 are 18 ca (18 mq);
 - 3) **Foglio 12, Mappale 126**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 08 are 50 ca (10850 mq);
 - 4) **Foglio 12, Mappale 175**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 79 are 76 ca (7976 mq);
 - 5) **Foglio 13, Mappale 7**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 97 are 36 ca (9736 mq);
 - 6) **Foglio 13, Mappale 24**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 56 are 06 ca (5606 mq);
 - 7) **Foglio 13, Mappale 416**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 02 are 13 ca (213 mq);
 - 8) **Foglio 14, Mappale 57**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 23 are 00 ca (12.300 mq);
 - 9) **Foglio 14, Mappale 70**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 83 are 35 ca (8335 mq);
 - 10) **Foglio 14, Mappale 71**, Incolto Produttivo, Classe 1 Sup. 1 ha 38 are 74 ca (13874 mq);
 - 11) **Foglio 14, Mappale 72**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 40 are 50 ca (4050 mq);
 - 12) **Foglio 14, Mappale 74**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 19 are 15 ca (1915 mq);
 - 13) **Foglio 14, Mappale 75**, Fabbricato Rurale, Sup. 00 are 13 ca (13 mq);
 - 14) **Foglio 14, Mappale 91**, Pascolo, Classe 3, Sup. 27 are 53 ca (2753 mq);
 - 15) **Foglio 14, Mappale 92**, Fabbricato Diruto, Sup. 00 are 14 ca,;



- 16) **Foglio 14, Mappale 93**, Pascolo, Classe 3, Sup. 54 are 94 ca (5494 mq);
 - 17) **Foglio 14, Mappale 94**, Fabbricato Diruto, Sup. 37 ca (37 mq);
 - 18) **Foglio 14, Mappale 95**, Fabbricato Diruto, Sup. 13 ca (13 mq);
 - 19) **Foglio 14, Mappale 188**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 36 are 80 ca (3680 mq);
 - 20) **Foglio 14, Mappale 189**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 05 are 30 ca (530 mq);
 - 21) **Foglio 14, Mappale 204**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 47 ca (47 mq);
 - 22) **Foglio 14, Mappale 210**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 58 are 45 ca (5845 mq);
 - 23) **Foglio 14, Mappale 211**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 39 are 08 ca (3908 mq);
 - 24) **Foglio 14, Mappale 212**, Pascolo, Classe 3, Sup. 21 are 85 ca (2185 mq);
 - 25) **Foglio 14, Mappale 213**, Fabbricato Diruto, Sup. 14 ca (14 mq);
 - 26) **Foglio 14, Mappale 238**, Pascolo, Classe 3, Sup. 22 are 04 ca (2204 mq);
 - 27) **Foglio 14, Mappale 256**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 37 are 73 ca (3773 mq);
 - 28) **Foglio 14, Mappale 341**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 84 are 85 ca (8485 mq);
 - 29) **Foglio 14, Mappale 342**, Ente Urbano, Sup. 21 are 15 ca (2115 mq);
 - 30) **Foglio 14, Mappale 343**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 48 are 25 ca (4825 mq);
 - 31) **Foglio 20, Mappale 11**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 33 are 95 ca (3395 mq);
 - 32) **Foglio 20, Mappale 12**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 41 are 41 ca (4141 mq);
- Comune di Fara Vicentino (VI), Catasto Terreni:
 - 1) **Foglio 4, Mappale 142**, Prato, Classe 4, Sup. 33 are 27 ca (3327 mq);
 - 2) **Foglio 4, Mappale 643**, Seminativo, Classe 4, Sup. 12 are 72 ca (1272 mq);
 - 3) **Foglio 4, Mappale 645**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 32 are 19 ca (3219 mq);
 - 4) **Foglio 4, Mappale 646**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 10 are 03 ca (1003 mq).

Metri quadri (cfr. pag. 5): sup. terreni ca. 141.488 mq; sup. lorda fabbricati ca. 1.208 mq.

Stato (cfr. pag. 10): sufficiente/scarso.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 24): non regolare.

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 38): 802.421,80 €.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 27): non disponibili (dati non reperibili).



Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 29): Astalegale: per Caltrano media di 4 aste con rapporto prezzo valore del 68%; per Fara Vicentino media di 2,3 aste con rapporto prezzo valore del 70%. / Indagine Geometri: per Caltrano media 3,0 aste con rapporto prezzo valore 60%; per Fara Vicentino si riportano dati.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 38): 593.000,00 €.

Valore mutuo (cfr. pag. 34): Conservatoria di Schio: 1) iscrizione del 05/06/2003: capitale 50.000,00 € e ipoteca 100.000,00 €; 2) iscrizione del 17/12/2003: capitale 20.000,00 € e ipoteca 40.000,00 €; 3) iscrizione 23/12/2006: capitale 270.000,00 € e ipoteca 540.000,00 €; 4) iscrizione 02/05/2012: capitale 150.000,00 € e ipoteca 300.000,00 €; 5) iscrizione 21/10/2015: capitale 52.500,00 € e ipoteca 50.000,00 €; 6) iscrizione 21/10/2015: capitale 204.371,38 € e ipoteca 300.000,00 €. / Conservatoria di Bassano del Grappa: 1) iscrizione del 01/02/2008: capitale 270.000,00 € e ipoteca 540.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 30): scarsa.

Possibili interessati (cfr. pag. 30): attuali locatari.

Iniziative di vendita (cfr. pag. 30): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 30): occupato.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 30): contratto di locazione agricola ultranovenale (30 anni).

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. 30 e 33): 1) Presenza di contratto di locazione di fondi rustici ultranovenale (scadenza 15/06/2045); 2) manca la trascrizione tacita di eredità per i beni Foglio 14 Mappale 238 e Foglio 20 Mappale 11 (c'è errore nella relazione notarile sostitutiva, come già segnalato in checklist).



PERIZIA DI STIMA**(art. 173 bis d.a. c.p.c)****1. QUESITO**

Il giorno 07/01/2019 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, accettava l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 152/2018 dal sig. Giudice dott. Luca Prendini, prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 08/01/2019

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 19/02/2019, 28/02/2019 e 04/06/2019.

Ispezioni presso immobile: 20/02/2019, 28/05/2019, 31/10/2019, 12/11/2019 e 27/08/2020.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 21/02/2019, 13/03/2019, 27/06/2019 e 28/08/2020.

Catasto (consultazioni telematiche): 11/01/2019, 19/02/2019, 24/06/2019, 06/08/2020, 07/08/2020 e 08/08/2020.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 19/02/2019, 27/06/2020, 01/07/2019, 07/08/2020 e 08/08/2020

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 02/07/2019 e 08/07/2019.

Richieste e ricerche anagrafiche: 21/02/2019, 04/03/2019 e 09/07/2019.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**3.1 Diritto.**

Quota dell'intero (1/1) di un insieme di terreni agricoli di montagna con sovrastante fabbricato rurale in corso di costruzione (malga) siti in Via degli Scaligeri snc a Caltrano (VI) e quota dell'intero (1/1) di un insieme di terreni agricoli di collina siti in Via Valle Zacona snc a Fara Vicentino (VI), catastalmente così identificati:

- Comune di Caltrano (VI), Catasto Fabbricati:
 - 1) **Foglio 14, Mappale 342, Sub 1 e 2**, Cat. F/3, Immobile in corso di costruzione, intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.
- Comune di Caltrano (VI), Catasto Terreni:
 - 1) **Foglio 12, Mappale 93**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 65 are 29 ca (6529 mq), Reddito € 2,02 R.D. e € 0,34 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 2) **Foglio 12, Mappale 125**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 00 are 148 ca (18 mq), Reddito € 0,01 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 3) **Foglio 12, Mappale 126**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 08 are 50 ca (10850 mq), Reddito € 3,36 R.D. e € 0,56 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 4) **Foglio 12, Mappale 175**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 79 are 76 ca (7976 mq), Reddito € 2,06 R.D. e € 0,82 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 5) **Foglio 13, Mappale 7**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 97 are 36 ca (9736 mq), Reddito € 2,01 R.D. e € 0,50 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 6) **Foglio 13, Mappale 24**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 56 are 06 ca (5606 mq), Reddito € 1,45 R.D. e € 0,58 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 7) **Foglio 13, Mappale 416**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 02 are 13 ca (213 mq), Reddito € 0,07 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 8) **Foglio 14, Mappale 57**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 23 are 00 ca (12300 mq), Reddito € 3,81 R.D. e € 0,64 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 9) **Foglio 14, Mappale 70**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 83 are 35 ca (8335 mq), Reddito € 2,15 R.D. e € 0,86 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



- 10) **Foglio 14, Mappale 71**, Incolto Produttivo, Classe 1 Sup. 1 ha 38 are 74 ca (13874 mq), Reddito € 3,58 R.D. e € 1,43 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 11) **Foglio 14, Mappale 72**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 40 are 50 ca (4050 mq), Reddito € 1,05 R.D. e € 0,42 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 12) **Foglio 14, Mappale 74**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 19 are 15 ca (1915 mq), Reddito € 0,49 R.D. e € 0,20 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 13) **Foglio 14, Mappale 75**, Fabbricato Rurale, Sup. 00 are 13 ca (13 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 14) **Foglio 14, Mappale 91**, Pascolo, Classe 3, Sup. 27 are 53 ca (2753 mq), Reddito € 2,84 R.D. e € 2,13 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 15) **Foglio 14, Mappale 92**, Fabbricato Diruto, Sup. 00 are 14 ca, intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 16) **Foglio 14, Mappale 93**, Pascolo, Classe 3, Sup. 54 are 94 ca (5494 mq), Reddito € 5,67 R.D. e € 4,26 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 17) **Foglio 14, Mappale 94**, Fabbricato Diruto, Sup. 37 ca (37 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 18) **Foglio 14, Mappale 95**, Fabbricato Diruto, Sup. 13 ca (13 ma), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 19) **Foglio 14, Mappale 188**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 36 are 80 ca (3680 mq), Reddito € 0,95 R.D. e € 0,38 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 20) **Foglio 14, Mappale 189**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 05 are 30 ca (530 mq), Reddito € 0,11 R.D. e € 0,03 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 21) **Foglio 14, Mappale 204**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 47 ca (47 mq), Reddito € 0,01 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 22) **Foglio 14, Mappale 210**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 58 are 45 ca (5845 mq), Reddito € 1,51 R.D. e € 0,60 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 23) **Foglio 14, Mappale 211**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 39 are 08 ca (3908 mq), Reddito € 1,01 R.D. e € 0,40 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 24) **Foglio 14, Mappale 212**, Pascolo, Classe 3, Sup. 21 are 85 ca (2185 mq), Reddito € 2,26 R.D. e € 1,69 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 25) **Foglio 14, Mappale 213**, Fabbricato Diruto, Sup. 14 ca (14 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 26) **Foglio 14, Mappale 238**, Pascolo, Classe 3, Sup. 22 are 04 ca (2204 mq), Reddito € 2,28 R.D. e € 1,71 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 27) **Foglio 14, Mappale 256**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 37 are 73 ca, (3773 mq), Reddito € 1,17 R.D. e € 0,19 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 28) **Foglio 14, Mappale 341**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 84 are 85 ca (8485 mq), Reddito € 1,75 R.D. e 0,44 € R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 29) **Foglio 14, Mappale 342**, Ente Urbano, Sup. 21 are 15 ca (2115 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 30) **Foglio 14, Mappale 343**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 48 are 25 ca (4825 mq), Reddito € 1,00 R.D. e 0,25 € R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 31) **Foglio 20, Mappale 11**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 33 are 95 ca (3395 mq), Reddito € 0,70 R.D. e € 0,18 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 32) **Foglio 20, Mappale 12**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 41 are 41 ca (4141 mq), Reddito € 0,86 R.D. e € 0,21 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.
- Comune di Fara Vicentino (VI), Via Valle Zaccona snc:
- 33) **Foglio 4, Mappale 142**, Prato, Classe 4, Sup. 33 are 27 ca (3327 mq), Reddito € 10,31 R.D. e € 6,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;



- 34) **Foglio 4, Mappale 643**, Seminativo, Classe 4, Sup. 12 are 72 ca (1272 mq), Reddito € 5,91 R.D. e € 3,61 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 35) **Foglio 4, Mappale 645**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 32 are 19 ca (3219 mq), Reddito € 4,99 R.D. e € 1,00 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
- 36) **Foglio 4, Mappale 646**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 10 are 03 ca (1003 mq), Reddito € 1,55 R.D. e € 0,31 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.

3.2 Occupazione.

I beni oggetto di esecuzione risultano affittati alla ditta "---" con sede a --- in ---, Cod. Fisc. ---, in base a Contratto di affitto di fondi rustici ultranovennale Rep. 28472 e Racc. 11047 del Notaio Francesco De Stefano in data 16/06/2015, registrato a Valdagno in data 02/07/2015 al n. 4697 serie 1T, trascritto a Schio in data 02/07/2015 ai nn. 5393 R.G. e 4181 e trascritto a Bassano del Grappa in data 07/08/2020 ai nn. 6546 R.G. e 4600 R.P. (cfr. Allegato 9); l'importo della locazione è di € 6.000,00 all'anno; il contratto comprende anche altri beni (terreni) non oggetto della presente procedura

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di una proprietà agricola composta da terreni agricoli con diverse destinazioni colturali (prevalentemente incolto e pascolo con alcune parti a bosco) in zona ad altitudine variabile dalla collina alla montagna (tra i 600 e 1000 m s.l.m.) e da un fabbricato rurale ad uso malga (posto a ca. 900 m s.l.m.) la cui costruzione non è ancora ultimata; vi sono inoltre 5 piccoli edifici rurali ormai definitivamente crollati e/o collabenti e/o demoliti; la maggior parte dei terreni e tutti i fabbricati si trovano in Comune di Caltrano, mentre alcuni terreni collinari sono in Comune di Fara Vicentino.

La superficie catastale complessiva dei terreni colpiti dall'esecuzione è di ca. 132.667 mq in Comune di Caltrano e di ca. 8.821 mq in Comune di Fara Vicentino, per un totale di ca. 141.488 mq.

La superficie lorda complessiva dell'annesso rustico (malga) in Comune di Caltrano colpito dall'esecuzione è di ca. 1.117 mq (ufficio, stalla, caseificio e locali tecnici a Piano Terra e Piano Interrato), a cui si aggiungono gli edifici ex rurali, ora collabenti e/o crollati e/o demoliti, che hanno una superficie lorda di ca. 91 mq, per un totale di ca. 1208 mq.





L'edificio principale (malga), vista del fronte est.



Malga, vista del fronte nord.





Malga, vista del fronte ovest.



Malga, vista del fronte sud.



3.4 Descrizione analitica.

L'annesso rustico si trova in Via degli Scaligeri snc in località Pozzate a Caltrano (VI) ad una quota di ca. 900 m s.l.m.; costruito nel 2011/12, i lavori non sono stati completati del tutto, anche se il fabbricato viene in parte già utilizzato; si compone di stalla per ovini, ufficio (utilizzato anche come abitazione del custode), locali per la produzione di formaggi (caseificio) e portico a Piano Terra; a Piano Interrato si trovano i volumi destinati ad ospitare locali tecnici ed impiantistici e le vasche per la raccolta dell'acqua piovana e dei liquami.

L'edificio (cfr. pratica UTC 2368 del 17/05/2011) è costruito con strutture principali (componenti orizzontali e verticali) in cls. armato; alcune componenti possono essere in laterizio o in legno tamponato con materiale isolante; le facciate esterne sono rivestite in parte in pietra faccia vista e in parte in legno di larice; il tetto è in legno con lattoneria in lamiera di acciaio verniciata e copertura in lamiera.

Per quanto riguarda le finiture interne, queste sono differenti a seconda della destinazione prevista per i locali. La parte ad ufficio (ovvero ad abitazione del custode) presenta serramenti in legno con vetro camera, pavimenti in tavolato di legno, pareti intonacate e tinteggiate con alcune parti rivestite in legno; vi sono un bagno ed un angolo cucina funzionanti. La parte a stalla presenta pavimentazione in cls. liscio, pareti tinteggiate, infissi e serramenti di legno, recinti e spazi di stabulazione in legno e metallo; la zona lavaggio e mungitura presenta rivestimenti in materiale ceramico a pavimenti e pareti. La zona caseificio presenta pavimenti e pareti rivestite con materiali plastici con serramenti in legno e vetro camera. Il piano interrato si mostra invece ancora quasi completamente grezzo, a parte il pavimento della futura centrale termica in piastrelle di ceramica.

L'edificio è completato solo in parte, ma viene già utilizzato per il ricovero degli ovini e per alcune attività legate al loro allevamento. Mancano ancora le sistemazioni esterne, la viabilità di accesso e diversi completamenti alle componenti edilizie, alle finiture interne e ed esterne, e alle dotazioni impiantistiche; in particolare il Piano Interrato si trova allo stato poco più che grezzo. Inoltre anche alcune parti già realizzate si presentano trascurate e bisognose di manutenzione o di sostituzione.

Per quanto riguarda i terreni siti a Caltrano, questi presentano una destinazione catastale a pascolo, pascolo cespugliato, incolto e incolto produttivo, che corrisponde a quanto presente sul posto, a parte alcune zone che presentano alberature rade o sono ricoperte da bosco cresciuto spontaneamente negli anni; i terreni sono piuttosto ripidi, non sempre facilmente accessibili, per cui appaiono adatti solo al pascolo o alla coltivazione del bosco; nel caso del bosco si tratta prevalentemente di ceppaie di essenze locali con trochi di dimensioni non oltre i 10 cm di diametro; le alberature con tronchi di diametro superiore ai 10 cm sono presenze occasionali. Il gruppo di terreni vicino alla malga (Foglio catastale 14) è servito da viabilità di tipo forestale (strada Tezze-Foraoro, chiusa al traffico veicolare), mentre altri mappali (Fogli catastali 12, 13, 14 e 20) sono terreni sparsi, raggiungibili solo a piedi attraverso sentiero. La loro quota altimetrica è variabile tra 600 e 1000 m s.l.m.

Vi sono poi alcuni piccoli edifici tipo annesso rustico: due di questi (Mappali 94 e 95), posti in prossimità del laghetto (riserva antincendio) di località Pozzate, risultano completamente demoliti in quanto oggetto di un provvedimento autorizzativo finalizzato al loro recupero (cfr. pratica UTC 2307 del 21/08/2009), ma attuato non correttamente dato che la loro demolizione non era possibile, ma si doveva procedere con la ristrutturazione di quanto presente (senza demolizione e ricostruzione); gli altri fabbricati (Mappali 75, 92 e 213) sono invece diruti o collabenti, ovvero crollati a seguito del loro abbandono protratto nel tempo.

Per quanto riguarda i terreni siti a Fara Vicentino, si tratta di un gruppo di mappali in area collinare (quota ca. 300 m s.l.m.), siti ai lati di una valle torrentizia, quindi in parte piuttosto ripidi, e occupati da bosco e prato.

Di tutto ciò si è tenuto debito conto nella determinazione del prezzo complessivo di vendita. Per una migliore comprensione delle condizioni dei fabbricati e dei terreni si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).





Zona "ufficio" della malga.

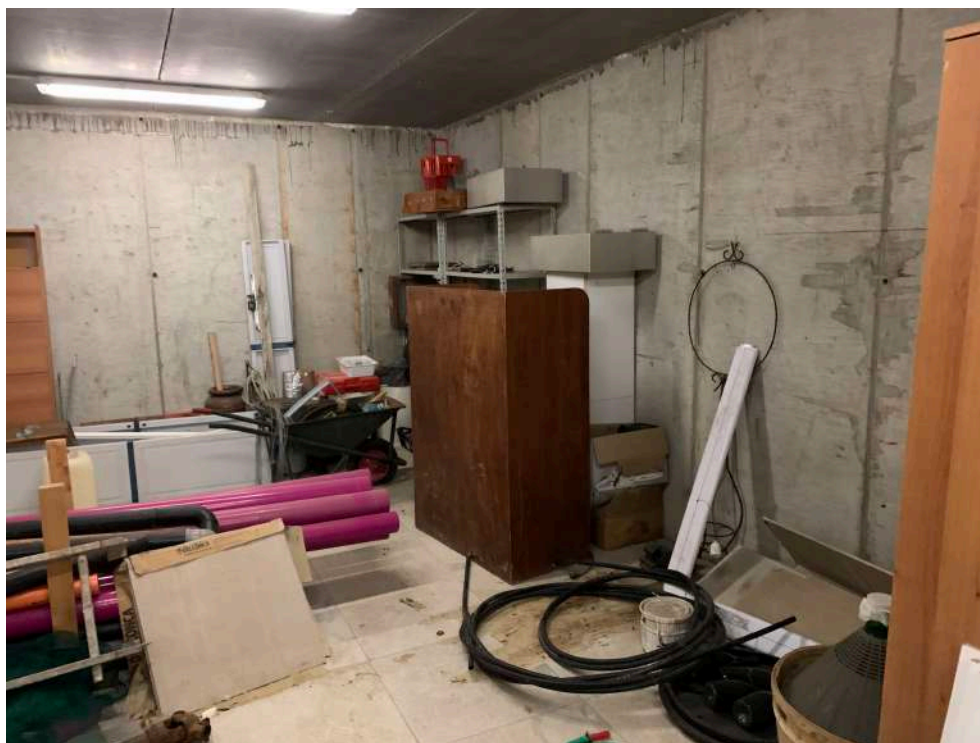


Stalla ovini.





Zona caseificio.



Locale tecnico a Piano Interrato.

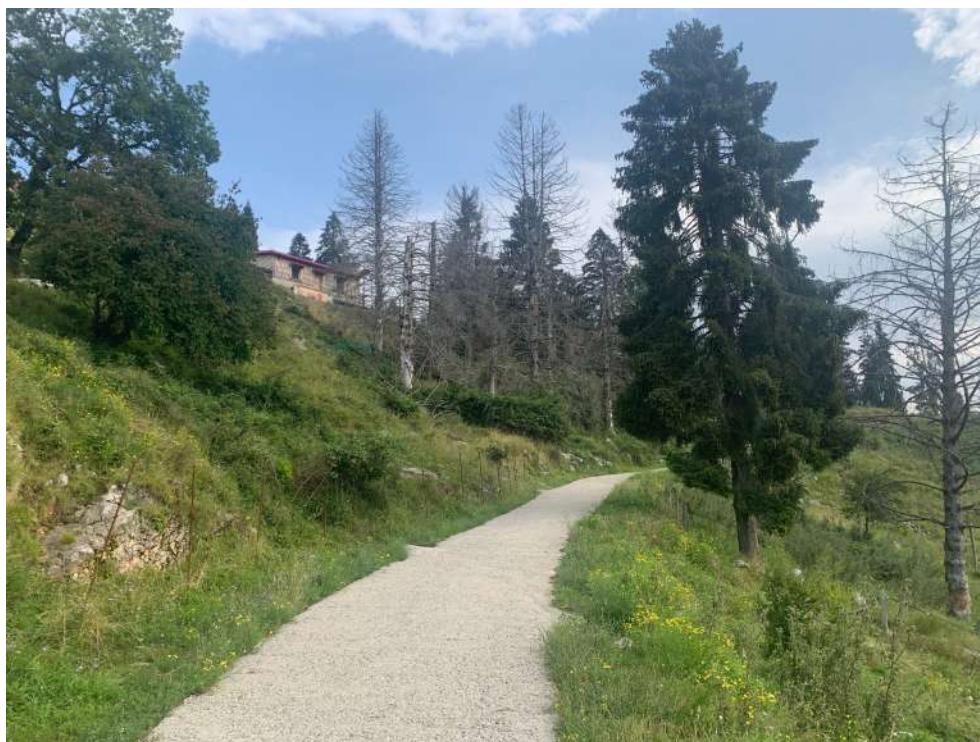


3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti. Tuttavia l'edificio principale (malga) deve essere ultimato, previo ottenimento di un nuovo Permesso di Costruire per il completamento dei lavori, previa sanatoria delle difformità tra quanto già realizzato e il progetto precedentemente approvato.



Vista dalla strada forestale.



Vista dalla strada forestale Tezze-Foraoro.

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni





Sito in cui si trovavano di due annessi rustici demoliti (Mappali 94 e 95)



Veduta dei terreni con uno degli annessi rustici collabenti (Mappale 75)



3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica non è necessario in quanto trattasi di un fabbricato non ancora ultimato (malga) e di ruderi collabenti (altri fabbricati ex rurali).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni (muri perimetrali, recinzioni, ecc.) come risultanti dalla legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Si segnala che una piccola porzione del Foglio 14 Mappale 93 risulta occupata dal sedime del laghetto denominato "Invaso antincendio delle Pozzate".

Gli edifici rurali Foglio 14 Mappali 94 e 95 risultato demoliti; gli edifici rurali Foglio 14 Mappali 75, 92 e 213 risultano crollati (collabenti o ruderi).

Considerata la vastità del territorio in cui si trovano i vari beni colpiti dall'esecuzione (5 diversi fogli catastali in due comuni) e la sostanziale mancanza di punti di riferimento certi, dal momento che si tratta di terreni di collina e montagna, si evidenzia che la loro individuazione è stata eseguita a vista, quindi in modo a volte approssimativo; una più esatta individuazione avrebbe comportato notevole dispendio in termini di tempo e di costi, non giustificati vista la natura dei beni presi in esame.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

I beni (terreni e fabbricati) oggetto di esecuzione sono così censiti al Catasto Terreni e Fabbricati dei Comuni di Caltrano e Fara Vicentino:

- Comune di Caltrano (VI), Catasto Fabbricati:
 - 1) **Foglio 14, Mappale 342, Sub 1 e 2**, Cat. F/3, Immobile in corso di costruzione, intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.
- Comune di Caltrano (VI), Catasto Terreni:
 - 1) **Foglio 12, Mappale 93**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 65 are 29 ca (6529 mq), Reddito € 2,02 R.D. e € 0,34 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 2) **Foglio 12, Mappale 125**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 00 are 148 ca (18 mq), Reddito € 0,01 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 3) **Foglio 12, Mappale 126**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 08 are 50 ca (10850 mq), Reddito € 3,36 R.D. e € 0,56 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 4) **Foglio 12, Mappale 175**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 79 are 76 ca (7976 mq), Reddito € 2,06 R.D. e € 0,82 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 5) **Foglio 13, Mappale 7**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 97 are 36 ca (9736 mq), Reddito € 2,01 R.D. e € 0,50 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 6) **Foglio 13, Mappale 24**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 56 are 06 ca (5606 mq), Reddito € 1,45 R.D. e € 0,58 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 7) **Foglio 13, Mappale 416**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 02 are 13 ca (213 mq), Reddito € 0,07 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 8) **Foglio 14, Mappale 57**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 23 are 00 ca (12300 mq), Reddito € 3,81 R.D. e € 0,64 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 9) **Foglio 14, Mappale 70**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 83 are 35 ca (8335 mq), Reddito € 2,15 R.D. e € 0,86 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 10) **Foglio 14, Mappale 71**, Incolto Produttivo, Classe 1 Sup. 1 ha 38 are 74 ca (13874 mq), Reddito € 3,58 R.D. e € 1,43 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 11) **Foglio 14, Mappale 72**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 40 are 50 ca (4050 mq), Reddito € 1,05 R.D. e € 0,42 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;



- 12) **Foglio 14, Mappale 74**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 19 are 15 ca (1915 mq), Reddito € 0,49 R.D. e € 0,20 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 13) **Foglio 14, Mappale 75**, Fabbricato Rurale, Sup. 00 are 13 ca (13 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 14) **Foglio 14, Mappale 91**, Pascolo, Classe 3, Sup. 27 are 53 ca (2753 mq), Reddito € 2,84 R.D. e € 2,13 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 15) **Foglio 14, Mappale 92**, Fabbricato Diruto, Sup. 00 are 14 ca, intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 16) **Foglio 14, Mappale 93**, Pascolo, Classe 3, Sup. 54 are 94 ca (5494 mq), Reddito € 5,67 R.D. e € 4,26 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 17) **Foglio 14, Mappale 94**, Fabbricato Diruto, Sup. 37 ca (37 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 18) **Foglio 14, Mappale 95**, Fabbricato Diruto, Sup. 13 ca (13 ma), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 19) **Foglio 14, Mappale 188**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 36 are 80 ca (3680 mq), Reddito € 0,95 R.D. e € 0,38 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 20) **Foglio 14, Mappale 189**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 05 are 30 ca (530 mq), Reddito € 0,11 R.D. e € 0,03 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 21) **Foglio 14, Mappale 204**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 47 ca (47 mq), Reddito € 0,01 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 22) **Foglio 14, Mappale 210**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 58 are 45 ca (5845 mq), Reddito € 1,51 R.D. e € 0,60 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 23) **Foglio 14, Mappale 211**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 39 are 08 ca (3908 mq), Reddito € 1,01 R.D. e € 0,40 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 24) **Foglio 14, Mappale 212**, Pascolo, Classe 3, Sup. 21 are 85 ca (2185 mq), Reddito € 2,26 R.D. e € 1,69 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 25) **Foglio 14, Mappale 213**, Fabbricato Diruto, Sup. 14 ca (14 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 26) **Foglio 14, Mappale 238**, Pascolo, Classe 3, Sup. 22 are 04 ca (2204 mq), Reddito € 2,28 R.D. e € 1,71 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 27) **Foglio 14, Mappale 256**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 37 are 73 ca, (3773 mq), Reddito € 1,17 R.D. e € 0,19 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 28) **Foglio 14, Mappale 341**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 84 are 85 ca (8485 mq), Reddito € 1,75 R.D. e 0,44 € R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 29) **Foglio 14, Mappale 342**, Ente Urbano, Sup. 21 are 15 ca (2115 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 30) **Foglio 14, Mappale 343**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 48 are 25 ca (4825 mq), Reddito € 1,00 R.D. e 0,25 € R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 31) **Foglio 20, Mappale 11**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 33 are 95 ca (3395 mq), Reddito € 0,70 R.D. e € 0,18 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 32) **Foglio 20, Mappale 12**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 41 are 41 ca (4141 mq), Reddito € 0,86 R.D. e € 0,21 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.
- Comune di Fara Vicentino (VI), Via Valle Zaccona snc:
 - 1) **Foglio 4, Mappale 142**, Prato, Classe 4, Sup. 33 are 27 ca (3327 mq), Reddito € 10,31 R.D. e € 6,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 2) **Foglio 4, Mappale 643**, Seminativo, Classe 4, Sup. 12 are 72 ca (1272 mq), Reddito € 5,91 R.D. e € 3,61 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 3) **Foglio 4, Mappale 645**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 32 are 19 ca (3219 mq), Reddito € 4,99 R.D. e € 1,00 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;



- 4) **Foglio 4, Mappale 646**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 10 are 03 ca (1003 mq), Reddito € 1,55 R.D. e € 0,31 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.

4.2 Variazioni storiche.

Quanto al Comune di Caltrano Catato Fabbricati:

- 1) il Foglio 14 Mappale 342 Sub 1 e 2, in corso di costruzione, risulta Costituito con pratica prot. VI0072927 del 21/08/2020 e deriva dal Mappale 342 Costituito con pratica prot. VI0072526 associata al Tipo Mappale prot. VI0072523 del 19/08/2020.

Quanto al Comune di Caltrano Catasto Terreni:

- 1) il Foglio 12 Mappale 93 è attualmente Pascolo Cespugliato di mq 6529 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 2) il Foglio 12 Mappale 125 è attualmente Incolto Produttivo di mq 18 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 3) il Foglio 12 Mappale 126 è attualmente Pascolo Cespugliato di mq 10850 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 4) il Foglio 12 Mappale 175 è attualmente Incolto Produttivo di mq 7976 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 5) il Foglio 13 Mappale 7 è attualmente Incolto Produttivo di mq 9736 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 6) il Foglio 13 Mappale 24 è attualmente Incolto Produttivo di mq 5606 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 7) il Foglio 13 Mappale 416 è attualmente Pascolo Cespugliato di mq 213 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 8) il Foglio 14 Mappale 57 è attualmente Pascolo Cespugliato di mq 12300 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 9) il Foglio 14 Mappale 70 è attualmente Incolto Produttivo di mq 8335 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 10) il Foglio 14 Mappale 71 è attualmente Incolto Produttivo di mq 13874 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 11) il Foglio 14 Mappale 72 è attualmente Incolto Produttivo di mq 4050 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 12) il Foglio 14 Mappale 74 è attualmente Incolto Produttivo di mq 1915 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 13) il Foglio 14 Mappale 75 è attualmente Fabbricato Rurale di mq 13 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 14) il Foglio 14 Mappale 91 è attualmente Pascolo di mq 2753 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 15) il Foglio 14 Mappale 92 è attualmente Fabbricato Diruto di mq 14 a seguito di Variazione d'ufficio per Bonifica F.R. prot. n. VI0102911 del 30/11/2012 in atti dal 02/10/2018; all'Impianto meccanografico del 30/06/1974 era Fabbricato Rurale di mq 14;
- 16) il Foglio 14 Mappale 93 è attualmente Pascolo di mq 5494 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 17) il Foglio 14 Mappale 94 è attualmente Fabbricato Diruto di mq 37 a seguito di Variazione d'ufficio per Bonifica F.R. prot. n. VI0102920 del 30/11/2012 in atti dal 02/10/2018; all'Impianto meccanografico del 30/06/1974 era Fabbricato Rurale di mq 37;
- 18) il Foglio 14 Mappale 95 è attualmente Fabbricato Diruto di mq 13 a seguito di Variazione d'ufficio per Bonifica F.R. prot. n. VI0102955 del 30/11/2012 in atti dal 02/10/2018; all'Impianto meccanografico del 30/06/1974 era Fabbricato Rurale di mq 13;
- 19) il Foglio 14 Mappale 188 è attualmente Incolto Produttivo di mq 3680 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;



- 20) il Foglio 14 Mappale 189 è attualmente Incolto Produttivo di mq 530 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 21) il Foglio 14 Mappale 204 è attualmente Incolto Produttivo di mq 47 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 22) il Foglio 14 Mappale 210 è attualmente Incolto Produttivo di mq 5845 come all'Impianto meccanografico del 31/06/1974;
- 23) il Foglio 14 Mappale 211 è attualmente Incolto Produttivo di mq 3908 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 24) il Foglio 14 Mappale 212 è attualmente Pascolo di mq 2185 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 25) il Foglio 14 Mappale 213 è attualmente Fabbricato Diruto di mq 14 a seguito di Variazione d'ufficio per Bonifica F.R. prot. n. VI0103973 del 30/11/2012 in atti dal 04/10/2018; all'Impianto meccanografico del 30/06/1974 era Fabbricato Rurale di mq 14;
- 26) il Foglio 14 Mappale 238 è attualmente Pascolo di mq 2204 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 27) il Foglio 14 Mappale 256 è attualmente Pascolo Cespugliato di mq 3773 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 28) il Foglio 14 Mappale 341 è attualmente Incolto Produttivo di mq 8485 e deriva per Frazionamento prot. VI0072523 del 19/08/2020 dal Mappale 73 di mq 9805, che tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 29) il Foglio 14 Mappale 342 è attualmente Ente Urbano di mq 2115 e deriva per Frazionamento e Tipo mappale prot. VI0072523 del 19/08/2020 dai Mappali 73 porzione e 208 porzione;
- 30) il Foglio 14 Mappale 343 è attualmente Incolto Produttivo di mq 4825 e deriva per Frazionamento prot. VI0072523 del 19/08/2020 dal Mappale 208 di mq 5620, che tale era all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 31) il Foglio 20 Mappale 11 è attualmente Incolto Produttivo di mq 3395 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974;
- 32) il Foglio 20 Mappale 12 è attualmente Incolto Produttivo di mq 4141 come all'Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Quanto al Comune di Fara Vicentino Catasto Terreni:

- 1) il Foglio 4 Mappale 142 è attualmente Prato di mq 3327 come all'Impianto meccanografico del 31/12/1974; in data 02/09/1993 è stato interessato da Revisione di elementi censuari come da Modello 26 n. 5913.1/1990;
- 2) il Foglio 4 Mappale 643 è attualmente Seminativo di mq 1272 come all'Impianto meccanografico del 31/12/1974; in data 02/09/1993 è stato interessato da Revisione di elementi censuari come da Modello 26 n. 5913.1/1990;
- 3) il Foglio 4 Mappale 645 è attualmente Bosco Ceduo di mq 3219 come all'Impianto meccanografico del 31/12/1974;
- 4) il Foglio 4 Mappale 646 è attualmente Bosco Ceduo di mq 1003 come all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale. Il pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria di Schio in data 19/03/2018 ai nn. 2883 R.G. e 2145 R.P., a favore di --- con sede a --, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, per l'intero dei beni oggetto di perizia in Comune di Caltrano, e alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 19/03/2018 ai nn. 2714 R.G. e 2030 R.P., a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per l'intero dei beni oggetto di perizia in Comune di Fara Vicentino. Si evidenzia che i Mappali 73 e 208 del Foglio 14 in Comune di Caltrano presenti nel pignoramento sono stati sostituiti dai Mappali 341, 342 e 343 a seguito di Frazionamento e Tipo mappale del 19/08/2020.



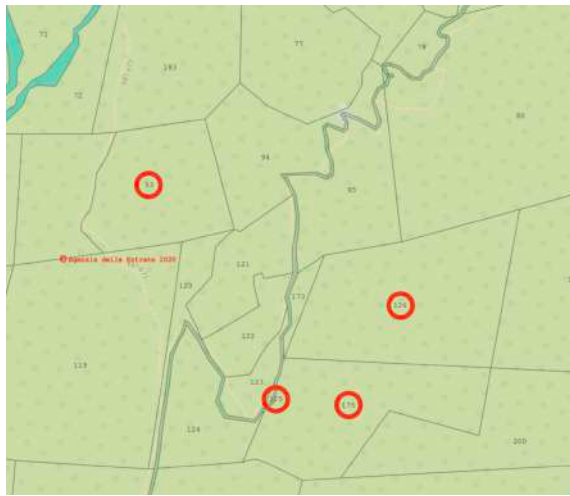
4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La Mappa catastale wegis è corretta per quanto riguarda l'individuazione dei terreni e dei fabbricati. Non è invece del tutto corretta per quanto riguarda le strade di accesso e i sentieri, che non sempre coincidono con i sedimi indicati nella mappa; alcune porzioni di terreno possono quindi essere occupate da strade e sentieri. Una piccola porzione del Mappale 93 Foglio 14 è occupata dal bacino idrico delle Pozzate. Sul luogo sono poi presenti alcuni immobili accessori tipo tettoie per il ricovero degli animali e delle attrezzature non indicate in mappa: si tratta di costruzioni abusive e destinate alla demolizione/rimozione.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma i beni eseguiti e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa stessa e lo stato dei luoghi. Per quanto riguarda i fabbricati, a parte la nuova malga la cui costruzione non è ancora ultimata, si tratta di ruderi di ex edifici rurali. Con linea marrone sono indicate le strade ed i sentieri di accesso, che come si vede non corrispondono del tutto con il tracciato indicato in mappa. Si evidenzia inoltre che altre lievi imprecisioni nella sovrapposizione derivano dalle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.





Foglio 12



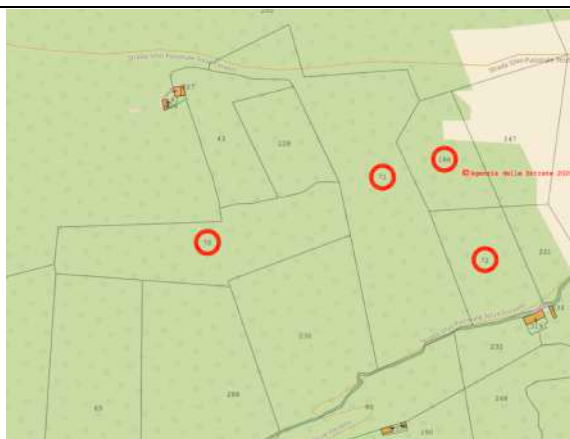
Foglio 13



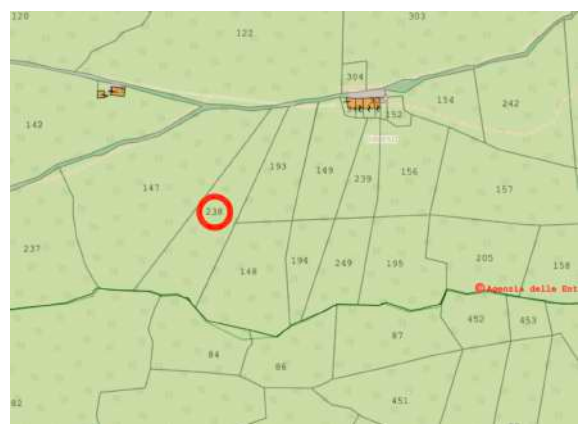
Foglio 14



Foglio 14

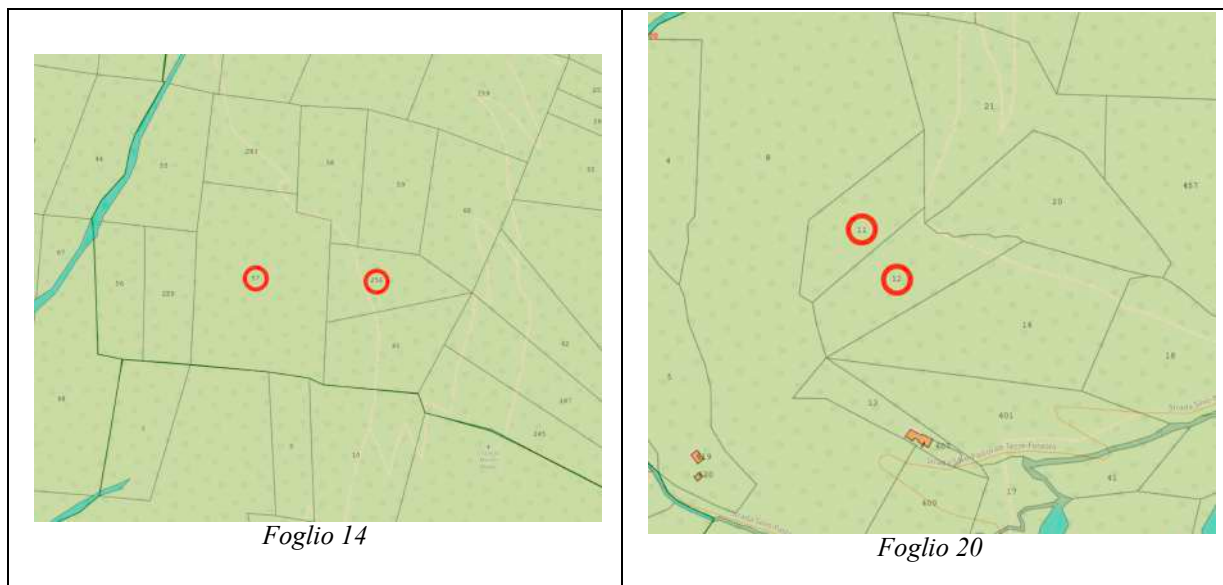


Foglio 14

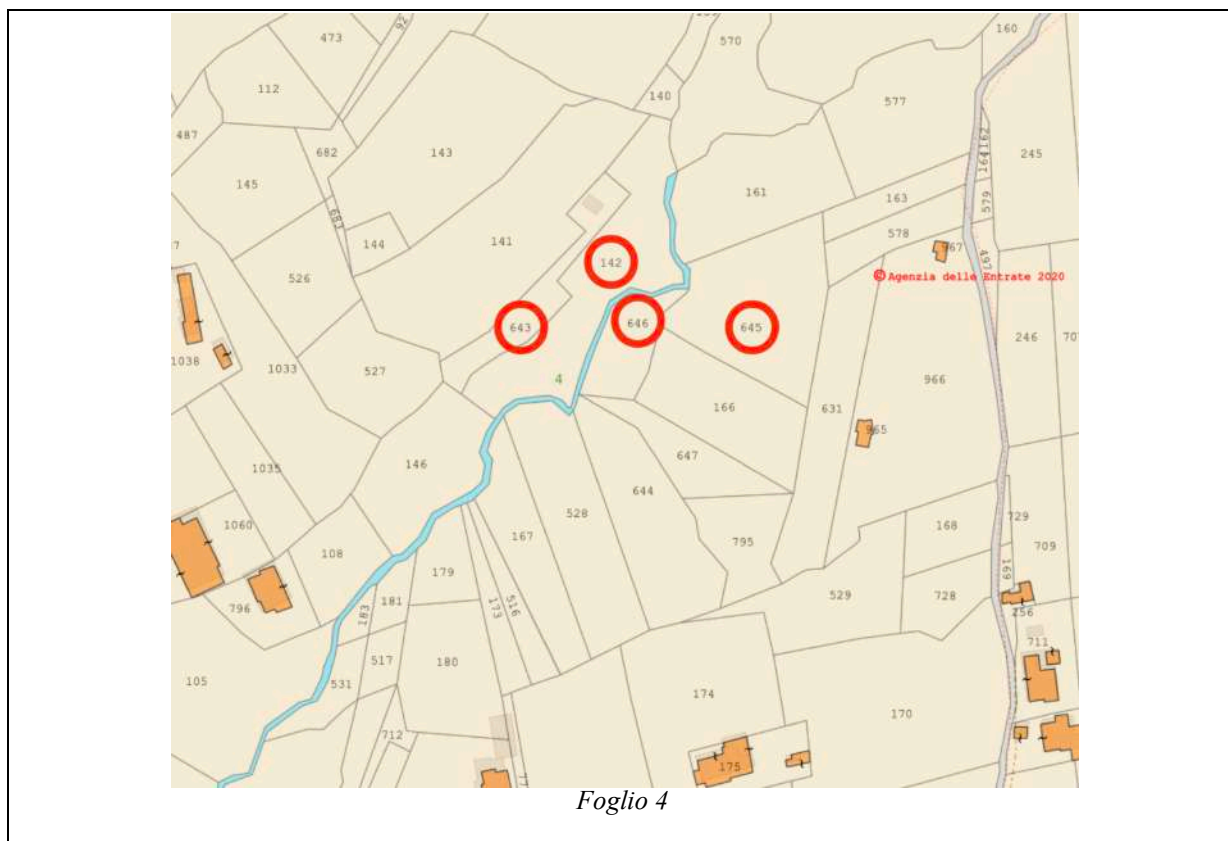


Foglio 14





Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale dei beni a Caltrano.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale dei beni a Fara Vicentino.

4.6 Confini.

Quanto ai beni in Caltrano, Catasto Fabbricati:

- Confini del Foglio 14 Mappale 342 C.F. in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su tutti i lati a Piano Terra e muro contro terra su tutti i lati a Piano Interrato, salvo i più precisi ed aggiornati.

Quanto ai beni in Caltrano, Catasto Terreni:

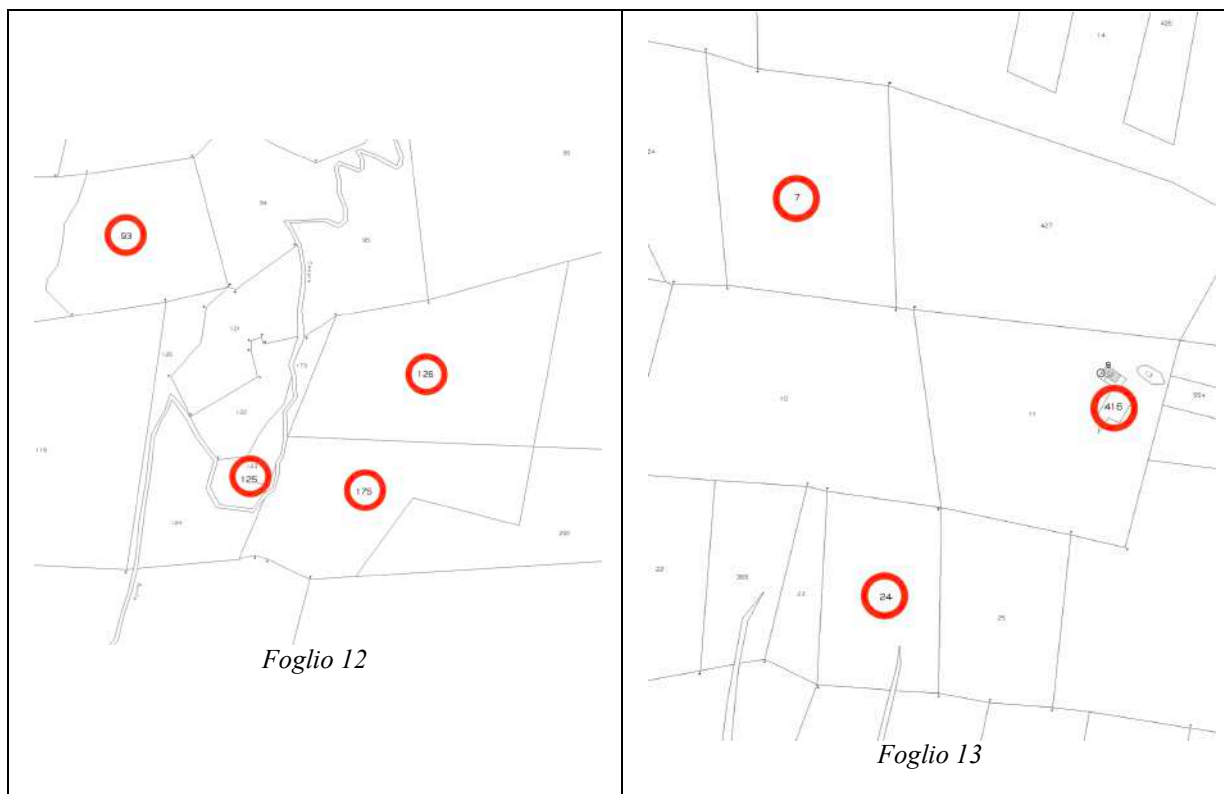
Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



- Confini del Foglio 12 Mappale 93 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 183, 94, 120, 119 e 92, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 12 Mappali 125, 126 e 175 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 95, 80, 199, 200, 131, 130, 124, 123 e 173, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 13 Mappale 7 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 5, 14, 427, 10 e 424, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 13 Mappale 24 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 10, 25, 31, 30 e 23, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 13 Mappale 416 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 12 e 11, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappali 91, 92, 93, 94, 95, 212 e 213 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappale 82, Strada Comunale delle Pozzate e Mappale 90, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappali 74, 75, 189, 204, 210, 211, 341, 342 e 343 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 250, 44, 209, 215, Strada Comunale delle Pozzate, Mappali 231 e 247, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappali 70, 71, 72 e 188 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 250, 247, 231, Strada Vicinale, Mappali 230, 288, 69, 262, 250, 43 e 228, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappali 57 e 256 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 283, 58, 59, 60, 61, Confine di Foglio Catastale, Mappali 229 e 55, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 14 Mappale 238 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Strada Comunale del Costo Bianco, Mappali 193, 148, Confine di Foglio Catastale e Mappale 147, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 20 Mappali 11 e 12 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 8, 21, 20, 16, 13 e ancora 8, salvo i più precisi ed aggiornati.

Quanto ai beni in Fara Vicentino, Catasto Terreni:

- Confini del Foglio 4 Mappali 142, 643, 645 e 646 C.T. nel loro insieme in senso N.E.S.O. sono: Mappali 140, 570, 161, 163, 578, 631, 166, 647, 644, 528, 167, 146, 527 e 141, salvo i più precisi ed aggiornati.



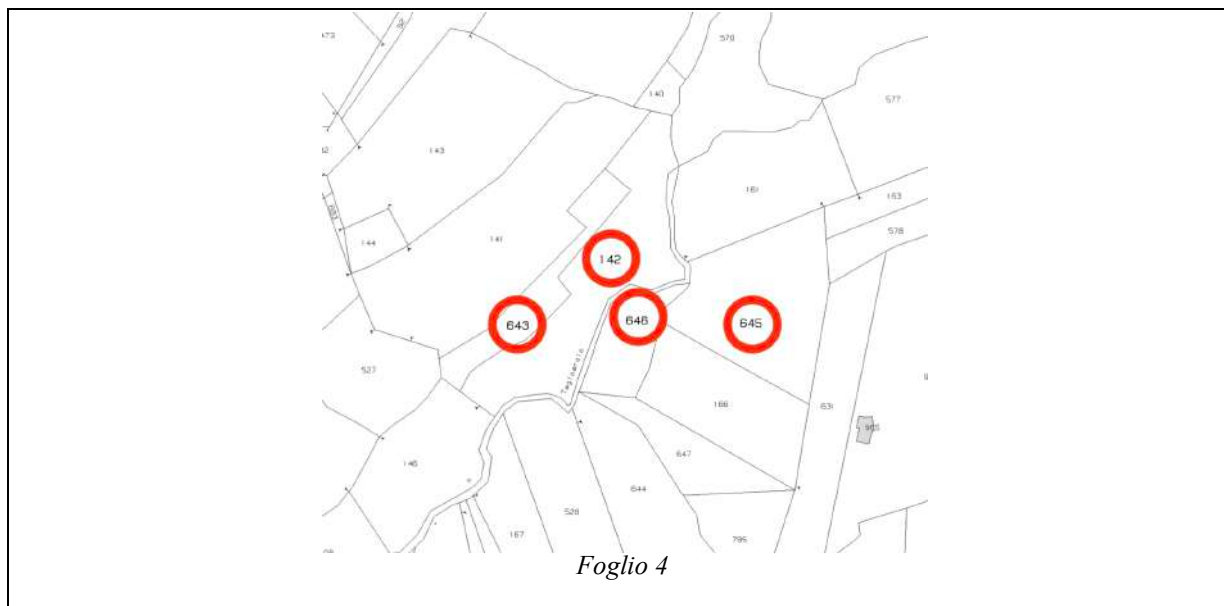
Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni





Estratti di mappa catastale (non in scala) Caltrano.





Estratto mappa catastale (non in scala) Fara Vicentino.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Per quanto riguarda le pratiche edilizie il Comune di Caltrano e il rispettivo Ufficio Suap hanno fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Provvedimento Unico n. 131/2008 del 21/08/2009 per lavori di "Ristrutturazione/ricostruzione di due annessi rustici in località pozzate".
- Provvedimento Unico n. 234/2010 del 17/05/2011 per lavori di "Costruzione di un fabbricato ad uso stalla e lavorazione casearia".

Gli altri edifici in Caltrano, attualmente allo stato di rudere, sono ante '67.

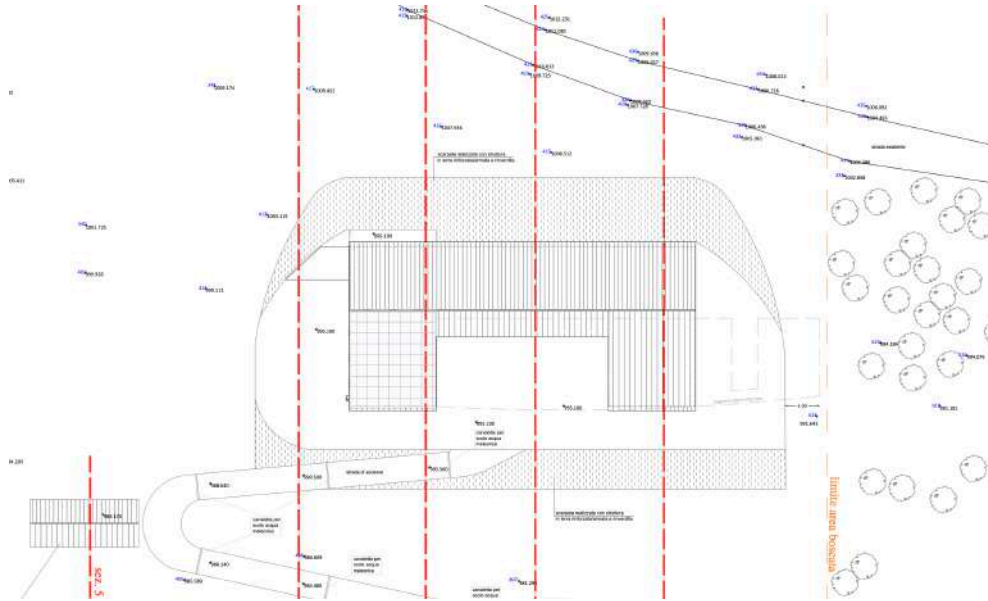
5.2 Abitabilità e agibilità.

I due provvedimenti indicati al punto 5.1 riguardano lavori non completati, per cui non vi sono certificati di agibilità/abitabilità.

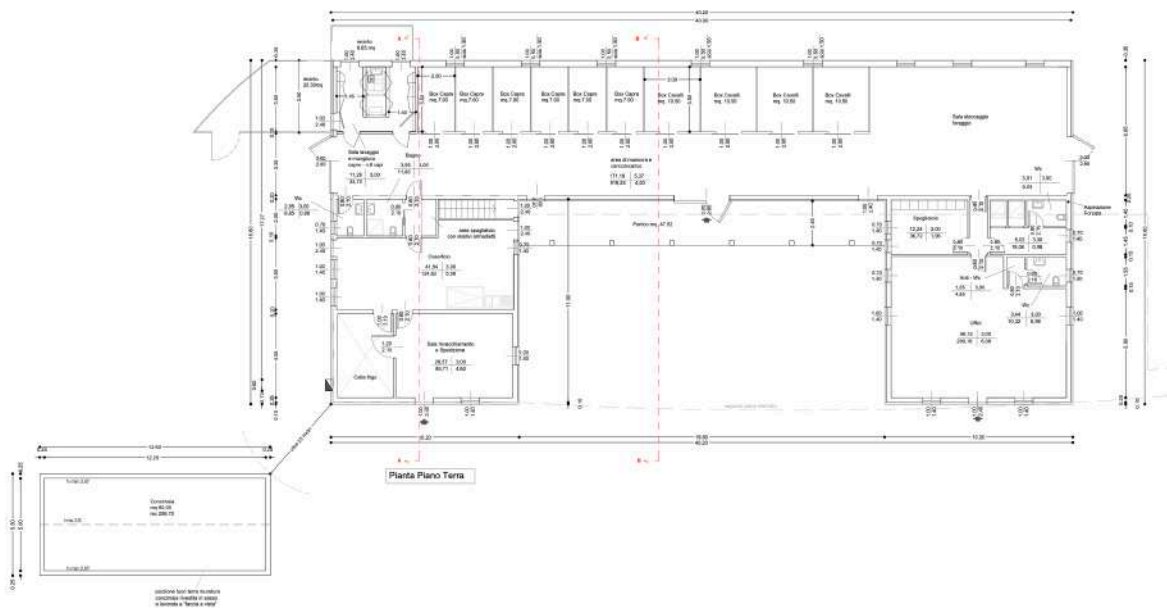
5.3 Destinazione urbanistica.

I terreni e i fabbricati in Comune di Caltrano ricadono tutti in Area Agricola come da CDU prot. n. 1260 del 13/03/2019. I terreni in Comune di Fara Vicentino ricadono tutti in Zona Agricola come da CDU prot. 3474 del 15/05/2019 (Cfr. Allegato 10).

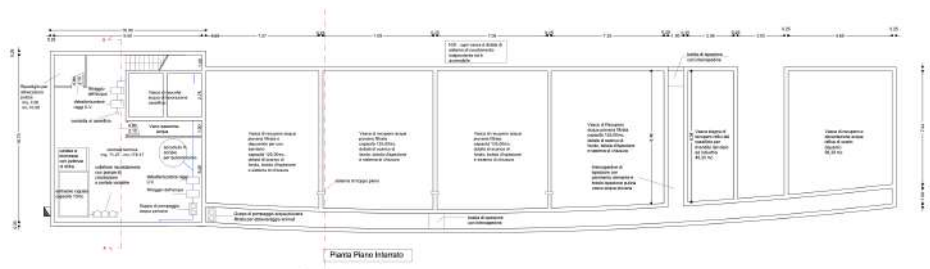




Inserimento del fabbricato, estratto tavola di progetto (non in scala).

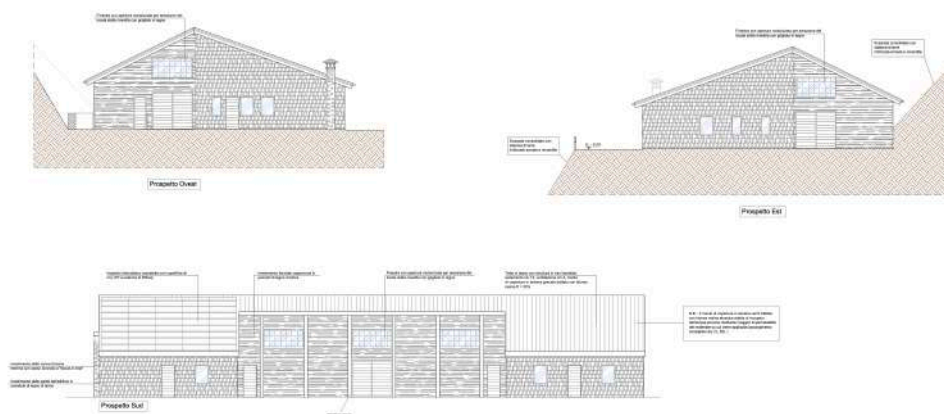


Pianta Piano Terra, estratto tavola di progetto edilizio (non in scala).



Pianta Piano Terra, estratto tavola di progetto edilizio (non in scala).





Prospetti, estratto tavola di progetto edilizio (non in scala).

5.4 Abusi.

I lavori di cui al Provvedimento Unico n. 131/2008 (cfr. pratica UTC 2307 del 21/08/2009 per "Ristrutturazione di due fabbricati montani e la loro sistemazione esterna") non risultano eseguiti; i fabbricati originari sono stati demoliti. Poiché la normativa consente la ristrutturazione dei ruderi senza demolizione e ricostruzione, si ritiene che a questo punto non sia più possibile l'ottenimento di un nuovo permesso per il completamento delle opere, dal momento che non ci sono più i ruderi da ristrutturare.

I lavori di cui al Provvedimento Unico n. 234/2010 (cfr. pratica UTC 2368 del 17/05/2011 per "Realizzazione di un centro aziendale") risultano eseguiti in parte e con alcune difformità rispetto al progetto assentito. In questo caso è quindi necessario provvedere a richiedere un nuovo provvedimento autorizzativo per il completamento delle opere non ancora ultimate, con variante in parte in sanatoria.

5.5 Sanabilità e costi.

Per l'annesso rustico (malga) è necessario l'ottenimento di un nuovo provvedimento autorizzativo per il completamento delle opere e per la sanatoria delle eventuali difformità, e conseguente ottenimento del relativo certificato di agibilità/abitabilità, per il quale di stima, al momento, in via del tutto indicativa e per le sole spese tecniche (escluse eventuali relazioni e prestazioni specialistiche), un costo di circa 8.800,00 €, escluse sanzioni; tuttavia si precisa che si tratta di una stima di massima e che il costo esatto della pratica di sanatoria sarà determinabile con maggiore precisione solo al momento della presentazione dell'istanza al Comune/Suap da parte del proprietario.

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Per quanto riguarda i terreni e i fabbricati rurali diruti o collabenti, dalla ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio e di Bassano del Grappa non sono stati reperiti dati di compravendite di beni simili a quelli periziati e quindi utili per una loro valutazione. Si tratta infatti di zone alquanto periferiche (di montagna



e collina), dove le uniche transazioni registrate nell'ultimo triennio sono riferibili quasi esclusivamente a successioni e divisioni, oppure si tratta di atti con dichiarati valori non attendibili, ovvero che dichiarano prezzi complessivi da cui non è possibile estrapolare il prezzo pagato per il singolo bene. Pertanto la comparazione è stata effettuata utilizzando i Valori Agricoli Medi (VAM) per la determinazione delle indennità di espropriazione rilasciati dalla Provincia di Vicenza per l'anno 2020 e i valori riferiti da operatori del settore (dottori agronomi e/o operatori immobiliari locali).

Anche per quanto riguarda il fabbricato principale (malga) non sono stati reperiti atti utili ad un confronto, per cui si è proceduto con una media tra un ipotetico valore di costruzione/ricostruzione di quanto presente sul posto (il fabbricato non è ancora ultimato) e i valori forniti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e dal sito Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) per immobili che in qualche modo possono essere considerati simili (laboratori o edifici produttivi); non vi sono invece valori di riferimento da parte della Camera di Commercio. Nella stima si tiene conto che trattandosi di fabbricato in zona periferica e servito da una viabilità di tipo vicinale/forestale (non facilmente e liberamente percorribile da mezzi motorizzati), i costi di costruzione/ricostruzione sono più onerosi di quelli di un analogo fabbricato in una zona più prossima alla pianura e quindi più facile da raggiungere con macchinari e forniture edili; per questo nel caso di OMI e Borsino Immobiliare sono stati utilizzati i valori massimi, anche se si tratta di un fabbricato ancora non ultimato. Inoltre poiché il fabbricato non è ancora stato completato viene applicato lo stesso prezzo al mq su tutta la superficie lorda costruita (Piano Interrato e Piano Terra), per cui la stima proposta si riferisce allo stato attuale in cui si trova il fabbricato, vale a dire non ancora ultimato; rimangono quindi a carico dell'acquirente tutte le spese per il completamento della costruzione, compreso le spese tecniche e gli eventuali oneri accessori (relazioni e consulenze specialistiche, diritti del comune, eventuali sanzioni, oneri e quant'altro).

Valori ricavati dai dati comparativi rilevati:

	Valore al mq	Valore medio
• Borsino Immobiliare	370,00 €/mq	
• OMI	470,00 €/mq	
		420,00 €/mq
• Valore di costruzione/ricostruzione		600,00 €/mq
		<hr/>
• Valore medio		510,00 €/mq

Fabbricato Pignorato

Comune di Caltrano (VI), C.F., Foglio 14, Mappale 342, Sub 1 (unità in corso di costruzione) e 2 (corte esclusiva). Trattasi di annesso rustico (malga di montagna) ad uso stalla ovini e relativi spazi di servizio (ufficio, caseificio, depositi, cisterne acqua, ecc.). Indirizzo: Località Pozzate (Via degli Scaligeri snc), Caltrano (VI). Provenienza delle informazioni: Catasto, Conservatoria RR. II., OMI Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, Borsino Immobiliare ed esame atti CPV. Categoria Cat. F/3 (unità in corso di costruzione). Anno di costruzione: 2011/2012. Abitabilità: ---.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 200%	ufficio		
Sup. al 100%	stalla		
Sup. al 100%	caseificio		
Sup. al 60%	rimesse e garage		
Sup. al 50%	locali tecnici interrati		
Sup. al 35%	portici		
Sup. al 25%	vasche raccolta acqua interrate		
Sup. al 10%	corte esclusiva		
Sup. al 100%	edificio in corso di costruzione	1117,29	1117,29

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 1117

Valore di compravendita corretto dell'immobile in esame	510,00 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	---
Superficie commerciale del bene in esame	1117 mq

Valore di mercato dell'immobile **569.670,00 €**

Terreni pignorati e fabbricati rurali (ruderi)

Comune di Caltrano (VI), C.T., Foglio 12, Mappali 93, 125, 126 e 175, Foglio 13, Mappali 7, 24 e 416, Foglio 14, Mappali 57, 70, 71, 72, 74, 75, 91, 92, 93, 94, 95, 188, 189, 204, 210, 211, 212, 213, 238, 256, 341 e 343, Foglio 20, Mappali 10 e 12, e Comune di Fara Vicentino, C.T., Foglio 4, Mappali 142, 643, 645 e 646. Trattasi di insieme di terreni agricoli siti in Comune di Caltrano, località Pozzate (Via degli Scaligeri snc), a quota altimetrica variabile tra 600 m e 1000 m s.l.m. e in Comune di Fara Vicentina, località Valle Zacona (Via Valle Zacona snc), a quota variabile di circa 300 m s.l.m. Per le destinazioni colturali secondo catasto vedere la tabella di seguito. Provenienza delle informazioni: Catasto, Conservatoria RR. II., OMI Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio, Borsino Immobiliare ed esame atti CPV. Per i fabbricati rurali e/o diruti: anno di costruzione ante 1967. Abitabilità: senza abitabilità.

Caltrano					
Altri fabbricati rurali (ruderi collabenti)					
Foglio	Mappale	Qualità Colt.	Superficie	Valore al mq	Stima
14	75	Fabb. RURALE	13	300,00	3.900,00
14	92	Fabb. DIRUTO	14	300,00	4.200,00
14	94	Fabb. DIRUTO - Demolito*	37	2,50	92,50
14	95	Fabb. DIRUTO - Demolito*	13	2,50	32,50
14	213	Fabb. DIRUTO	14	300,00	4.200,00
Totale fabbricato diruti Caltrano					12.425,00
* Trattandosi di edificio già diruto e ora demolito, viene indicato un valore riferito al solo terreno di sedime dal momento che non è certa la possibilità di una sua ricostruzione.					
Terreni					
Foglio	Mappale	Qualità Colt.	Superficie	Valore al mq	Stima
12	93	Pascolo Cesp.	6529	0,80	5.223,20
12	125	Incolto Prod.	18	0,80	14,40
12	126	Pascolo Cesp.	10850	0,80	8.680,00
12	175	Incolto Prod.	7976	0,80	6.380,80
13	7	Incolto Prod.	9736	1,00	9.736,00
13	24	Incolto Prod.	5606	1,00	5.606,00
13	416	Pascolo Cesp.	213	1,00	213,00
14	57	Pascolo Cesp.	12300	0,80	9.840,00
14	70	Incolto Prod.	8335	2,00	16.670,00
14	71	Incolto Prod.	13874	2,00	27.748,00
14	72	Incolto Prod.	4050	2,00	8.100,00
14	74	Incolto Prod.	1915	2,00	3.830,00
14	91	Pascolo	2753	2,50	6.882,50
14	93	Pascolo	5494	2,50	13.735,00
14	188	Incolto Prod.	3680	2,00	7.360,00
14	189	Incolto Prod.	530	2,00	1.060,00
14	204	Incolto Prod.	47	2,00	94,00
14	210	Incolto Prod.	5845	2,00	11.690,00
14	211	Incolto Prod.	3908	2,00	1.816,00
14	212	Pascolo	2185	2,50	5.462,50
14	238	Pascolo	2204	1,00	2.204,00

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



14	256	Pascolo Cesp.	3773	0,80	3.018,40
14	341	Incolto Prod.	8485	2,00	16.970,00
14	343	Incolto Prod.	4825	2,00	9.650,00
20	11	Incolto Prod.	3395	0,80	2.716,00
20	12	Incolto Prod.	4141	0,80	3.312,80
Totale terreni Caltrano					194.012,60
Fara Vicentino					
Terreni					
Foglio	Mappale	Qualità Colt.	Superficie	Valore al mq	Stima
4	142	Prato	3327	4,40	14.638,80
4	643	Seminativo	1272	4,20	5.342,40
4	645	Bosco Ceduo	3219	1,50	4.828,50
4	646	Bosco Ceduo	1003	1,50	1.504,50
Totale terreni Fara Vicentino					26.314,20
Totale Caltrano + Fara Vicentino					220.326,80

Riepilogo

Valore di stima del fabbricato (malga) a Caltrano	569.670,00 €
Valore di stima per altri fabbricati a Caltrano (ruderi collabenti o demoliti)	12.425,00 €
Valore di stima dei terreni a Caltrano	194.012,60 €
Valore di stima dei terreni a Fara Vicentino	26.314,20 €
Valore complessivo di stima	802.421,80 €

6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti, per le considerazioni del caso:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento, nella zona in esame, compreso tra 1.100,00 e 1.250,00 €/mq (media 1.175,00 €/mq) per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo e tra 330,00 e 470,00 €/mq (media 400,00 €/mq) per fabbricati produttivi in stato di conservazione normale;
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza riporta per fabbricati residenziali in Comune di Caltrano (senza distinzione di sottozona) un valore compreso tra 1.050,00 e 1.325,00 €/mq (media 1.187,50 €/mq).

Per quanto riguarda i terreni agricoli si riportano i Valori Agricoli Medi (VAM) della Tabella Provinciale 2020:

- Comune di Caltrano:
 - Pascolo Cespugliato = $2,23 \text{ €/mq} \times 0,80^* = 1,78 \text{ €/mq}$
 - Incolto Produttivo = $2,07 \text{ €/mq} \times 0,80^* = 1,66 \text{ €/mq}$
 - Pascolo = $2,23 \text{ €/mq} \times 0,80^* = 1,78 \text{ €/mq}$
- * = coefficiente di riduzione tabellare per le zone montane
- Comune di Fara Vicentino:
 - Prato = $7,82 \text{ €/mq} \times 0,95^* = 7,43 \text{ €/mq}$
 - Seminativo = $7,52 \text{ €/mq} \times 0,95^* = 7,14 \text{ €/mq}$
 - Bosco Ceduo = $1,50 \text{ €/mq} \times 0,95^* = 1,43 \text{ €/mq}$
- * = coefficiente di riduzione tabellare per le zone collinari

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni in Caltrano sono stati acquistati in data 21/09/1999, 10/12/2003 e 12/12/2006 al prezzo complessivo di € 34.283,41 (pari ad un prezzo medio di circa 0,50 €/mq). Per i beni di Fara Vicentino non è stato possibile reperire il prezzo di acquisto.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Considerate la tipologia dei beni, le loro caratteristiche culturali, la posizione sul territorio e, per quanto riguarda i fabbricati, la tipologia, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica e la situazione generale del mercato immobiliare, si ritiene che la vendibilità possa essere: scarsa.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Caltrano una media di 3,0 aste con un rapporto prezzo valore del 60%, mentre non riporta dati per il Comune di Fara Vicentino.

In base ai dati forniti da Astalegale per gli immobili venduti nel Comune di Caltrano, si rileva una media di 4,0 aste con un rapporto prezzo valore del 68%, mentre nel Comune di Fara Vicentino si rileva una media di 2,3 aste con un rapporto prezzo valore del 70%.

Si segnala che i dati relativi alle precedenti aggiudicazioni sono riferiti a beni tipologicamente diversi da quelli oggetto della presente perizia soprattutto per quanto riguarda Caltrano, dove i dati sono riferiti quasi esclusivamente ad abitazioni; nel caso di Fara Vicentino i dati comprendono sia fabbricati abitativi sia di tipo rurale.

07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

7.2 Locazione.

I beni oggetto di esecuzione risultano affittati alla ditta "---" con sede a --- in ---, Cod. Fisc. ---, in base a Contratto di affitto di fondi rustici ultranovennale Rep. 28472 e Racc. 11047 del Notaio Francesco De Stefano in data 16/06/2015, registrato a Valdagno in data 02/07/2015 al n. 4697 serie 1T, trascritto a Schio in data 02/07/2015 ai nn. 5393 R.G. e 4181 e trascritto a Bassano del Grappa in data 07/08/2020 ai nn. 6546 R.G. e 4600 R.P. Il contratto di locazione comprende anche altri terreni non oggetto di pignoramento.

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda.

La locazione di cui al punto 7.2 è in favore di azienda agricola.

7.5 Altro.

L'edificio rurale (malga) è stato costruito dalla ditta "---" precedente affittuario dei terreni: i patti e i rapporti tra la proprietà, la ditta che ha costruito l'edificio (---) e la ditta che ha in locazione ora i beni (---) sono regolati all'interno del citato contratto di locazione ultranovennale.

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.).



Il contratto di locazione di è stato trascritto in parte prima (02/07/2015) e in parte dopo (07/08/2020) la trascrizione del pignoramento (19/03/2018).

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria.

Trattasi di terreni agricoli confinanti con altri terreni agricoli.

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

A) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 14 Mappali 73 (ora Mappale 341 e porzione del 342), 91, 211 e 213:

- --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 1/1 (intero) in forza di Atto di Compravendita Rep. 17061 del Notaio Gianluca Rosa in data 21/03/1999, registrato a Schio in data 06/10/1999 al n. 1562 Serie 2V e trascritto a Schio in data 18/10/1999 ai nn. 11108 R.G. e 8169 R.P., da potere di ---.

B) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 14 Mappale 57:

- --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 1/1 (intero) in forza di Atto di Compravendita Rep. 26734 e racc. 6408 del Notaio Gianluca Rosa in data 10/12/2003, registrato a Schio in data 16/12/2003 al n. 2754 Serie 1T e trascritto a Schio in data 17/12/2003 ai nn. 13749-13750-13751 R.G. e 9664-9665-9666 R.P., da potere di ---, ---, ---.

C) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 14 Mappale 238 e Foglio 20 Mappale 11:

- --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 1/1 (intero) in forza di Atto di Compravendita Rep. 26734 e Racc. 6408 del Notaio Gianluca Rosa in data 10/12/2003, registrato a Schio in data 16/12/2003 al n. 2754 Serie 1T e trascritto a Schio in data 17/12/2003 ai nn. 13749-13750-13751 R.G. e 9664-9665-9666 R.P., da potere di ---.

D) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 14 Mappali 70, 71, 72, 74, 75, 92, 93, 94, 95, 188, 189, 204, 208 (ora Mappale 343 e porzione del 342), 210 e 212:

- --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 1/1 (intero) in forza di Atto di Compravendita Rep. 36503 e Racc. 9915 del Notaio Gianluca Rosa in data 12/12/2006, registrato a



Schio in data 22/12/2006 al n. 4957 Serie 1T e trascritto a Schio in data 23/12/2006 ai nn. 16269-16270 R.G. e 10656-10657 R.P., da potere di --- e ---.

E) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 12 Mappali 93, 125, 126 e 175, Foglio 13 Mappali 7, 24 e 416 e Foglio 14 Mappale 256:

- --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 1/1 (intero) in forza di Atto di Compravendita Rep. 36503 e Racc. 9915 del Notaio Gianluca Rosa in data 12/12/2006, registrato a Schio in data 22/12/2006 al n. 4957 Serie 1T e trascritto a Schio in data 23/12/2006 ai nn. 16269-16270 R.G. e 10656-10657 R.P., da potere di ---.

F) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 20 Mappale 12:

- --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 1/1 (intero) in forza di Atto di Compravendita Rep. 26734 e Racc. 6408 del Notaio Gianluca Rosa in data 10/12/2003, registrato a Schio in data 16/12/2003 al n. 2754 Serie 1T e trascritto a Schio in data 17/12/2003 ai nn. 13749-13750-13751 R.G. e 9664-9665-9666 R.P., da potere di --- e ---.

G) Quanto ai beni in Fara Vicentino Foglio 4 Mappali 142, 643, 645 e 646:

- --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di 1/1 (intero) in forza di Decreto di trasferimento immobili Rep. 1/2006 del Tribunale Civile e Penale di Vicenza in data 28/12/2006, trascritto a Bassano del Grappa in data 12/01/2007 ai nn. 603 R.G. e 411 R.P., da potere di ---, --- e ---.

9.2 Regime patrimoniale.

L'esecutata, ---, aveva contratto matrimonio con --- in data ---, i cui effetti sono cessati con sentenza del Tribunale di Bassano del Grappa in data ---; successivamente risulta aver contratto matrimonio con --- in data ---, quest'ultimo deceduto in data ---. Gli atti di provenienza dei beni oggetto di esecuzione sono tutti intervenuti nel periodo 1999-2006 (precisamente: ---, ---, --- e ---), quindi dopo il divorzio e prima del secondo matrimonio.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

A) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 14 Mappali 73, 91, 211 e 213:

- Da oltre il ventennio (17/05/1956 e 14/11/1970) al 21/09/1999: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria in parte in forza di Certificato di Denunciata Successione in morte del padre --- nato in --- il --- e deceduto il ---, e in parte in forza di Atto di divisione Rep. 34592 del Notaio Giovanni Carraro in data 14/11/1970, registrato a Schio in data 23/11/1970 al n. 6408 Vol. 171/II e trascritto a Schio in data 01/12/1970 ai nn. 5533 R.G. e 4847 R.P. N.B. 1: esiste trascrizione di Accettazione tacita di eredità in data 10/07/2017 ai nn. 7144 R.G. e 5264 R.P. N.B. 2: l'usufrutto per la quota di 1/3 di --- è cessato in data ---.

B) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 14 Mappale 57:

- Da oltre il ventennio (08/02/1994) al 10/12/2003: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietarie della quota di 1/3 ciascuna in forza di Denuncia di successione testamentaria in morte di --- nato ad --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a --- in data --- al n. 64 Vol. 384 e trascritta a Schio in data 09/03/1995 ai nn. 1431 R.G. e 1812 R.P. N.B. 1: il testamento è stato pubblicato con atto Rep. 38675 del Notaio Massimo Carraro in data 27/07/1994, trascritto a Schio in data 25/08/1994 ai nn. 6049 R.G. e 4631 R.P. N.B. 2: esiste trascrizione di Accettazione tacita di eredità in data 10/07/2018 ai nn. 7140/7141 R.G. e 5260/5261 R.P.

C) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 14 Mappale 238 e Foglio 20 Mappale 11:

- Da oltre il ventennio (08/02/1994) al 10/12/2003: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria dell'intero in forza di Denuncia di successione testamentaria in morte di --- nato ad --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a Thiene in data 30/07/1994 al n. 64 Vol. 384 e trascritta a Schio in data 09/03/1995 ai nn. 1431 R.G. e 1812 R.P. N.B. 1: il testamento è stato pubblicato con atto Rep. 38675 del Notaio Massimo Carraro in data 27/07/1994, trascritto a Schio in data 25/08/1994 ai nn. 6049 R.G. e 4631 R.P. N.B. 2: non vi è trascrizione di eredità per i beni qui indicati.

D) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 14 Mappali 70, 71, 72, 74, 75, 92, 93, 94, 95, 188, 189, 204, 208, 210 e 212:



- Da oltre il ventennio (04/05/1974, 08/05/1974 e 24/06/1974) al 12/12/2006: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari dei beni in parte in forza di Atto di vendita Rep. 41582 e 41607 del Notaio Giovanni Carraro del 04/05/1974 e 08/05/1974, registrato a Schio in data 21/05/1974 al n. 3914 vol. 189/II e trascritto a Schio in data 30/05/1974 ai nn. 2942 R.G. e 2628 R.P. e in parte in forza di Atto di compravendita Rep. 42145 del Notaio Giovanni Carraro in data 24/06/1974, registrato a Schio in data 04/07/1974 al n. 5042 vol. 190/II e trascritto a Schio in data 10/07/1974 ai nn. 3644 R.G. e 3243 R.P.

E) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 12 Mappali 93, 125, 126 e 175, Foglio 13 Mappali 7, 24 e 416 e Foglio 14 Mappale 256:

- Da oltre il ventennio (19/07/1994 e 17/11/1994) al 12/12/2006: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per l'intero in parte in forza di Denuncia di successione in morte di --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a Thiene in data 19/01/1995 al n. 84 vol. 387 e trascritta a Schio in data 03/08/1995 ai nn. 5844 R.G. e 4626 R.P. e in parte in forza di Atto di compravendita Rep. 6561 del Notaio Gianluca Rosa in data 17/11/1994, registrato a Schio in data 06/12/1994 al n. 1409 serie 2V e trascritto a Schio in data 16/12/1994 ai nn. 8561 R.G. e 6542 R.P. N.B. 1: esiste trascrizione di Accettazione tacita di eredità in data 10/07/2018 ai nn. 7145 R.G. e 5265 R.P.

F) Quanto ai beni in Caltrano Foglio 20 Mappale 12:

- Da oltre il ventennio (11/04/1957, 26/10/1993 e 27/10/2000) al 10/12/2003: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per l'intero (parzialmente in comunione dei beni con --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---) in parte in forza di Denuncia di successione in morte di ---, nato a --- il --- e deceduto ---, registrata a Thiene in data 03/01/1958 al n. 198 e trascritta a Schio in data 24/02/1958 ai nn. 750 R.G. e 707 R.P., in parte in forza di Atto di Compravendita Rep. 32677 del Notaio Massimo Carraro in data 26/10/1993, registrato a Schio in data 12/11/1993 al n. 1096 serie 2V e trascritto a Schio in data 24/11/1993 ai nn. 7544 R.G. e 5864 R.P. e in parte in forza di Denuncia di successione di --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il 27/10/2000, registrata a --- in data --- al n. 93 vol. 431 e trascritta a Schio in data 10/10/2001 ai nn. 10415 R.G. e 7865 R.P. N.B. 1: a --- i beni erano pervenuti in forza della Successione in morte di --- e dell'Atto di compravendita Rep. 32677 del Notaio Massimo Carraro già descritti prima. N.B. 2: esiste trascrizione di Accettazione tacita di eredità contro --- in data 10/07/2018 ai nn. 7142 R.G. e 4262 R.P. N.B. 3: esiste trascrizione di Accettazione tacita di eredità contro --- in data 10/07/2018 ai nn. 7143 R.G. e 5263 R.P.

G) Quanto ai beni in Fara Vicentino Foglio 4 Mappali 142, 643, 645 e 646:

- Dal 18/02/1994 al 28/12/2006: --- nata --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari per 1/2 ciascuno dei Mappali 142, 643 e 646 in forza di Atto di compravendita Rep. 49504 del Notaio Giorgio Gallo in data 18/02/1994, trascritto a Bassano del Grappa in data 09/03/1994 ai nn. 1613 R.G. 1170 R.P. da potere di ---, ---, --- e ---.
- Dal 08/06/2004 al 28/12/2006: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per l'intero del Mappale 645 in forza di Atto di donazione Rep. 28319 del Notaio Gianluca Rosa in data 08/06/2004, trascritto a Bassano del Grappa in data 18/06/2004 ai nn. 6448 R.G. e 4332 R.P. da potere di ---. N.B.: per quanto riguarda l'usufrutto in favore di ---, questi risulta deceduto in data ---.

N.B. 1 Per la provenienza dei beni in Caltrano, Foglio 14, Mappali 341 C.T., 342 C.T. e C.F. e 343 C.T. vedere la provenienza di Foglio 14 Mappali 73 (gruppo A) e 208 (gruppo D).

N.B. 2 Manca la trascrizione tacita di eredità per i beni indicati al punto C), vale a dire Foglio 14 Mappale 238 e Foglio 20 Mappale 11.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- Costituzione di vincolo di inedificabilità assoluta Rep. 57225 del Notaio Fortunato Tessaro in data 01/04/1977, trascritto a Bassano del Grappa in data 06/04/1977 ai nn. 1705 R.G. e 1421 R.P. e gravante, tra gli altri, sul bene in Fara Vicentino Foglio 4 Mappale 645.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

Quanto ai beni in Caltrano:



- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 05/06/2003 ai nn. 6311 R.G. e 1122 R.P., Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Gianluca Rosa Rep. 25435 e Racc. 5929 in data 27/05/2003, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); capitale € 50.000,00; ipoteca € 100.000,00; colpisce i beni in Caltrano Foglio 14 Mappali 73, 91, 211 e 213.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 17/12/2003 ai nn. 13752 R.G. e 2674 R.P., Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Gianluca Rosa Rep. 26735 e Racc. 6409 in data 10/12/2003, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); capitale € 20.000,00; ipoteca € 40.000,00; colpisce i beni in Caltrano Foglio 14 Mappali 57 e 238 e Foglio 20 Mappali 11 e 12.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 23/12/2006 ai nn. 16271 R.G. e 3531 R.P., Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Gianluca Rosa Rep. 36504 e Racc. 9916 in data 12/12/2006, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); capitale € 270.000,00; ipoteca € 540.000,00; colpisce i beni in Caltrano Foglio 12 Mappali 93, 125, 126 e 175, Foglio 13 Mappali 7, 24 e 416, Foglio 14 Mappali 57, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 91, 92, 93, 94, 95, 188, 189, 204, 208, 210, 211, 212, 213, 238 e 256, e Foglio 20 Mappali 11 e 12.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 02/05/2012 ai nn. 3979 R.G. e 505 R.P., Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito a firma del Notaio Francesca Bonvicini Rep. 18442 e Racc. 8776 in data 19/04/2012, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, terzo datore di ipoteca, debitore non datore di ipoteca è la ditta --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); capitale € 150.000,00; ipoteca € 300.000,00; colpisce i beni in Caltrano Foglio 12 Mappali 93, 125, 126 e 175, Foglio 13 Mappali 7, 24 e 416, Foglio 14 Mappali 57, 62, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 91, 92, 93, 94, 95, 187, 188, 189, 204, 208, 210, 211, 212, 213, 238 e 256, e Foglio 20 Mappali 11 e 12.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 21/10/2015 ai nn. 8590 R.G. e 1156 R.P., Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Treviso Rep. 4152 in data 29/05/2015, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); capitale € 52.500,00; ipoteca € 50.000,00; colpisce i beni in Caltrano Foglio 12 Mappali 93, 125, 126 e 175, Foglio 13 Mappali 7, 24 e 416, Foglio 14 Mappali 57, 62, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 91, 92, 93, 94, 95, 187, 188, 189, 204, 208, 210, 211, 212, 213, 238 e 256, e Foglio 20 Mappali 11 e 12; colpisce i beni in Caltrano Foglio 14 Mappali 77, 209, 215, 231 e 247 non oggetto della presente perizia; colpisce i beni in Fara Vicentino Foglio 4 Mappali 142, 643, 645 e 646, oggetto della presente perizia ma che ricadono nella conservatoria di Bassano del Grappa; colpisce inoltre altri beni in --- non oggetto della presente perizia.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Schio in data 21/10/2015 ai nn. 8591 R.G. e 1157 R.P., Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Treviso Rep. 6086 in data 13/07/2015, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); capitale € 204.371,38; ipoteca € 300.000,00; colpisce i beni in Caltrano Foglio 14 Mappali 77, 209, 215, 231 e 247 non oggetto della presente perizia; colpisce i beni in Fara Vicentino Foglio 4 Mappali 142, 643, 645 e 646, oggetto della presente perizia ma che ricadono nella conservatoria di Bassano del Grappa; colpisce inoltre altri beni in --- non oggetto della presente perizia.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Schio in data 19/03/2018 ai nn. 2883 R.G. e 2145 R.P., nascente da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza Rep. 872/2018 del 24/02/2018, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); colpisce i beni in Caltrano Foglio 12 Mappali 93, 125, 126 e 175, Foglio 13 Mappali 7, 24 e 416, Foglio 14 Mappali 57, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 91, 92, 93, 94, 95, 188, 189, 204, 208, 210, 211, 212, 213, 238 e 256, e Foglio 20 Mappali 11 e 12

Quanto ai beni in Fara Vicentino;

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data 01/02/2008 ai nn. 1054 R.G. e 208 R.P., Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Gianluca Rosa Rep. 38788 e Racc. 11284 in data 24/01/2008, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a



--- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); capitale € 270.000,00; ipoteca € 540.000,00; colpisce i beni Foglio 4 Mappali 142, 643, 645 e 646.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data 19/03/2018 ai nn. 2714 R.G. e 2030 R.P., nascente da Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, Rep. 872/2018 del 24/02/2018, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a ---il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota dell'intero (1/1); colpisce i beni Foglio 4 Mappali 142, 643, 645 e 646.

N.B. Per i gravami sui beni in Caltrano, Foglio 14, Mappali 341 C.T., 342 C.T. e C.F. e 343 C.T. vedere Caltrano Foglio 14 Mappali 73 e 208.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire un insieme di terreni agricoli (in area collinare e di montagna) con relativo annesso rustico (malga) ed altri piccoli edifici rurali ora collabenti, si ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita.

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero (1/1) di un insieme di terreni agricoli (di montagna) con sovrastante fabbricato rurale in corso di costruzione (malga) siti in Via degli Scaligeri snc a Caltrano (VI) e quota dell'intero (1/1) di un insieme di terreni agricoli (di collina) siti in Via Valle Zacona snc a Fara Vicentino (VI), catastalmente così identificati:

- Comune di Caltrano (VI), Catasto Fabbricati:
 - 1) **Foglio 14, Mappale 342, Sub 1 e 2**, Cat. F/3, Immobile in corso di costruzione, intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.
- Comune di Caltrano (VI), Catasto Terreni:
 - 1) **Foglio 12, Mappale 93**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 65 are 29 ca (6529 mq), Reddito € 2,02 R.D. e € 0,34 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 2) **Foglio 12, Mappale 125**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 00 are 148 ca (18 mq), Reddito € 0,01 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 3) **Foglio 12, Mappale 126**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 08 are 50 ca (10850 mq), Reddito € 3,36 R.D. e € 0,56 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 4) **Foglio 12, Mappale 175**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 79 are 76 ca (7976 mq), Reddito € 2,06 R.D. e € 0,82 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 5) **Foglio 13, Mappale 7**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 97 are 36 ca (9736 mq), Reddito € 2,01 R.D. e € 0,50 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 6) **Foglio 13, Mappale 24**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 56 are 06 ca (5606 mq), Reddito € 1,45 R.D. e € 0,58 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 7) **Foglio 13, Mappale 416**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 02 are 13 ca (213 mq), Reddito € 0,07 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 8) **Foglio 14, Mappale 57**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 1 ha 23 are 00 ca (12300 mq), Reddito € 3,81 R.D. e € 0,64 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 9) **Foglio 14, Mappale 70**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 83 are 35 ca (8335 mq), Reddito € 2,15 R.D. e € 0,86 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 10) **Foglio 14, Mappale 71**, Incolto Produttivo, Classe 1 Sup. 1 ha 38 are 74 ca (13874 mq), Reddito € 3,58 R.D. e € 1,43 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 11) **Foglio 14, Mappale 72**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 40 are 50 ca (4050 mq), Reddito € 1,05 R.D. e € 0,42 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 12) **Foglio 14, Mappale 74**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 19 are 15 ca (1915 mq), Reddito € 0,49 R.D. e € 0,20 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;



- 13) **Foglio 14, Mappale 75**, Fabbricato Rurale, Sup. 00 are 13 ca (13 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 14) **Foglio 14, Mappale 91**, Pascolo, Classe 3, Sup. 27 are 53 ca (2753 mq), Reddito € 2,84 R.D. e € 2,13 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 15) **Foglio 14, Mappale 92**, Fabbricato Diruto, Sup. 00 are 14 ca, intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 16) **Foglio 14, Mappale 93**, Pascolo, Classe 3, Sup. 54 are 94 ca (5494 mq), Reddito € 5,67 R.D. e € 4,26 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 17) **Foglio 14, Mappale 94**, Fabbricato Diruto, Sup. 37 ca (37 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 18) **Foglio 14, Mappale 95**, Fabbricato Diruto, Sup. 13 ca (13 ma), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 19) **Foglio 14, Mappale 188**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 36 are 80 ca (3680 mq), Reddito € 0,95 R.D. e € 0,38 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 20) **Foglio 14, Mappale 189**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 05 are 30 ca (530 mq), Reddito € 0,11 R.D. e € 0,03 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 21) **Foglio 14, Mappale 204**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 47 ca (47 mq), Reddito € 0,01 R.D. e € 0,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 22) **Foglio 14, Mappale 210**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 58 are 45 ca (5845 mq), Reddito € 1,51 R.D. e € 0,60 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 23) **Foglio 14, Mappale 211**, Incolto Produttivo, Classe 1, Sup. 39 are 08 ca (3908 mq), Reddito € 1,01 R.D. e € 0,40 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 24) **Foglio 14, Mappale 212**, Pascolo, Classe 3, Sup. 21 are 85 ca (2185 mq), Reddito € 2,26 R.D. e € 1,69 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 25) **Foglio 14, Mappale 213**, Fabbricato Diruto, Sup. 14 ca (14 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 26) **Foglio 14, Mappale 238**, Pascolo, Classe 3, Sup. 22 are 04 ca (2204 mq), Reddito € 2,28 R.D. e € 1,71 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 27) **Foglio 14, Mappale 256**, Pascolo Cespugliato, Classe 3, Sup. 37 are 73 ca, (3773 mq), Reddito € 1,17 R.D. e € 0,19 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 28) **Foglio 14, Mappale 341**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 84 are 85 ca (8485 mq), Reddito € 1,75 R.D. e 0,44 € R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 29) **Foglio 14, Mappale 342**, Ente Urbano, Sup. 21 are 15 ca (2115 mq), intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 30) **Foglio 14, Mappale 343**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 48 are 25 ca (4825 mq), Reddito € 1,00 R.D. e 0,25 € R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 31) **Foglio 20, Mappale 11**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 33 are 95 ca (3395 mq), Reddito € 0,70 R.D. e € 0,18 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 32) **Foglio 20, Mappale 12**, Incolto Produttivo, Classe 2, Sup. 41 are 41 ca (4141 mq), Reddito € 0,86 R.D. e € 0,21 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.
- Comune di Fara Vicentino (VI), Via Valle Zacona snc:
 - 1) **Foglio 4, Mappale 142**, Prato, Classe 4, Sup. 33 are 27 ca (3327 mq), Reddito € 10,31 R.D. e € 6,01 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 2) **Foglio 4, Mappale 643**, Seminativo, Classe 4, Sup. 12 are 72 ca (1272 mq), Reddito € 5,91 R.D. e € 3,61 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 3) **Foglio 4, Mappale 645**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 32 are 19 ca (3219 mq), Reddito € 4,99 R.D. e € 1,00 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---;
 - 4) **Foglio 4, Mappale 646**, Bosco Ceduo, Classe 1, Sup. 10 are 03 ca (1003 mq), Reddito € 1,55 R.D. e € 0,31 R.A., intestato a --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---.

Valore a capo:**802.421,80 €**

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese (condominiali) insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

120.363,27 €

Decurtazione (10%) per presenza di contratto di locazione:

80.242,18 €

Nuovo permesso di costruire per completamento opere con sanatoria:

8.800,00 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 593.016,35 € arrotondabile a:

593.000,00 €**11. COMODA DIVISIBILITÀ****11.1 Giudizio.**

L'edificio malga non è divisibile; i terreni sono invece divisibili in più lotti dato che si tratta di più mappali con diverse posizioni sul territorio, ma si sconsiglia di intraprendere questa soluzione dato che si tratta di terreni di collina e montagna con una redditività scarsa. Tuttavia non si esclude la possibilità di frazionare il compendio in più lotti per facilitare la vendita delle parti più appetibili, compatibilmente con il gravame determinato dal contratto di locazione in essere.

Vicenza, li 31/08/2020

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Frazionamento ed accatastamento fabbricato in corso di costruzione;
6. Atti di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Contratto di locazione e relative note di trascrizione;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Visure Camera di Commercio;
12. Certificato anagrafico ed Estratti di matrimonio;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetria dei fabbricati (estratto progetti approvati);
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni

