

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

Creditore: [FINO 1 SECURITISATION S.R.L.-VIALE BRENTA 18/B MILANO \(MI\) 20139-](#)
[C.F. 09966380967](#) e per essa [DO VALUE S.P.A.](#), rappresentata e difesa dall'Avv. Anna Rodella del Foro di Vicenza.

N. Gen. Rep. 138/2023

Giudice dott. LUCA PRENDINI

ELABORATO PERITALE

EPURATO DAI DATI SENSIBILI

LOTTO 1- TERRENI IN SARCEDO (VI)



Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

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

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

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it



IMQ

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI



SCHEMA SINTETICA E INDICE
Procedura es.imm. n. 138/2023 R.G.

Diritto (cfr. pag. 6-8): Diritto in capo a:

- 1) ***** piena proprietà 1/1, su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 154 di are 15 ca 20;
- 1) ***** piena proprietà 1/1, su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 342 di ha 3 ca 3;
- 2) ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** , su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 153 di are 17 ca 42;
- 3) ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** , su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 283 di are 18 ca 70;
- 4) ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** , su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 344 di ca 70;

Bene (cfr. pag. 6-8): Terreni a destinazione agricola;

Ubicazione (cfr. pag. 10-11): Comune di Sarcedo (VI), con accesso da VIA CALCARA;

Stato (cfr. pag. 24,26,29,34,36): **TERRENI**: Buono;

Lotti (cfr. pag. 61): Lotto 1 di 1;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7): - Beni Immobili identificati al Catasto Terreni, censiti al Foglio 12:

- **CORPO A**: mapp. 154 (centocinquantaquattro) di are 15.20 (are quindici e centiare venti) R.D. Euro 6,64 R.A. Euro 5,50;

- **CORPO B**: mapp. 342 (trecentoquarantadue) di are 30.03 (are trenta e centiare tre), R.D. Euro 16,97, R.A. Euro 12,41;

- **CORPO C**: mapp. 153 (centocinquantatré) di are 17.42 (are diciassette e centiare quarantadue), Reddito dominicale euro 91,00 Reddito agrario 6,71*:

-FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AA Semin Irrig Superficie are 2 ca 63 Reddito dominicale euro 2,64 Reddito agrario 1,36;

-FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AB Prato Irrig Superficie are 14 ca 79 Reddito dominicale euro 6,46 Reddito agrario 5,35;

- **CORPO D**: mapp. 283 (duecentottantatré) di are 18.70 (are diciotto e centiare settanta), R.D. Euro 10,57, R.A. Euro 7,73;

- **CORPO E**: mapp. 344 (trecentoquarantaquattro) di are 0.70 (centiare settanta), R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01;

CONFINI: la particella n. 154 confina con le particelle nn. 333, 342, 153 e roggia Montecchia; la particella n. 342 confina con le particelle nn. 333, 327, 155, 160, 283, 153 e 154; la particella n. 153 confina con le particelle nn. 154, 342, 283, 493 e roggia Montecchia; la particella n. 283 confina con le particelle nn. 342, 343, 344 e 153; la particella n. 344 confina con le particelle nn. 283, 150 e 493; salvo più esatti ed attuali.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 17): SI VEDA PRECISAZIONE;

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 17-18): Sono presenti;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA: Non è conforme lo stato dei luoghi in quanto sussiste una porzione di terrazza insistente sullo spigolo del mappale 153 che è soggetta ad obbligo di demolizione da parte dell'acquirente nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.362/2019, Tribunale di Vicenza;

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag. 18): gli immobili sono conformi; l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze.

Valore di stima intero (cfr. pag.66): € 50.509,98 arrotondato a € 50.500,00 ;

Valore di stima FORZATA (cfr. pag.75): € 40.473,61, arrotondato a € 40.500,00;

Vendibilità (cfr. pag.63): buona;

Motivo (cfr. pag. 63): buone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ubicazione buona;

Pubblicità (cfr. pag.63): on-line e riviste di settore; possibili interessati: agricoltori o terzisti operanti nella zona;

Occupazione (cfr. pag.11): Occupato dall'esecutata;

Titolo di occupazione (cfr. pag.21): regolare contratto di affitto detti terreni risultano condotti in locazione dalla signora ***** - quale coltivatore diretto insediato nel fondo in oggetto, in possesso di tutti i requisiti di cui alle leggi n.590 del 1965 e n.817 del 1971- contratto di fondo rustico sottoscritto in data 19 gennaio 2015 (con registrazione da ultimo rinnovata a Vicenza il 17 febbraio 2020 al n. 001033 S. 3);

Data del titolo di acquisto dei beni (cfr. pag.22):

Gli immobili in oggetto sono pervenuti:

- A *****, l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Sarcedo Foglio 12 Particella 154 Particella 342 è pervenuta per atto di compravendita del 15/05/2020 Numero di repertorio 51322/13663 Notaio D'ERCOLE LEOPOLDO Sede VICENZA trascritto il 18/05/2020 nn. 4052/2963 da potere di POZZAN PIERLUIGI Nato il 17/03/1958 a SARCEDO (VI) Codice fiscale PZZPLG58C171425W;
- A *****, le quote pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Sarcedo Foglio 12 Particella 153 Particella 283 Particella 344 sono pervenute per atto di compravendita del 15/05/2020 Numero di repertorio 51322/13663 Notaio D'ERCOLE LEOPOLDO Sede VICENZA trascritto il 18/05/2020 nn. 4052/2963 da potere di POZZAN PIERLUIGI Nato il 17/03/1958 a SARCEDO (VI) Codice fiscale PZZPLG58C171425W;

Oneri (cfr. pag.21): Spese di manutenzione non verificabili.

Vincoli (cfr. pag.11-16): Si veda trascrizioni e CDU;

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.17)

L'esperto precisa che:

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

- l'APE: non ci sono edifici.



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
GIUDICE: dott. LUCA PRENDINI
PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI
CUSTODE: I.V.G. VICENZA
PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

In data 06-06-2023, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott. Luca Prendini, con l'incarico di redigere una perizia di stima; degli immobili siti in Sarcedo (VI), terreni ubicati in **Via Calcara**, come meglio descritto nell'estratto di mappa catastale allegato.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 13.07.2023 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. Elisa Tagliaro;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

- tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 12.09.2023 alle ore 14:00;

- in data 12.09.2023 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi



- in data 17.06.2023 l'esperto stimatore e successivamente in data 06.12.2023 verificavano all'Agenzia delle Entrate di Vicenza la sussistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutata;

-in data 17.06.2023 l'esperto richiedeva all'Ufficio Anagrafe di Sarcedo tramite pec sarcedo.vi@cert.ip-veneto.net che venisse rilasciata copia:

- certificati: residenza, stato di famiglia, stato civile;
 - estratto per riassunto del certificato di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine (eventuale);
- relativamente a *****;

-in data 14.07.2023 a seguito della pec inviata sarcedo.vi@cert.ip-veneto.net in data 16.06.2023, l'esperto riceveva dal Comune di Sarcedo (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati,;

-Con segnalazione del 21.9.2023, l'esperto stimatore ha segnalato una serie di questioni, in relazione alle quali il G.E. ha sentito le parti all'udienza del 5.10.2023, autorizzando, all'esito, il deposito di memorie, e all'udienza del 2.11.2023, per l'esame delle osservazioni delle parti e degli ausiliari;

- in data 06.11.2023 il Giudice ha sciolto la riserva;

- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.
6. Non è stata eseguita/ verificata la riconfinazione dei terreni.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



Beni in Comune di SARCEDO (VI): TERRENI, VIA CALCARA; Lotto 1 di 1



Fig.1-Estratto di mappa;

DESCIZIONE DEI BENI

Trattasi di terreni agricoli tenuti a seminativo e per natura e posizione particolarmente idonee alle coltivazioni a ortaggi, in foglia e fusto, a frutto, in radici, bulbi e tuberi in piena aria, posti lungo l'argine destro del torrente Astico.

Costituiscono un unico lotto di 8.205 m² complessivi ed hanno accesso carraio da Via Calcara.

Sono posti 2,5 km circa a Est del centro comunale di Sarcedo e tramite le strade comunali si accede alle principali vie di comunicazione SP 111 e 121 per Thiene, superstrada Pedemontana Veneta che si collega alla rete autostradale italiana. Vi sono inoltre i principali bus per collegamenti con il capoluogo provinciale di Vicenza dal capoluogo comunale.

Diritto: Diritto in capo a:

- 1) ***** piena proprietà 1/1 su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 154 di are 15 ca 20;
7. ***** piena proprietà 1/1 su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 342 di ha 3 ca 3;
8. ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



- quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** , su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 153 di are 17 ca 42;
9. ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** , su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 283 di are 18 ca 70;
10. ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** , su Terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 344 di ca 70;

Identificazione Catastale: - Beni Immobili identificati al Catasto Terreni, censiti al Foglio 12: 154 (centocinquantaquattro) di are 15.20 (are quindici e centiare venti) R.D. Euro 6,64 R.A. Euro 5,50; 342 (trecentoquarantadue) di are 30.03 (are trenta e centiare tre), R.D. Euro 16,97, R.A. Euro 12,41; 153 (centocinquantatré) di are 17.42 (are diciassette e centiare quarantadue), R.D. Euro 7,61, R.A. Euro 6,30; 283 (duecentottantatré) di are 18.70 (are diciotto e centiare settanta), R.D. Euro 10,57, R.A. Euro 7,73; 344 (trecentoquarantaquattro) di are 0.70 (centiare settanta), R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01;

CRONISTORIA CATASTALE:

SI VEDA DESCRIZIONE SINGOLI TERRENI;

VERIFICA DEI CONFINI:

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, rispetto alla documentazione di seguito allegata. (NON È STATO ESEGUITO RILIEVO STRUMENTALE SUI TERRENI)





Figura 2 - SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



Figura 3 - MAPPA CATASTALE WEGIS

Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi



BENE E UBICAZIONE-LOTTO 1

Terreni ad uso agricolo, ubicati a Sud- est rispetto al centro comunale di Sarcedo (VI).
I terreni si raggiungono percorrendo la strada a sud dove si trova la SP111 “ Nuova Gasparona”
e la nuova Superstrada Pedemontana veneta collegata alla rete autostradale.

Provincia: VICENZA

Comune: SARECEDO

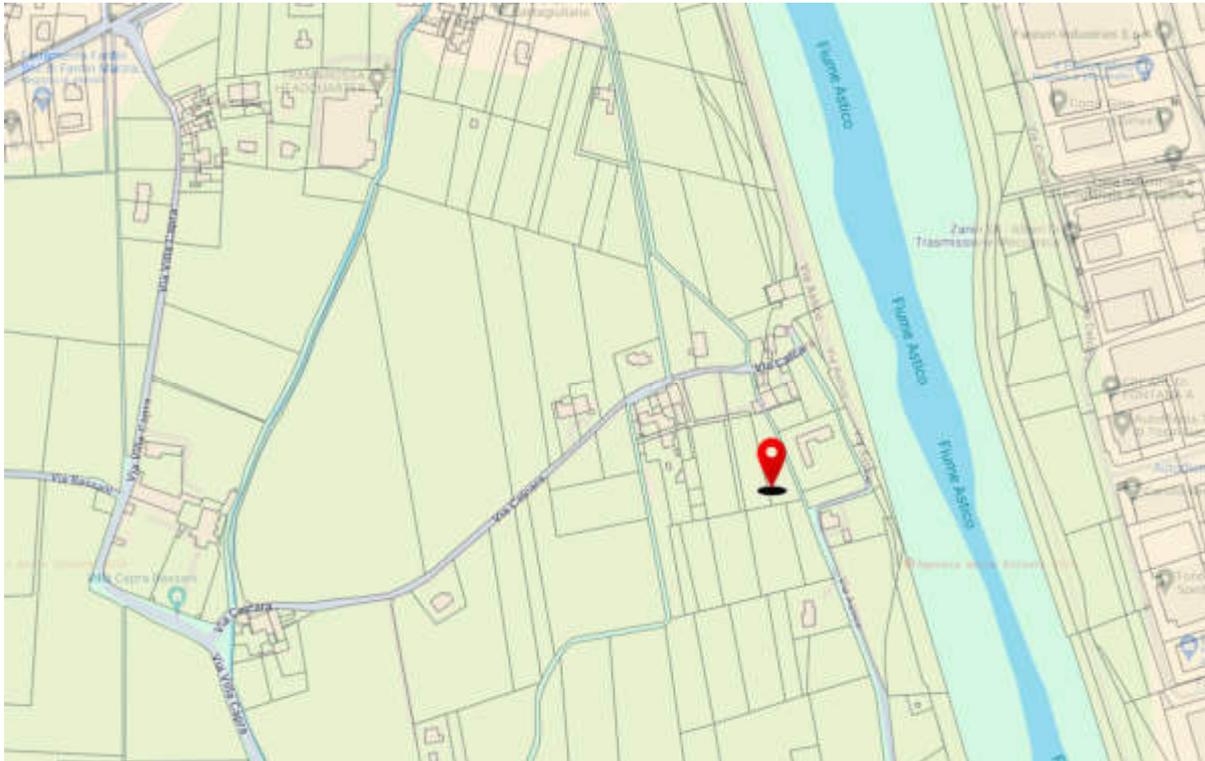
Fascia/zona:

Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA

Zona Omogenea: R1

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

Vi è servizio bus urbano/extraurbano per Thiene-Vicenza.





Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 1500 m dal centro della mappa

Cerca Resetta la ricerca

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	3
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	8
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	1
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	3
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	7
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	1

Figura 4 - POI- PUNTI DI INTERESSE



- Risulta trascritta la servitù perpetua di acquedotto in favore del Consorzio di Bonifica Medio Astico – Bacchiglione a carico dei mappali nr.ri 153 e 154, trascritta presso la Conservatoria di Schio in data 17.04.1982 ai nr.ri 2249 R.G. e 1942 R.P.

-SERVITU' ACCESSO AI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (VEDI ALL.20):
Ufficio di SCHIO - Trascrizione N. RP 1095 del 1990 Ispezione T 277211/ del 20200130
 Verbale di conciliazione del 26-03-87 dinanzi al G.I. Dr. Giuseppe Caracciolo del Tribunale di Vicenza nelle cause riunite n.2524/80 e 2525/80 Reg. Gen.1293/80 reg.3-9-1987 al n.3059 Vicenza.

2) L'esercizio della servitù di passaggio agricolo a vantaggio dei fondi in Comune di Sarcedo - fg.12 m.n.345-344-283-153-342-154-158-284- di proprietà Pozzan Tullio, Peruzzo Leonilda, Pozzan Maria e Pozzan Gina Speranza e a carico dei fondi in proprietà Pozzan Mario e Graziani Luigina, viene spostato sul nuovo tracciato insistente sui m.h.14 e 150 e porzione sud m.n.11, precisamente sulla nuova strada larga m.5, ricavata da Pozzan Mario e Graziani Luigi-



na lungo il confine con i m.n.345 e 344 in comproprietà Pozzan Tullio, Peruzzo Leonilda, Pozzan Maria e Gina Speranza, e lungo il confine coi m.n.343 e 151 in comproprietà Pozzan Maria e Graziani Luigina come da planimetria ammegata.
Su tale strada, nel tratto iniziale confinante con i m.n.345 e 344 fg.12, viene costituita ogni più ampia servitù di transito a favore dei fondi tutti in comproprietà Pozzan Tullio e Peruzzo Leonilda, Pozzan Maria e Pozzan Gina Speranza, m.n.345 -344- 162 - 283- 153 - 342 - 154. =
La relativa manutenzione sarà regolata a norma dello art.1069, 3° comma E.C.
L.C.5. Pozzan Mario - Graziani Luigina firmati Pozzan Tullio, Peruzzo Leonilda, Pozzan Maria e Pozzan Gina Speranza.
Il G.I. preso atto di quanto sopra, dichiara la estinzione di ogni controversia
L.C.8. Il Segretario il G.I. P.to Giuseppe Caracciolo P.to Illegibile.
Chiedesi la trascrizione del presente verbale allegato in copia autentica.
Schio 19 febbraio 1990. =
I richiedenti Pozzan Tullio, Peruzzo Leonilda - Pozzan Maria e Gina Speranza.

006200-

Non risultano altre servitù trascritte, né menzionate nell'atto di compravendita oggetto di azione revocatoria e conseguente azione esecutiva contro il terzo proprietario.





Figura 6- MAPPA CON SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE AD ORTOFOTO;



ESTRATTO COPIONE DI VISURA TERRENI - FOGLIO 12 - COMUNE SARCEDO



Figura 7 - Mappa copione di visura Sarcedo_Foglio_12



4.1.3 *Usufrutto, uso, abitazione: usufrutto della signora ***** sui terreni in Comune di Sarcedo (VI), foglio 12, part.153,283,344;*

4.1.4 *Convenzione edilizie: nessuna*

4.1.5 *Vincoli storico-artistici: nessuno*

4.1.6 *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

4.1.7 *Prelazione agraria: nessuna*

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

4.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.2.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Sussiste un fondo patrimoniale che è stato annotato a margine dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (fondo patrimoniale costituito tra i signori *****, con atto del 13.09.2005, a firma del notaio Leopoldo D'Ercole, rep. n. 32.473 racc. n. 5.932 (registrato a Vicenza il 20 settembre 2005 al n. 1945 S. 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Schio in data 23 settembre 2005 ai nn. 10.847 R.G. e 7.356 R.P.). Stante l'attuale inesistenza di domande giudiziali aventi ad oggetto l'esistenza e opponibilità di tale fondo, né di decisioni sul medesimo oggetto, non è necessario alcun approfondimento al riguardo. L'Esperto stimatore da atto nell'elaborato peritale dell'esistenza del fondo.*

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: L'esecutata *****, matrimonio contratto il 09.04.1988. In data 03.10.2001 (ante compravendita), i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

4.2.3. *Contributi PAC. -SUSSISTENZA VINCOLO AD USO PAC*

Durante le operazioni peritali è emerso dall'analisi della Visura Ordinaria della Società ***. che sussiste un vincolo ad uso pac, legato ai terreni.**

La Corte di cassazione, con sentenza 27 settembre 2021, n. 26115, ha stabilito che «I titoli dell'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (cd. AGEA) relativi ai contributi comunitari diretti agli agricoltori (cd. "aiuti PAC"), pur essendo pignorabili, non costituiscono né pertinenze, né accessori, né frutti dei terreni in funzione dei quali sono riconosciuti e devono, pertanto, essere oggetto di pignoramento autonomo rispetto a quello di tali terreni, con vincolo soggetto, in ogni caso, ad iscrizione nel Registro AGEA ai fini dell'opponibilità ai terzi». Tali titoli, pertanto, non formano oggetto del pignoramento e non andranno sottoposti a stima.

4.2.4 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2.5 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO-ipoteca giudiziale nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 29/08/2016, Numero di repertorio 3469/2016 emesso da TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA. A favore di DAL ZOTTO OTELLO Nato il 10/04/1963



a Thiene (VI) C.F. DLZTLL63D10L157F, VIERO FEDERICO nato il 19/02/1968 a Thiene (VI) c.f. VRIFRC68B19L157J contro POZZAN PIERLUIGI nato il 17/03/1958 a Sarcedo (VI) C.F. PZZPLG58C17I425W. Totale € 10.000,00; gravante tra gli altri immobili su Sarcedo Foglio 12 Particella 154 Particella 342, Sarcedo Foglio 12 Particella 153 Particella 283 Particella 344;

2. TRASCRIZIONE CONTRO-verbale di pignoramento immobili trascritto in data 04 aprile 2023 ai nn.1459/2023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE DI VICENZA, SEDE VICENZA, a favore di FINO 1 SECURITISATION S.R.L. sede MILANO C.F. 09966380967, contro *****; gravante tra gli altri immobili su Sarcedo Foglio 12 Particella 154 Particella 342, Sarcedo Foglio 12 Particella 153 Particella 283 Particella 344;

4.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.4.1 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.4.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: **N.B. Nel pignoramento il mapp.153** (centocinquantatré) di are 17.42 (are diciassette e centiare quarantadue), è indicato con R.D. Euro 7,61, R.A. Euro 6,30; **come precisato anche nel Certificato Notarile, invece a seguito della TABELLA DI VARIAZIONE del 25/05/2021 Pratica n. VI0131606 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9033.1/2021), risulta essere attualmente identificato catastalmente:**

-**corpo C: mapp.153** (centocinquantatré) di are 17.42 (are diciassette e centiare quarantadue), Reddito dominicale euro 91,00 Reddito agrario 6,71*:

-FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AA Semin Irrig Superficie are 2 ca 63 Reddito dominicale euro 2,64 Reddito agrario 1,36;

-FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AB Prato Irrig Superficie are 14 ca 79 Reddito dominicale euro 6,46 Reddito agrario 5,35;

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati catastali, i beni **non sono** formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente sui terreni e quanto autorizzato.

NELLO SPECIFICO:

L'esperto unitamente al custode durante il sopralluogo ha verificato che in passato è stato modificato lo stato dei luoghi, costruendo una terrazza, che dal mapp. 493 (non oggetto di pignoramento e in uso al predetto) si estende in parte sulla roggia (bene demaniale) e in parte sui terreni oggetto di esecuzione (segnatamente sullo spigolo nord-est mapp. 153). Attraverso detta terrazza, in particolare sulla porzione di essa costruita sullo spigolo del mapp. 153, viene di fatto esercitata la servitù di passaggio.

Trattandosi di costruzione abusiva che, come detto, sconfinava in parte sul mappale oggetto di esecuzione, è necessario la rimozione della stessa.



PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

Demolizione TERRAZZA, carico su autocarro con gru e smaltimento in discarica.
A corpo € 1.300,00

Ripristino del terreno;
A corpo € 1.000,00

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (Permessi, diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A

TOTALE € 2.300/00 (duemilatrecentoeuro/00) + IVA

4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dei terreni presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni è risultato per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la raffigurazione dei terreni sui relativi estratti di mappa. Non sono stati verificati dall'esperto i confini con strumenti topografici.**

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Debitori: ***;**

Locazione: Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza da parte dell'esperto e del custode, con specifico riferimento ai contratti stipulati dalla signora *****, emerge che detti terreni risultano condotti in locazione dalla signora ***** - quale coltivatore diretto insediato nel fondo in oggetto, in possesso di tutti i requisiti di cui **alle leggi n. 590 del 1965 e n.817 del 1971-** come da contratto di affitto di fondo rustico sottoscritto in data 19 gennaio 2015 (con registrazione da ultimo rinnovata a Vicenza il 17 febbraio 2020 al n. 001033 S. 3);

Allo stato attuale, dunque e per quanto di interesse, il contratto di fondo rustico ha ad oggetto solamente la quota di ½ di usufrutto dei mappali nr.ri 153, 283 e 344, poiché l'intera proprietà dei mappali 154 e 342 è passata alla signora *****, odierna esecutata, che non può certo contemporaneamente assumere veste di proprietaria e conduttrice.



• **CONTRATTO**

AGENZIA DELLE ENTRATE - DPVI UT VICENZA		06/12/2023 PAG. 1	
INTERR.NE RICHIESTA DI REGISTR.NE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 1033 SERIE 3T			
CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: T6L15T001033000SJ			
STIPULATO IL 19/01/2015 E REGISTRATO IL 17/02/2015			
PRESSO L'UFFICIO DI DPVI UT VICENZA 2			
RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: NVLNRC66M68I401T			
RELATIVO A: T1-AFFITTO DI FONDO RUSTICO			
DATI DEL CONTRATTO:			
DURATA	DAL 19/01/2015 AL 10/11/2029	(N.PAG. 2	N.COPIE 3)
CORRISPETTIVO PER L'INTERA DURATA		EURO	4.500
SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO:			
001	PZZPLG58C17I425W	A	
002	PRZLLD31B51F465D	A	
003	NVLNRC66M68I401T	B	
(A) LOCATORE	(B) CONDUTTORE	(*) CODICE FISCALE ERRATO OD OMESSO	
DATI CATASTALI:			
001	COD.CAT: I425 SEZ.URB:	FOGLIO: 12	PARTIC: 153 SUB:
	T/U: T I/P: I		
002	COD.CAT: I425 SEZ.URB:	FOGLIO: 12	PARTIC: 154 SUB:
	T/U: T I/P: I		
003	COD.CAT: I425 SEZ.URB:	FOGLIO: 12	PARTIC: 283 SUB:
	T/U: T I/P: I		
004	COD.CAT: I425 SEZ.URB:	FOGLIO: 12	PARTIC: 342 SUB:
	T/U: T I/P: I		
005	COD.CAT: I425 SEZ.URB:	FOGLIO: 12	PARTIC: 344 SUB:
	T/U: T I/P: I		

• **CANONE ANNUO PATTUITO È EURO 300,00;**

• **L'AFFITTO OLTRE AI TERRENI AL FOGLIO 12:**

- **CORPO A:** mapp. 154 (centocinquantaquattro) di are 15.20 (are quindici e centiare venti) R.D. Euro 6,64 R.A. Euro 5,50;
- **CORPO B:** mapp. 342 (trecentoquarantadue) di are 30.03 (are trenta e centiare tre), R.D. Euro 16,97, R.A. Euro 12,41;
- **CORPO C:** mapp. 153 (centocinquantatré) di are 17.42 (are diciassette e centiare quarantadue), Reddito dominicale euro 91,00 Reddito agrario 6,71*:
- **FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AA** Semin Irrig Superficie are 2 ca 63 Reddito dominicale euro 2,64 Reddito agrario 1,36;
- **FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AB** Prato Irrig Superficie are 14 ca 79 Reddito dominicale euro 6,46 Reddito agrario 5,35;
- **CORPO D:** mapp. 283 (duecentottantatré) di are 18.70 (are diciotto e centiare settanta), R.D. Euro 10,57, R.A. Euro 7,73;
- **CORPO E:** mapp. 344 (trecentoquarantaquattro) di are 0.70 (centiare settanta), R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01;

COMPRENDE UN FABBRICATO AGRICOLO DI CUI AL MAPP.497 FOGLIO 12 AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI SARCEDO AD USO CANTINA E RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI CHE FA PARTE INTEGRANTE DEL FONDO RUSTICO.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



• **VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE**

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di uffici aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli oggetto di accertamento; applicando i metodi di stima previsti dal Codice di Valutazione Immobiliare, si è riscontrato che i canoni annui normalmente praticati possono variare fra da un minimo di 150 €/ha per un seminativo ad un massimo di 650 €/ha per un seminativo irriguo.

A conferma si allega l'estratto di pag 27-28 dell'Indagine sul mercato degli affitti in Italia Rapporto regionale 2021. (A cura di Andrea Povellato, Davide Longhitano-Fonte CREA).

*Si consideri anche che il terreno oggetto di affitto è meno di un ettaro, e che pur essendo irriguo il prato vale di meno, **il canone aggiornato è quindi più che congruo.***

A Vicenza il mercato degli affitti si è caratterizzato per la prevalenza dei rinnovi contrattuali e la difficoltà di reperire altri terreni ha visto contrarsi il numero dei nuovi contratti anche a fronte di una offerta potenziata dalle numerose aziende dismesse che prima di ricorrere al mercato fondiario preferiscono cedere in affitto il terreno. Particolarmente attiva nella

27

CREA - Indagine sul mercato degli affitti 2021

provincia, la domanda delle aziende zootecniche e delle aziende che hanno intrapreso un impegno agroambientale, mentre risulta residuale, la richiesta di terreni vitati, fatta eccezione quelli giunti a fine carriera che destano interesse per la possibilità di trasferire le autorizzazioni di nuovi impianti sui terreni di proprietà. La pressione esercitata dalla domanda, tuttavia, non ha determinato innalzamento dei canoni che si sono assestati sui valori degli anni precedenti. Per un seminativo, ad esempio si sono rilevati, nell'area della bassa pianura, valori che oscillano da 150 €/ha, in assenza del servizio irriguo, a circa 600-700 €/ha in presenza dell'irrigazione; i valori più elevati sono stati riscontrati anche nelle aree della provincia poste più a nord. Valori sensibilmente più elevati e oscillanti intorno ai 1.000 €/ha, si rilevano per i terreni vitati anche se in alcune aree della provincia (ad esempio la pianura di Lonigo) le superfici oggetto di contrattazione sono relativamente basse.



La valutazione circa la congruità del canone di locazione ai fini di cui all'art. 2923, comma 3, c.c. deve essere operata con riferimento al momento del pignoramento, verificando se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Giusto prezzo è quello di mercato o quello abitualmente praticato dal locatore. Esso deve essere calcolato all'atto del pignoramento, che cristallizza la situazione giuridica opponibile al creditore ed ai terzi, e non alla data di aggiudicazione o a quella di conclusione del contratto (CC 22 apr. 1982/2413; contra, sembra riferirsi alla data di stipulazione del contratto CC 14 apr. 1984/2413)" da CODICE CIVILE COMMENTATO E ANNOTATO, Terza Edizione, Giuffrè Editore, a cura di Pietro Rescigno, sub 2923 c.c.

Considerando che non risultano agli atti precedenti locazioni e che la parte esecutata non ha prodotto alcun documento in merito, per la verifica della condizione se trattasi di canone vile si farà esclusivo riferimento al giusto prezzo.

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo, che si può trasformare nella seguente disequazione:

**canone pratico >66.66 % giusto prezzo del canone
TERRENI AGRICOLI**

**Al punto 3) del contratto di locazione registrato, risultano pattuiti 300,00 €/annui.
Canone annuo praticato 300,00 €/annui > 199,98 €/annui**

Essendo il canone annuo praticato non inferiore al terzo di quello giusto, non è da considerarsi vile.

Comodato: si veda contratto
Assegnazione al coniuge: nessuna
Altro:
Sine titolo: nessuno
Opponibilità (art. 2923 c.c.): no
Oneri: NON VERIFICABILI;

**• CALCOLO CANONE D'AFFITTO DA VERSARE ALLA PARTE
USUFRUTTUARIA**

Comune	Immobili
SARCEDO	Terreni agricoli in piena proprietà
	Terreni agricoli gravati da usufrutto

mq 3.682,00

mq 4.523,00

SUPERFICIE TOTALE DEI TERRENI

mq 8.205,00



Canone annuo praticato 300,00 €/annui/8.205,00 mq = 0,036 €/mq
mq 4.523,00 x 0,036 €/mq = 162,82 €/mq all'anno = 81,41 €/mq all'anno

2

Da versare alla fine di ogni annualità agraria.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario e Anteriormente al ventennio:

Data del titolo di acquisto dei beni:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti:

- A *****, l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Sarcedo Foglio 12 Particella 154 Particella 342 è pervenuta per atto di compravendita del 15/05/2020 Numero di repertorio 51322/13663 Notaio D'ERCOLE LEOPOLDO Sede VICENZA trascritto il 18/05/2020 nn. 4052/2963 da potere di *****;
- A *****, le quote pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni e pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Sarcedo Foglio 12 Particella 153 Particella 283 Particella 344 sono pervenute per atto di compravendita del 15/05/2020 Numero di repertorio 51322/13663 Notaio D'ERCOLE LEOPOLDO Sede VICENZA trascritto il 18/05/2020 nn. 4052/2963 da potere di *****;

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN.5/2 DEL 02/01/2023 derivante da inefficacia totale del 27/12/2022 emesso dal TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA Numero di repertorio 3635/2022;

ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO:

- *****, ha acquisito le quote pari a ½ di nuda proprietà bene personale e pari a ½ di piena proprietà bene personale degli immobili in Sarcedo Foglio 12, Particella 153, Particella 283, Particella 344, in forza di atto di donazione in data 18 giugno 1999 a ministero notaio Carraro Giulio di Schio rep. n. 122.056 racc.n. 7.081 (registrato a Schio l'8 luglio 1999 al n. 503 S. 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio il 16 luglio 1999 ai nn. 7924 R.G. e 5861 R.P. da potere di ***** e successivo ricongiungimento della quota di ½ di usufrutto in morte di ***** DECEDUTO IN DATA 29/03/2009;

- *****, ha acquisito l'intera piena proprietà bene personale degli immobili in Sarcedo Foglio 12, Particella 154, Particella 342, in forza di atto di donazione accettata del 18/06/1999 a ministero notaio Carraro Giulio di Schio rep. n. 122.056 racc.n. 7.081 (registrato a Schio l'8 luglio 1999 al n. 503 S. 1V e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio il 16 luglio 1999 ai nn. 7923 R.G. e 5860 R.P. da potere di ***** e successivo ricongiungimento della quota di ½ di usufrutto in morte di ***** DECEDUTO IN DATA 29/03/2009;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione Beni in Comune di **SARCEDO (VI): TERRENI, VIA CALCARA; Lotto 1 di 1**



Figura 8 - ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA di visura Sarcedo_Foglio_12

- CORPO A: TERRENO-Comune di SARCEDO (Codice: I425) Provincia di VICENZA Foglio: 12 Particella: 154

Diritto di: ***** piena proprietà 1/1, su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 154 di are 15 ca 20;

- CORPO A: Mapp.154 (centocinquanta quattro), Qualità Prato Irriguo, Classe 4, Superficie di are 15.20 (are quindici e centiare venti) R.D. Euro 6,64 R.A. Euro 5,50;

STORIA CATASTALE VENTENNALE
CATASTO TERRENI

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	12	154		-	PRATO IRRIG 4	15 20	A10	Euro 6,64 L. 12.855	Euro 5,50 L. 10.640
Notifica						Partita	2383		

-DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 31/12/1974;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI
 Perito: Arch. Michela Marchi
 23



DESCRIZIONE

Il terreno mapp. 154 è un terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile attraverso le servitù di accesso dai mappali limitrofi, raggiungibile con mezzi agricoli. Al momento del sopralluogo si presenta a prato. Lungo il confine con il mapp.333 è presente una siepe che separa il terreno da quello dell'abitazione di proprietà di terzi.

N.E.S.O. CONFINI: **Terreno** – confina con le particelle nn. 153, roggia Montecchia e nn. 333,342;

STATO DI MANUTENZIONE: Buono



Figura 9 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 154



**- CORPO B: TERRENO-Comune di SARCEDO (Codice: I425) Provincia di VICENZA
Foglio: 12 Particella: 342**

Diritto di: ***** piena proprietà 1/1, su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 342
di are 30 ca 3;

Identificato al Catasto terreni:

Beni Immobili identificati al Catasto Terreni, censiti al Foglio 12:

- **CORPO B:** mapp. 342 (trecento quarantadue) Qualità Prato Irriguo, Classe 3, Superficie di are 30.03 (are trenta e centiare tre), R.D. Euro 16,97, R.A. Euro 12,41;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate:

Unità immobiliare dal 06/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	12	342		-	PRATO IRRIG 3	30 03	A10	Euro 16,97	Euro 12,41

DATI DERIVATI DA:

-TABELLA DI VARIAZIONE del 24/02/2003 Pratica n. 87547 in atti dal 06/03/2003 CAMBIO COLTURA (n. 104.1/2003); Notifica effettuata con protocollo n. VI0025081 del 02/02/2005- ANNOTAZIONI: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE;

STORIA CATASTALE VENTENNALE

CATASTO TERRENI

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	12	342		-	SEMIN ARBOR 4	30 03	A10	Euro 16,20 L. 31.374	Euro 10,86 L. 21.021
Notifica						Partita		2383	

FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 2078)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:160;



DESCRIZIONE

Il terreno mapp. 342 è un terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile attraverso le servitù di accesso dai mappali limitrofi, raggiungibile con mezzi agricoli. Al momento del sopralluogo si presenta a prato. Sono presenti prese d'acqua dell'impianto pluri-irriguo in pressione per la fornitura di acqua consortile. Lungo il confine con il mapp.333 è presente una siepe che separa il terreno da quello dell'abitazione di proprietà di terzi.

N.E.S.O. CONFINI: **Terreno** – confina con le particelle nn. 283, 153, 154, 333, 327, 155 e 160;

STATO DI MANUTENZIONE: Buono



Figura 10 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 342





Figura 10 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 342



Figura 11 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 342



**-CORPO C: TERRENO-Comune di SARCEDO (Codice: I425) Provincia di VICENZA
Foglio: 12 Particella: 153**

Diritto di: ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** , su terreno in SARCEDO (VI) Foglio 12 Particella 153 di are 17 ca 42;

Identificato al Catasto terreni:

Beni Immobili identificati al Catasto Terreni, censiti al Foglio 12:

- **CORPO C:** Mapp.153 (centocinquantatrè) di are 17.42 (are diciassette e centiare quarantadue), Reddito dominicale euro 91,00 Reddito agrario 6,71*:

-FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AA Semin Irrig Superficie are 2 ca 63 Reddito dominicale euro 2,64 Reddito agrario 1,36;

-FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AB Prato Irrig Superficie are 14 ca 79 Reddito dominicale euro 6,46 Reddito agrario 5,35;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE*

Gli immobili pignorati sono così censiti all' Agenzia delle Entrate:

Unità immobiliare dal 09/12/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	12	153		AA	SEMIN IRRIG U	02 63	A10	Euro 2,64	Euro 1,36
				AB	PRATO IRRIG 4	14 79	A10	Euro 6,46	Euro 5,35

DATI DERIVATI DA:

-TABELLA DI VARIAZIONE del 25/05/2021 Pratica n. VI0131606 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9033.1/2021);

Annotazioni: di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 25/05/2021 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 4934637 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 9957503) - Porzione AA: Classamento per parificazione con la qualità 1 - SEMINATIVO, Classe 01;

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



CATASTO TERRENI

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	12	153		-	PRATO IRRIG 4	17.42	A10	Euro 7,61 L. 14.733	Euro 6,30 L. 12.194

-DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 31/12/1974;

DESCRIZIONE

Il terreno mapp. 153 è un terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile dalla strada pubblica, asfaltata e percorribile con mezzi agricoli. Al momento del sopralluogo si presenta in parte a piantagioni e a coltivazioni.

In particolare, è stata rilevata la presenza di **20 alberi di pesco**. È presente una presa d'acqua dell'impianto pluri-irriguo in pressione per la fornitura di acqua consortile.

Infatti, dichiarava che la presa ubicata sul mapp.153, è unica, quindi a servizio anche del mapp.695 e mapp.168, costituendo una servitù nel passare sul mapp.153 per permettere il collegamento della tubazione per irrigare i mapp.695 e 168.

Sul punto in loco è stata verificata la presenza di una presa d'acqua sul mapp. 153, oggetto di pignoramento. I fondi dominanti (mapp. 695 e mapp. 168) non hanno ad oggi più destinazione agricola, ma a cortile/giardino erboso pertinenziale.

N.E.S.O. CONFINI: **Terreno** – confina con le particelle nn. 493, roggia Montecchia, 154, 342, 283;

STATO DI MANUTENZIONE: Buono



↓ PRESA D'ACQUA

Figura 12 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 153





Figura 13 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 153-PRESA D'ACQUA-IRRIGAZIONE



Figura 14 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 153





Figura 15 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 153



Figura 16 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 153





Figura 17 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 153



Figura 18 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 153



**-CORPO D: TERRENO-Comune di SARCEDO (Codice: I425) Provincia di VICENZA
Foglio: 12 Particella: 283**

Diritto di: ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** Foglio 12 Particella 283 di are 18 ca 70;

Identificato al Catasto terreni:

Beni Immobili identificati al Catasto Terreni, censiti al Foglio 12:

- **CORPO D:** mapp. 283 (duecento ottantatré) di are 18.70 (are diciotto e centiare settanta), R.D. Euro 10,57, R.A. Euro 7,73;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate:

Unità immobiliare dal 06/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	283		-	PRATO IRRIG 3	18 70	A10	Dominicale Euro 10,57	Agrario Euro 7,73

DATI DERIVATI DA:

-TABELLA DI VARIAZIONE del 24/02/2003 Pratica n. 87547 in atti dal 06/03/2003 CAMBIO COLTURA (n. 105.1/2003); Notifica effettuata con protocollo n. VI0025078 del 02/02/2005- ANNOTAZIONI: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:166 ; Foglio:12 Particella:169 ; Foglio:12 Particella:344 ; Foglio:12 Particella:495 ;

STORIA CATASTALE VENTENNALE

CATASTO TERRENI

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	12	283		-	SEMIN ARBOR 4	18 70	A10	Dominicale Euro 10,09 L. 19.537	Agrario Euro 6,76 L. 13.090

DATI DERIVATI DA: FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 2078)

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: **Foglio:12 Particella:343 ;**



Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	12	283		-	SEMIN ARBOR 4	21 98	A10	L. 22.964	L. 15.386

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 31/12/1974

DESCRIZIONE

Il terreno mapp. 283 è un terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile dalla strada pubblica, asfaltata e percorribile con mezzi agricoli. Al momento del sopralluogo si presenta privo di coltivazioni.

N.E.S.O. CONFINI: **Terreno** – la particella n. **283** confina con le particelle nn. 344, 153, 342 e 343;

STATO DI MANUTENZIONE: Buono

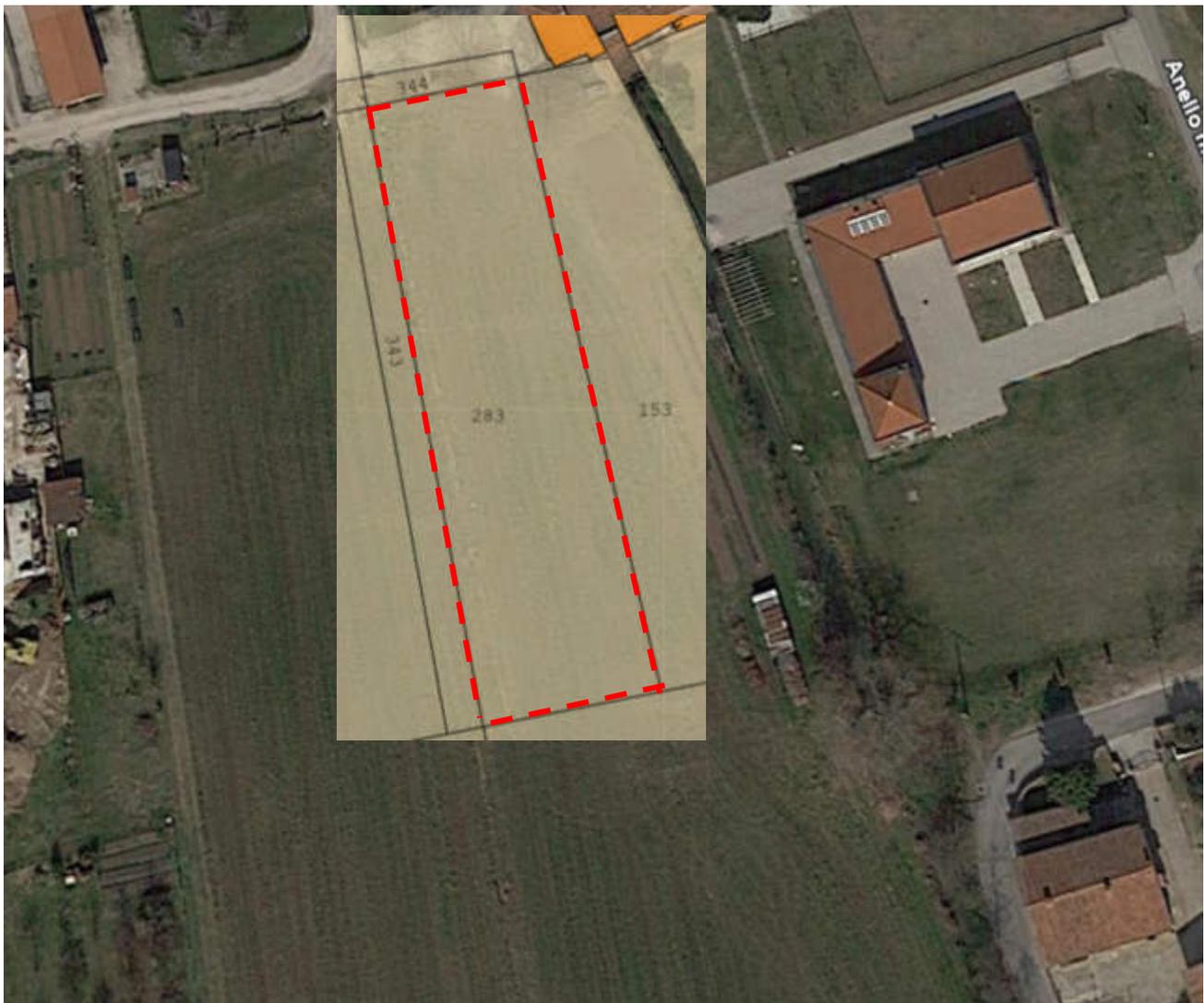


Figura 19 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 283

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 20- Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 283



Figura 21 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 283



**-CORPO E: TERRENO-Comune di SARCEDO (Codice: I425) Provincia di VICENZA
Foglio: 12 Particella: 344**

Diritto di: ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** Foglio 12 Particella 344 di ca 70;

Identificato al Catasto terreni:

Beni Immobili identificati al Catasto Terreni, censiti al Foglio 12:

- **CORPO E:** mapp. 344 (trecentoquarantaquattro) di are 0.70 (centiare settanta), R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate:

Unità immobiliare dal 06/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	12	344			INCOLT PROD U	00 70	A10	Euro 0,03	Euro 0,01

DATI DERIVATI DA:

**-TABELLA DI VARIAZIONE del 24/02/2003 Pratica n. 87547 in atti dal 06/03/2003
CAMBIO COLTURA (n. 105.1/2003); Notifica effettuata con protocollo n. VI0025078 del
02/02/2005- ANNOTAZIONI: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI
PARTE;**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:166; Foglio:12 Particella:169; Foglio:12 Particella:283; Foglio:12
Particella:495;

DESCRIZIONE

Il terreno mapp. 344 è un terreno agricolo con superficie pianeggiante, dalla forma regolare, comodamente accessibile dalla strada pubblica, asfaltata e percorribile con mezzi agricoli. Al momento del sopralluogo si presenta come una zona di filtro tra la corte di accesso all'abitazione attigua e i campi. Sono presenti due piante e alcuni arbusti.

N.E.S.O. CONFINI: **Terreno** – la particella n. 344 confina con le particelle nn. 493, 283 e 150; salvo più esatti ed attuali.

STATO DI MANUTENZIONE: Buono

STORIA CATASTALE VENTENNALE **CATASTO TERRENI**



Situazione dell'unità immobiliare dal 14/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	12	344		-	SEMIN ARBOR 4	00 70	A10	Euro 0,38 L. 731	Euro 0,25 L. 490

DATI DERIVATI DA: FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1986 (n. 2078)
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:12 Particella:150;



Figura 22 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 344





Figura 23 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 344



Figura 24 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 344

Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi
38

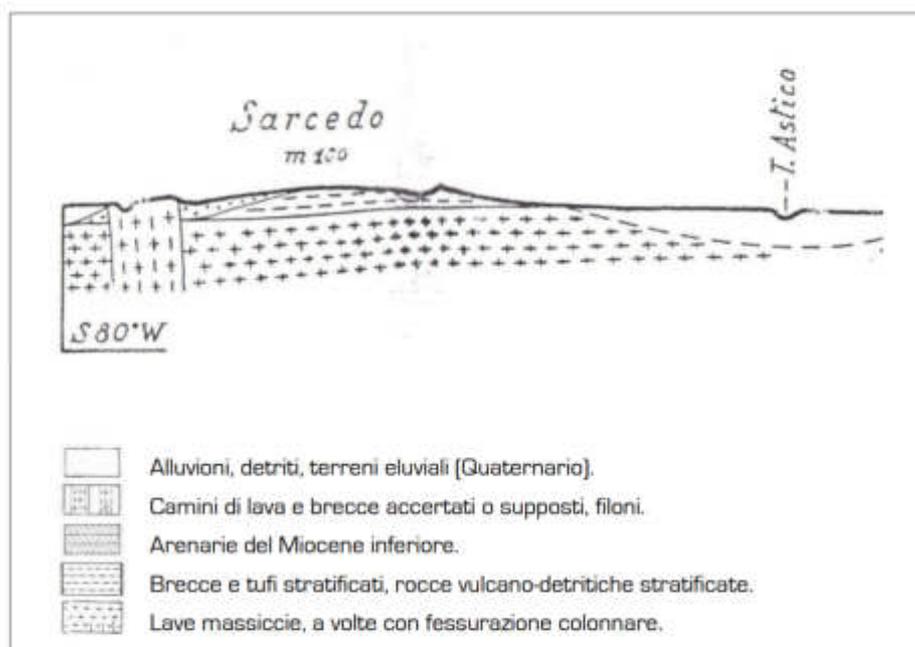




Figura 25 - Sarcedo_ Foglio: 12 Particella: 344

- **Note geologico – stratigrafiche.** L’assetto geologico della zona è ben illustrato nella sezione di seguito riportata, la cui traccia nella carta geologica passa molto vicina al sito in esame. Il sito è composto da tre litofacies a giacitura sub-orizzontale rappresentata da: Breccie e tufi stratificati; arenarie mioceniche; lave basaltiche massicce terziarie, a volte con fessurazione colonnare. - Le breccie e i tufi possono essere interpretati come rocce vulcano-detritiche stratificate, con passaggio talora a veri tufi, che si estendono quasi ininterrotte per l’intera area delle Bregonze. Si tratta di un episodio che potrebbe considerarsi forse più sedimentario che vulcanico, anche se la percentuale maggiore della roccia è data da materiali eruttivi. - Le arenarie di età miocenica inferiore costituiscono un orizzonte esteso che nelle Bregonze generalmente poggia sopra a una formazione calcarea oligocenica, ma che nelle colline di Sarcedo poggia direttamente su rocce basaltiche. - Le lave massicce appartengono alla serie vulcanico - basaltica delle Bregonze. Trattasi di lave ossidate, rossastre o grigie ampiamente stese, appartenenti ad un complesso vulcanico costituitosi in condizioni subaeree durante l’Oligocene mediosuperiore. Su queste dorsali emerse dalle acque, corrispondenti a piccoli vulcani a scudo, le lave sono per lo più bollose e vacuolari, facile preda dell’alterazione, soprattutto se scoriacee.





- Sezione geologica della zona di Sarcedo (G. Piccoli, 1967).



8. CDU



COMUNE DI SARCEDO
- PROVINCIA DI VICENZA -
Ufficio Tecnico
via Roma, 17 – 36030 Sarcedo (VI)

Marca da Bollo Esente
Ai sensi del DPR n. 642/72,
All. B, art. 16 in quanto
richiesto da soggetto
pubblico.

Codice pratica: **23CDU024**
Prot. n. 8991

Sarcedo, 14/07/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Richiamati:

- la richiesta presentata il 16.06.2023 ed acquisita al protocollo comunale al n. 7811 del 19.06.2023;
- l'art.17 del Decreto Legislativo 30/03/2001, n.165;
- l'art.107 del D.Lgs 18/08/2000, n.267;
- l'art.30 del D.P.R. 06/06/2001, n.380;

Considerato che il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sarcedo è costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) tra i Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano, ai sensi dell'art.15, comma 6, della L.R. 11/2004, ratificato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n.2777 del 30/09/2008;
- Piano degli Interventi per il governo del territorio ed in materia di paesaggio attuato tramite l'8^a variante al Piano degli Interventi - delibera consiliare n.9 del 23/04/2020.

Richiamato il Decreto del Sindaco n. 5 del 04.05.2023 "Nomina Responsabile di Area";

Il responsabile dell'Area Urbanistica Edilizia **RILASCIATA**:

Arch.	C.F.	DOMICILIO
• MARCHI MICHELA – in qualità di CTU presso il TRIUNALE di VICENZA	C.F. MRCMHL74P43B157I	C.trà Generale Chinotto, 18 36100 Vicenza

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art.30 del D.P.R. n. 380/2001, relativamente agli immobili siti in questo Comune e distinti in Catasto alla Sezione UNICA e **CERTIFICA** che, in base agli strumenti urbanistici citati, i terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	MAPPALE	ZONA DI PIANO DEGLI INTERVENTI	VINCOLI(P.I. e P.A.T.I.)
12	154	Zona Agricola – art. 21 NTO; Mappale interessato su lato est da percorso ciclopedonale di progetto.	- Limite di 150 mt dalle Acque Pubbliche D.Lgs. 42/2004; - Quasi completamente ricadente Zone di ammortizzazione o transizione - art. 21 NTO; - Idrografia - Fasce di rispetto di profondità diverse - L.R. 11/2004 art. 41 lett. g);
12	342	Zona Agricola – art. 21 NTO;	- Limite di 150 mt dalle Acque Pubbliche D.Lgs. 42/2004; - Quasi completamente ricadente in zone di ammortizzazione o transizione - art. 21 NTO; - In parte ricadente in ambito e fascia di rispetto cave/discariche – art. 27 NTO; - In parte ricadente in Idrografia - Fasce di rispetto di profondità diverse - L.R. 11/2004 art. 41 lett. g);
12	153	Zona Agricola – art. 21 NTO;	- Limite di 150 mt dalle Acque Pubbliche D.Lgs. 42/2004;

Sede UTC: via don Brazzale, 26
tel. 0445/1856930 – fax 0445/1856972
e-mail utc@comune.sarcedo.vi.it



p.e.c. sarcedo.vi@carta.ip-veneto.net
web www.comune.sarcedo.vi.it

Pag. 1 di 4

Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi

			<ul style="list-style-type: none">- In parte ricadente in Zone di ammortizzazione o transizione - art. 21 NTO;- Idrografia - Fasce di rispetto di profondità diverse - L.R. 11/2004 art. 41 lett. g);
12	283	Zona Agricola – art. 21 NTO;	<ul style="list-style-type: none">- Limite di 150 mt dalle Acque Pubbliche D.Lgs. 42/2004;- In parte ricadente in Zone di ammortizzazione o transizione - art. 21 NTO;- In parte ricadente in Idrografia - Fasce di rispetto di profondità diverse - L.R. 11/2004 art. 41 lett. g);

Il presente certificato conserva la validità di anni uno dalla data di rilascio (salvo modifiche alle normative statali e/o regionali, alle destinazioni dell'area o alla normativa di zona).
Si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa (art.147-bis, comma 1, d.lgs.n.267/2000).

Il Responsabile dell'Area Urbanistica-Edilizia
geom. Antonio Croce

Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 07/03/2005, n.82 e del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 30/03/2009 e successive modificazioni (documento informatico valido solo in caso di visualizzazione e verifica positiva con programma di firma digitale).

Allegati:

- estratto Norme Tecniche Operative
- estratto P.I. e Tavola dei Vincoli P.I.

Si precisa che gli allegati al presente certificato non hanno carattere di ufficialità. Gli originali sono liberamente consultabili presso l'Ufficio Tecnico Comunale negli orari di ricevimento al pubblico oppure sul sito istituzionale www.comune.sarcedo.vi.it - www.lzi.it/mappeweb/sarcedo/

ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE

ART. 21 - NORME GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE "E" (art. 20 PATI)

Gli interventi edilizi previsti sono i seguenti:

- gli interventi di cui alla lettera a), b), c) e d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, fatte salve le specifiche previsioni di gradi d'intervento riportati nelle schede di PI;
- interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici (anche con l'utilizzo delle norme di deroga previste dalla presente normativa);
- interventi di adeguamento a normative di settore nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi finalizzati alla tutela del patrimonio storico ambientale (schede edifici);
- la realizzazione di serre mobili volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola destinati a strutture agricole-produttive e nuove case di abitazione realizzabili mediante la redazione di Piani Aziendali con le modalità definite dalle Legge regionale vigente in materia. La costruzione di questi nuovi fabbricati è ammessa solo in aderenza ad edifici preesistenti fatta salva l'applicazione della procedura dello Sportello Unico prevista all'art. 32 delle NTA del PATI approvato.
- le costruzioni che non risultano schedate, ovvero schedate con grado di intervento "3", ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n.1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, possono essere soggetti agli interventi di cui alla lettera d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, compresa la

Sede UTC: via don Brazzale, 26
tel. 0445/1856930 – fax 0445/1856972
e-mail utc@comune.sarcedo.vi.it



p.e.c. sarcedo.vi@cert.in-veneto.net
web www.comune.sarcedo.vi.it

Pag. 2 di 4

Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi
42

demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Sono inoltre ammessi, una sola volta, i seguenti interventi che non possono essere tra loro cumulati, neppure con presenza di frazionamenti successivi:

- per gli edifici di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale ed individuati nella cartografia del Pt. riconducibili ai tipi edilizi con originaria funzione abitativa, è prevista la possibilità di realizzare, nell'area di pertinenza, un nuovo manufatto di servizio (autorimessa, cantina, etc.) preferibilmente staccato dal corpo principale, con copertura a falde e con caratteri edilizi coerenti all'edilizia del luogo. Tale possibilità è esclusa per gli edifici o per le unità abitative già provviste di fabbricati di servizio alla residenza (sia storici che non) di superficie uguale o maggiore rispetto a quella realizzabile secondo i seguenti parametri:

a) per ogni edificio esistente la nuova superficie utile lorda non potrà essere superiore a mq 20;

b) il fabbricato di servizio dovrà avere un'altezza massima non superiore a m. 2,40, misurata dal pavimento alla linea di gronda. Ove le condizioni del pendio lo consentano il fabbricato potrà anche essere realizzato su due livelli. La copertura dovrà essere coerente e/o omogenea al sistema delle coperture dell'edificio principale residenziale;

c) in un insediamento rurale costituito da più edifici e/o unità abitative la realizzazione dei fabbricati di servizio deve essere possibilmente accorpata in un solo corpo di fabbrica, ove le caratteristiche dell'area lo consentano. Tale intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario, che indicherà, tra l'altro, a quale o a quali degli edifici o unità abitative del nucleo è asservito ogni fabbricato di servizio. Deve comunque essere garantito un corretto inserimento del fabbricato nel contesto ambientale. L'applicazione della presente deroga non esclude la possibilità di applicazione di ulteriori norme di deroga previste dalle presenti norme, se richiesto per le medesime finalità.

- l'ampliamento residenziale, fino ad un massimo di 800 mc, compreso l'esistente, purché in aderenza all'edificio residenziale esistente (nel computo del volume non vengono conteggiate le parti interrato);

- gli interventi sugli edifici schedati secondo i gradi di intervento stabiliti dalla presente normativa;

- gli interventi di cambio di destinazione d'uso previsti dalla presente normativa. Per tale tipologia di immobili sono ammessi gli interventi di recupero edilizio; è ammessa altresì la facoltà di eseguire interventi di demolizione e ricostruzione totale con accorpamento del relativo volume, all'edificio principale o funzionalmente ad esso organizzato, per ottimizzare e riqualificare il tessuto urbanistico. Tale valutazione viene fatta previa verifica in Commissione edilizia Comunale Integrata con presentazione di idoneo progetto con le stesse modalità della relazione paesaggistica prevista dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2005;

- è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno avere h. max 2,50 ml. e una superficie massima di 15,00 mq che potranno essere realizzati previo rilascio di Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al P. di C.;

- la nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale, è vietata su porzioni di terreno con pendenza maggiore al 30%, che non siano già servite da viabilità di accesso.

- la nuova edificazione di annessi e fabbricati inerenti all'attività agro-silvo-pastorale dovrà avere forme semplici con copertura prevalentemente a falde inclinate. Eventuali elementi strutturali o paramenti di tamponamento di prefabbricazione industriale non dovranno essere rilevabili dai prospetti esterni.

- le recinzioni di fondi agricoli, dovranno essere realizzate esclusivamente con la tipologia prevista nel prontuario (palizzata in legno);

- in caso di motivate esigenze legate all'attività agricola (nella fattispecie allevamento) potrà essere valutata la realizzazione di recinti con caratteristiche specifiche;

- le recinzioni pertinenti ai fabbricati residenziali sono ammesse fino ad un massimo di 7 volte la superficie coperta dell'edificio con riferimento all'art.26 delle NTO;

- in zona agricola non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi. Per gli allevamenti esistenti (intensivi e non) deve essere sempre verificata la congruenza con i criteri stabiliti dalla Giunta Regionale del Veneto. La cartografia di PI riporta i perimetri massimi relativi al territorio agricolo;

- Nelle zone agricole di ammortizzazione (stabilite dal PATI), sono ammessi gli interventi e gli ampliamenti previsti per le zone agricole, ma si escludono;

a) la realizzazione e l'ampliamento di serre fisse, di cui al titolo V L.R. 11/2004, art. 44, comma 6;

b) la realizzazione e l'ampliamento di strutture agricolo-produttive destinate ad allevamento, di cui al titolo V della L.R. 11/2004, art. 44, comma 8;

c) la realizzazione e l'ampliamento di allevamenti zootecnico-intensivi, di cui al titolo V della L.R. 11/2004, art. 44, comma 9;

d) apertura o ampliamento cave e discariche.

Sono ammessi interventi volti all'edificazione di piccoli allevamenti per la creazione di fattorie didattiche.

In questi ambiti è da favorire una produzione agricola con metodi e tecniche ecocompatibili.

PARAMETRI EDILIZI:

1 - Per i fabbricati ad uso abitazione:

- altezza massima	(con il limite di n. 2 piani fuori terra)	ml 7,50
- distanza minima dai confini		ml 5,00
- distanza tra fabbricati ad uso abitazione, quando non siano in aderenza		ml 10,00
- distanza minima dalle strade quando non sia oggetto di specifica indicazione,		ml 20,00

2 - Per gli annessi rustici destinati alla conduzione del fondo:

Sede UTC: via don Brazzole, 26
tel. 0445/1856930 – fax 0445/1856972
e-mail: utc@comune.sorcedo.vi.it



p.e.c. sorcedo.vi@cert.ip-veneto.net
web www.comune.sorcedo.vi.it

Pag. 3 di 4

- altezza massima	ml 6,00
- distanza minima dai confini, salvo accordo tra confinanti:	
a) per stalle e ricoveri per animali	ml 25,00
b) per fienili e ricoveri attrezzi	ml 10,00
- distanza minima dalle strade salvo indicazione puntuale	ml 20,00

ART. 27 - TUTELA DEL PAESAGGIO

La tutela e conservazione del paesaggio in quanto difesa del patrimonio pubblico, è compito dell'Ente Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà, pertanto porre in atto tutti quei provvedimenti atti a tutelare il bene ambientale inteso nel senso più vasto.

- 1) Cave: Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere assoggettati solo ad interventi conservativi e di adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul luogo di lavoro, previo parere ULSS e dell' Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere);
- 2) Le strade e i sentieri riscontrabili sulle mappe catastali e di proprietà pubblica sono patrimonio della collettività anche se non più funzionali alla circolazione e pertanto dovranno essere mantenuti in condizioni tali da essere percorribili. È fatto divieto a chiunque di ostruirle anche mediante piantumazione. Il proprietario del fondo attiguo dovrà mantenere in buone condizioni l'eventuale muro di contenimento al fine di evitare il franamento ed in caso di deterioramento dovrà ripristinare lo stesso secondo le caratteristiche originarie e le prescrizioni contenute nelle presenti norme.
- 3) Costruzioni di natura particolare quali torri piezometriche, silos, cisterne, sono vietate nelle aree interessate da vincoli di natura ambientale normati dal presente PI o da norme Statali e Regionali.
- 4) Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti identificati nella cartografia di PATI come manufatti "minori" ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari (o del Comune se pubblici).
- 5) I muri di contenimento del terreno sia a valle che a monte di strade sia pubbliche che private in zona collinare dovranno essere mantenuti nella loro immagine originaria. In caso di allargamenti o sistemazioni che richiedessero la demolizione del muro, questo dovrà essere ricostruito con gli stessi o analoghi materiali. Nel caso che situazioni geologiche particolari richiedessero la costruzione di più solide murature in calcestruzzo, queste dovranno essere rivestite all'esterno dagli stessi materiali con cui sono realizzati i muri circostanti o comunque tipici della zona. Le murature esistenti realizzate in calcestruzzo a vista laddove la loro presenza contrasti con l'immagine generale dell'ambiente, dovranno essere mascherate con essenze rampicanti sempreverdi
- 6) Nel caso di piantumazioni arboree si consiglia ovunque la scelta di essenze locali specificate nel prontuario.

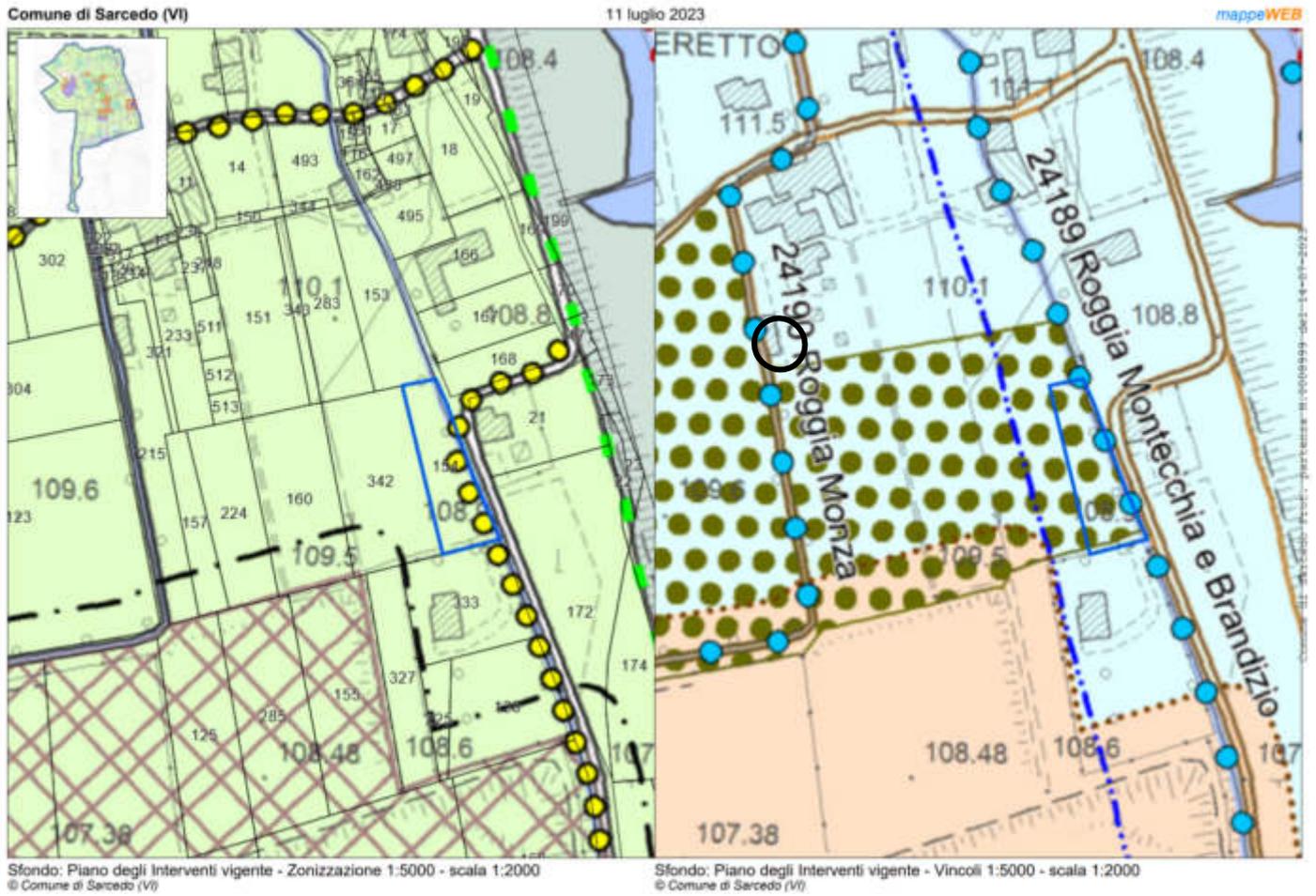
Sede UTC: via don Brazzale, 26
tel. 0445/1856930 – fax 0445/1856972
e-mail: utc@comune.sorcedo.vi.it



p.e.c. sorcedo.vi@cert.ip-veneto.net
web www.comune.sorcedo.vi.it

Pag. 4 di 4





Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi
45



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (TERRENI AD USO AGRICOLO), sia BUONA economicamente, ma è altrettanto utile considerare la possibilità di una trasformazione d'uso con DIVERSE COLTURE magari più fruttifere, considerando che ad oggi i terreni sono oggetti di vincolo P.A.C..

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali;
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da immobili a destinazione terreni agricoli nella zona **Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA di SARCEDO(VI)**.

L'esperto ha considerato il valore estrinseco ed intrinseco dei beni, anche la loro unicità, perché introvabili sul mercato di Sarcedo e ricercati dagli imprenditori agricoli del luogo.

Infatti la ricerca di dati di compravendita è stata estesa ai limitrofi Comuni di Thiene e Zanè ed ha condotto all'individuazione di quattro atti di compravendita riferiti ad appezzamenti di terreno di varie dimensioni.

Tra questi sono stati individuati quelli riferiti alla cessione di fondi aventi caratteristiche il più possibile simili, sia per estensione che per peculiarità intrinseche, ai beni oggetto di valutazione.

L'analisi degli atti di compravendita riferiti ad immobili ubicati nel Comune di Thiene ha rilevato che i terreni coinvolti sono a destinazione agricola (seminativo) ed hanno caratteristiche sommariamente simili a quelle dei beni oggetto di valutazione.

Detti riferimenti, rappresentati nell'immagine seguente, sono dunque stati considerati nelle valutazioni estimative.

L'esperto ha dovuto utilizzare anche le quotazioni O.V.A. (Osservatorio Valori Agricoli), per la verifica dei valori terreni.

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un te qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. **Per terreno agricolo si intende un'area agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività**



stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario. Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale.

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

La ragione storica della costituzione dell'O.V.A. è **stata proprio determinata dalla declaratoria di incostituzionalità dei V.A.M.**, sicché si è reso necessario colmare il vuoto attraverso un'attività di monitoraggio ed elaborazione dei valori agricoli effettivi.

I valori agricoli espressi dall'O.V.A. sono generalmente accettati, in quanto si basano sulle caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili e, quindi, sul confronto e l'analisi del mercato reale e concreto.



Rapporto di valutazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

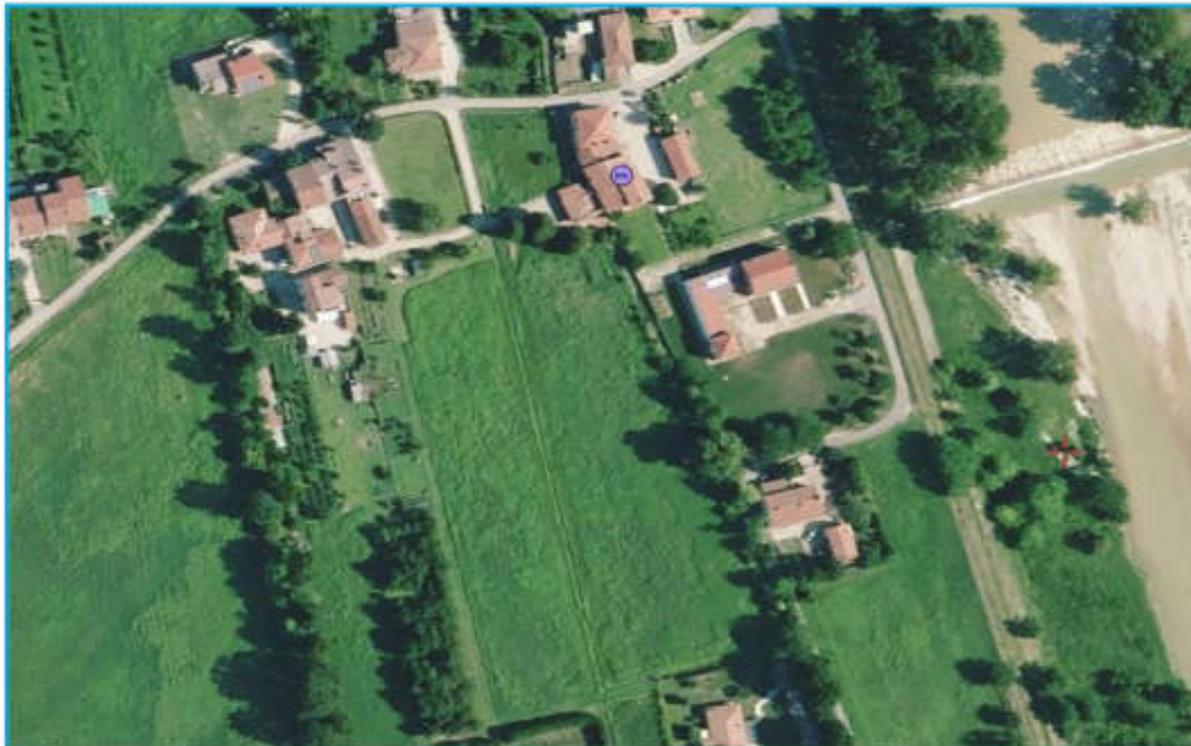
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

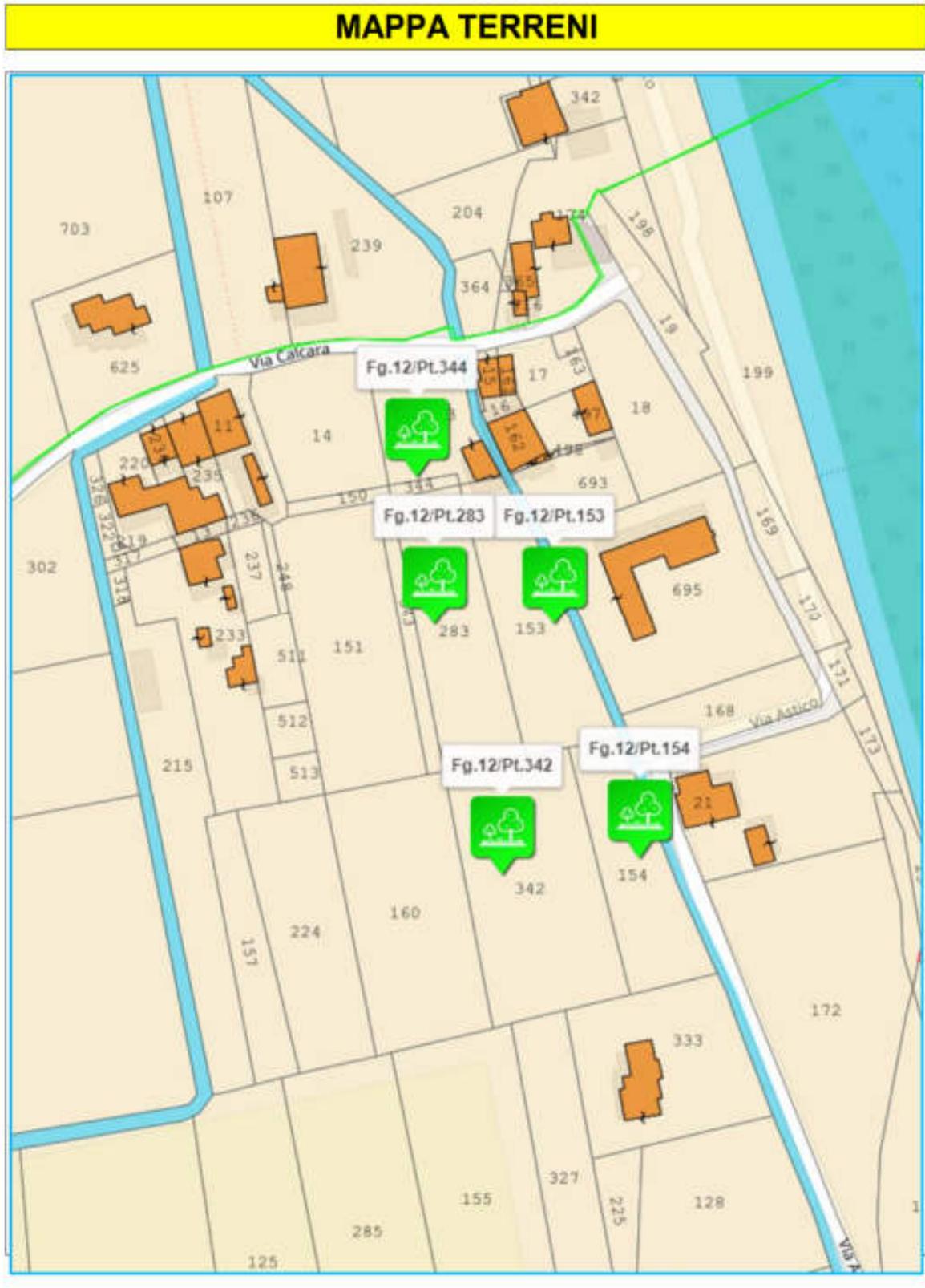


IMMAGINI terreni

IMMAGINI TERRENI



Mappa terreni

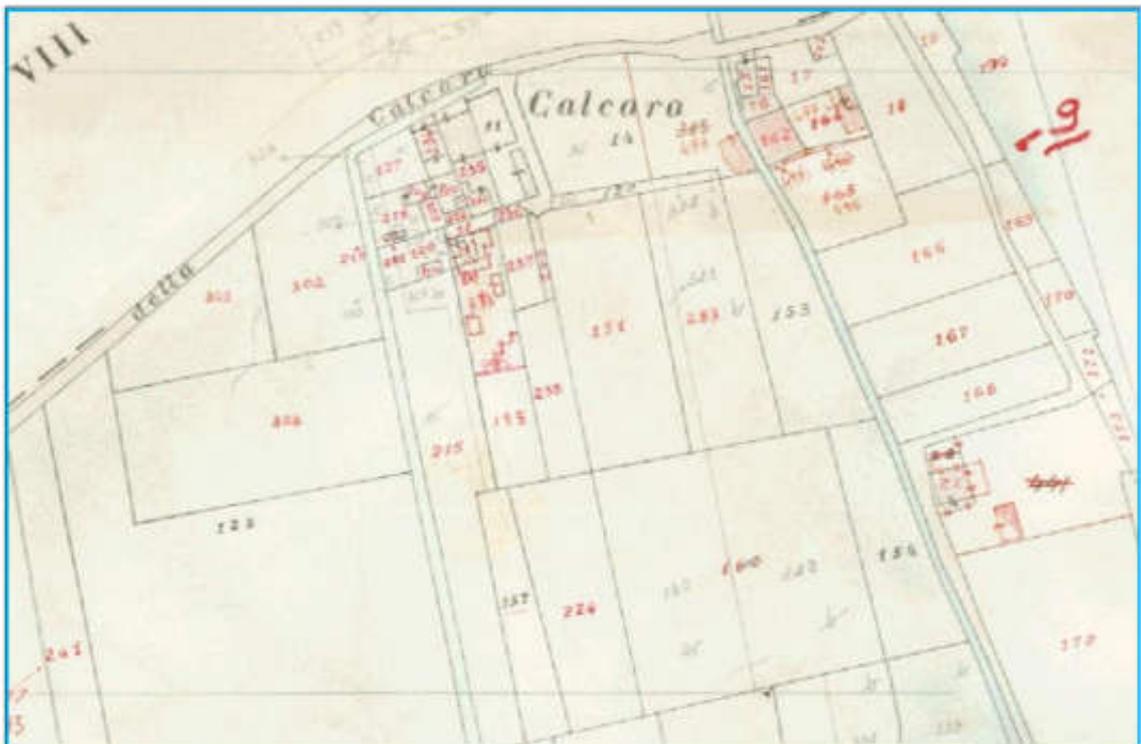
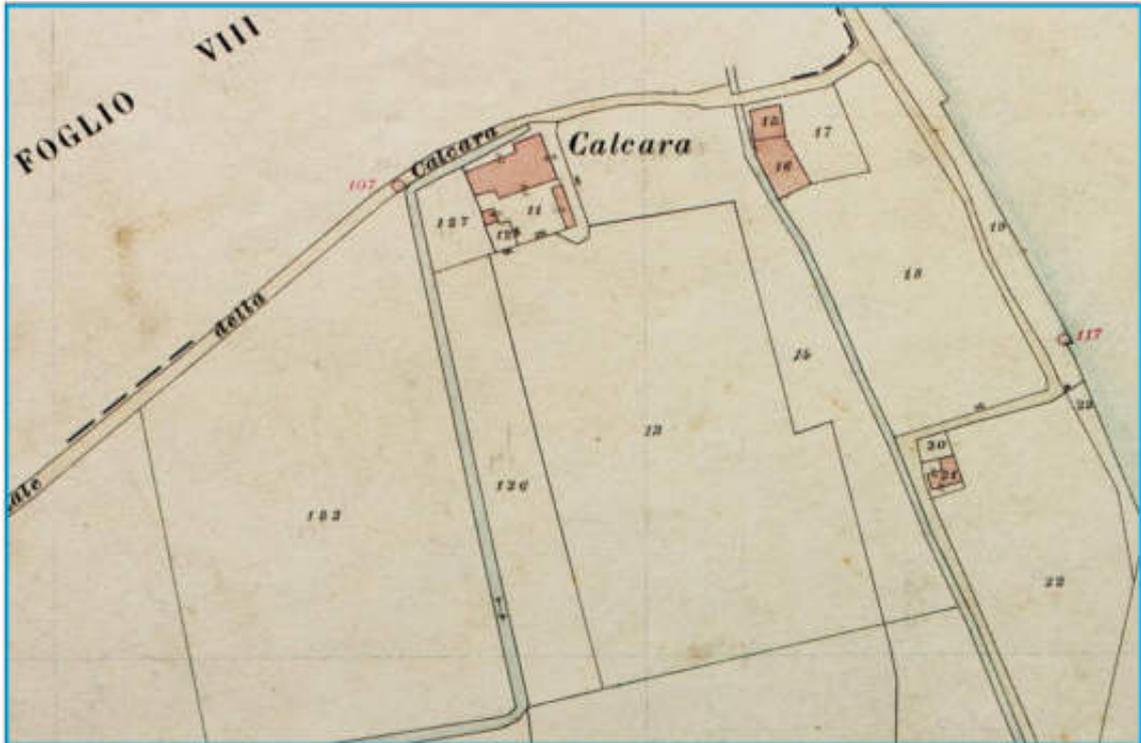


Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi



MAPPE C.T.

MAPPE CATASTO TERRENI

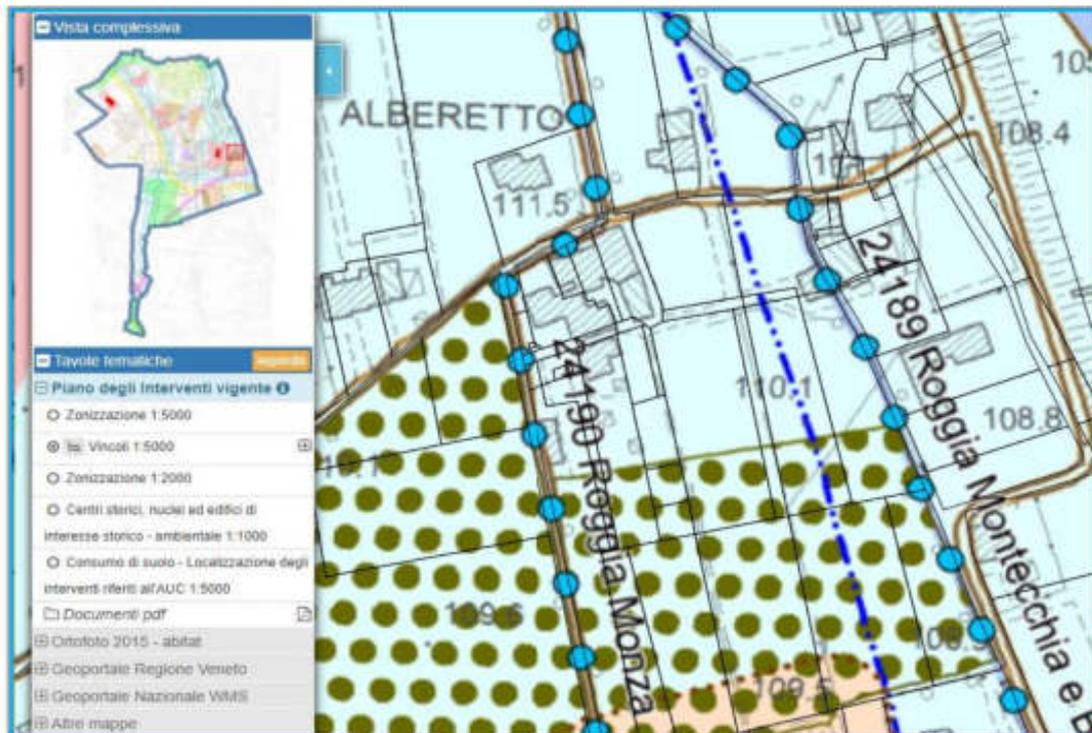
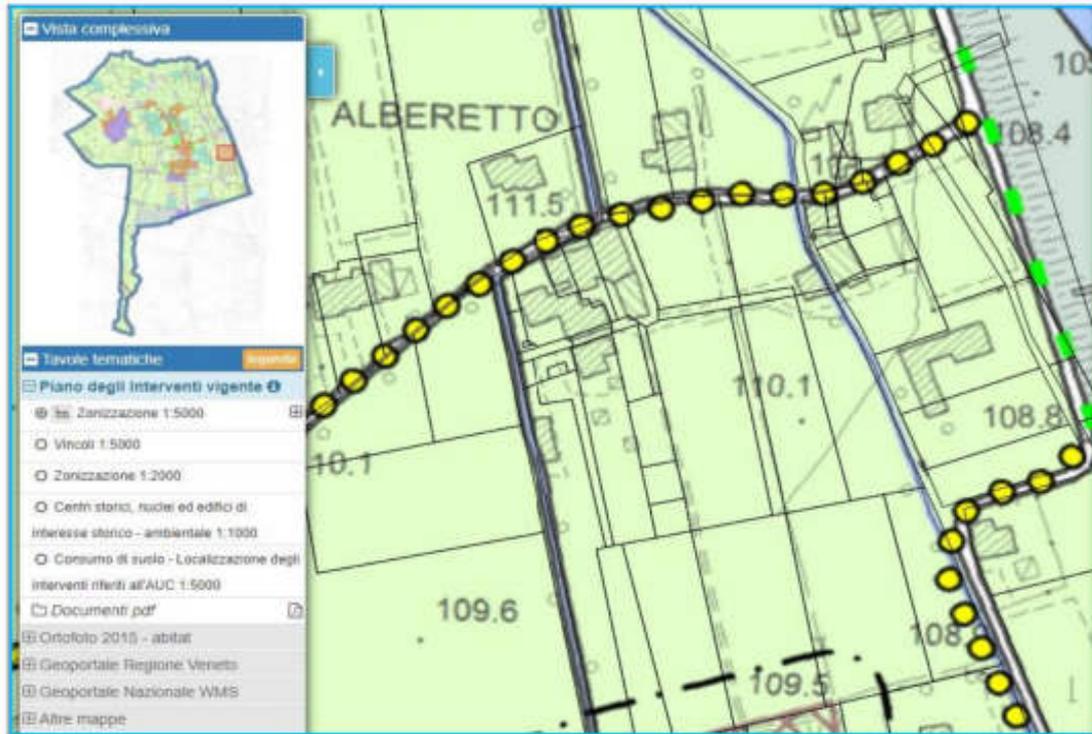


Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi
52



PAT - PI

PIANO INTERVENTI



Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi



Terreni F. 12

IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI						
Comune di :	SARCEDO					
Descrizione	Terreni Agricoli		Ubicazione		Pianeggiante	
Tipologia	Terreni agricoli di piena ed esclusiva proprietà costituenti da più appezzamenti di terreno che però formano un corpo unico regolare. Il terreno presenta una buona fertilità con una discreta dotazione di sostanza organica, di struttura sciolta e profondo, con una tessitura di a scheletro prevalente di medio impasto tendente all'argilloso. Considerata la disponibilità di acqua irrigua dalla roggia che confina con il lato Est , attualmente viene coltivato a prato polifita, permanente irriguo. Urbanisticamente ricade in Zona Agricola - art. 21 NTO, in gran parte ricadente in Zone di Ammortizzazione o di Transizione. I terreni hanno deduzione fuori tariffa A10 per " Consorzio astico tesina a destra (idraulico di 2° categoria) "					
Dati Censuari	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	SARCEDO	12	153 AA	Semin Irrig	263,00	€ 2,64
			153 AB	Prato Irrig	1.479,00	€ 6,46
			154	Prato Irrig	1.520,00	€ 6,64
			283	Prato Irrig	1.870,00	€ 10,57
			342	Prato Irrig	3.003,00	€ 16,97
			344	Incolt Prod	70,00	€ 0,03
TOTALE				8.205,00		
Stato conservazione	Grado medio di Fertilità Agronomica scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. semin irriguo	SEI	263,00	100%	263,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato irriguo	PRI	7.872,00	100%	7.872,00	Quantitativa
	Sup vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup area rurale	ARU	0,00	0%	0,00	Quantitativa
	Sup incolto produttivo	INC	70,00	100%	70,00	Quantitativa
	Prelazione	PRE			NO	Qualitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Rete antigrandine	REA			NO	Qualitativa
	Affittato	AFF			SI	Qualitativa
	Servitù	SER			SI	Qualitativa
Superficie commerciale				8.205,00	Mq.	
Attuali Intestati mapp. 154 - 342	NOVELLO ENRICA C.F. = NVLNRC66M68I401T nata a SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) il 28.08.1966 Proprietà per 1/1					
Attuali Intestati mapp. 153-283-344	NOVELLO ENRICA C.F. = NVLNRC66M68I401T nata a SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) il 28.08.1966 Proprietà per 1/2					
	NOVELLO ENRICA C.F. = NVLNRC66M68I401T nata a SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) il 28.08.1966 Nuda Proprietà per 1/2					
	PERUZZO LEONILDA C.F. = PRZLLD31B51F465D nata a MONTECCHIO PRECALCINO (VI) il 11.02.1931 Usufrutto per 1/2					
Data formazione prezzo	26/01/2024					
Fabbricati Rurali	NO					



M.C.A.



Compravendita 1 – Comune di Thiene, foglio 8 mappale 18 e altri, Superficie complessiva mq. 24.843. Terreno seminativo irriguo. Prezzo € 106.203,83 per la quota di ½ - quota dell'intero € 212.407,66. Superficie corrispondente a campi vicentini 6.42 (cv = mq. 3.864). Prezzo a campo € 33.000 ca

Compravendita 2 – Comune di Thiene, foglio 8 mappale 712, Superficie complessiva mq. 6.816. Terreno seminativo irriguo. Prezzo € 40.964,16. Superficie corrispondente a campi vicentini 1.76 (cv = mq. 3.864). Prezzo a campo € 23.275 ca

Prezzo medio a campo € 28.128,5 ca arrotondato a € 28.100,00.

Si determina pertanto che il valore dei terreni oggetto di stima, sviluppatasi su una superficie 8.205,00 mq, corrispondente in campi vicentini 2.12, possa attestarsi nella somma complessiva di € 59.572, corrispondente ad un valore medio di €/cv 28.100 a seminativo, ovvero valore unitario 7,26 €/mq, ma essendo prevalente il prato irriguo il valore medio si attesta ad €/cv 23.383, quindi per un totale di € 49.572.



Valore Terreni

VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di Sarcedo ha una superficie di kmq 6,00 si trova a una altitudine media di m. 398 ed è abitato da 1.024 persone. Piccolo comune che dista 26 km da Vicenza. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura, su parte del territorio è prodotto il vino Doc "Breganze" e il vino Doc "Vicenza". Confina con i comuni di Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Lusiana, Marostica e Molvena. Le particelle sono accatastate come seminativo irriguo, prato irriguo e incolto produttivo, ma di fatto sono tutte coltivate a prato irriguo. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo).

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Prato irriguo	L840A	33.000,00 €	72.000,00 €
Fertilità: il terreno è umifero, profondo con scheletro prevalente, produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime della zona;		Buona	0,90
Giacitura: pendenza inferiore al 5% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;		Pianeggiante	1,00
Accesso: facilmente accessibile con i mezzi agricoli;		Buono	1,00
Forma: fondo costituito da più particelle catastali contigue cui forma è comunque regolare;		Regolare	1,00
Ubicazione: ubicato nel raggio da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
Ampiezza: fondo costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona;		Medio app	1,00
			61.560,00 €
		Valore/m ²	6,16 €
Terreni in piena proprietà 1/1	Superficie		4523,00
Valore mercato area AGRICOLA a prato irriguo	=		27.843,59 €
Terreni in nuda proprietà 1/2 e proprietà per 1/1	Superficie		3682,00
Valore mercato area AGRICOLA a prato irriguo	=		22.666,39 €
		Valore Totale Terreni	50.509,98 €

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Usufrutto 2024

VALORE DIRITTO di USUFRUTTO al 26/01/2024

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

CALCOLO VALORE USUFRUTTO

La Sig.ra **PERUZZO LEONILDA** nata a Montecchio Precalcino il **11.02.12931** gode del **diritto di usufrutto per 1/2 sui soli mappali 153-283-344 per una superficie complessiva di 3622 m²**. L'usufrutto è un diritto reale minore di godimento, regolato dagli articoli 978 e seguenti del codice civile, consistente nel diritto di un soggetto (usufruttuario) di godere di un bene di proprietà di un altro soggetto (nudo proprietario) e di raccoglierne i frutti, ma con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica. Per la valutazione del valore del diritto di usufrutto si adotta un procedimento a stima indiretto. Quando la durata è limitata nel tempo, ciò che determina il suo valore è legato solo alla possibilità dell'uso dell'immobile, quindi si applica il valore di capitalizzazione.

ISTAT Tavole di mortalità della popolazione residente Provincia: Vicenza - Femmine - Anno 2022

	Età x	Sopravviventi lx	Decessi dx	Probabilità di morte (per	Anni vissuti Lx	Probabilità sopravvivenz	Speranza di vita ex
	90	41459	5304	127,92867	38807	0,8642114	4,545
	91	36156	5235	144,80164	33538	0,8474229	4,139
	92	30920	4999	161,66900	28421	0,8276440	3,755
	93	25921	4798	185,10396	23522	0,8014292	3,383
	94	21123	4544	215,09675	18851	0,7687397	3,037
	95	16580	4176	251,85347	14492	0,7350433	2,733

Il valore del diritto di Usufrutto ordinariamente si determina tramite la capitalizzazione del **reddito netto** dell'usufruttuario, dato dalla differenza tra il reddito lordo e le spese necessarie per il suo conseguimento, con la formula di capitalizzazione di annualità costanti posticipate limitate applicando un **tasso netto**, anticipate quindi al momento di stima per un numero di anni pari alla durata residua dell'usufrutto. Nel caso in oggetto la vita residua per una persona di sesso femminile di 93 anni, in base alle tavole di mortalità ISTAT è di **3,383** anni

L'entità (r_L), trattandosi di valutazione di elementi immobiliari, dovrà corrispondere al saggio di capitalizzazione dedotto attraverso le più variegate formulazioni sancite dagli standard internazionali di valutazione. Laddove il mercato è vivo, soprattutto attraverso la formula: $r_L = \sum RL / \sum V$

L'entità (**n**) corrisponde invece al periodo di vigenza del diritto d'usufrutto, che per le persone giuridiche potrà essere dedotto dal titolo di costituzione, per un limite massimo di trent'anni, mentre per le persone fisiche, salvo diversa indicazione del titolo, corrisponde alla probabilità di vita del soggetto beneficiario, dedotta statisticamente dall'Istat.

L'intero fondo di 8205 m² oggetto di perizia è affittato, in base alla Legge n. 203 del 03.05.1982 art.45, con un contratto di 15 anni a partire dal 19.01.2015 al 11.11.2029, ad un canone annuo di € **300,00**, da pagarsi in un'unica rata annua posticipata. I contratti agrari vanno **ORDINARIAMENTE** aggiornati in base all'indice ISTAT dei prezzi dei prodotti agricoli. Alla Sig.ra PERUZZO LEONILDA compete pertanto la quota di affitto relativo a 1/2 delle sole particelle 153-283-344, per una superficie complessiva di 3682 m².



Usufrutto 2024

	Affitto annuo aggiornato	Valore Immobile
Tasso di Rendimento Lordo	€ 358,40	€ 50.509,98
	$\sum RL / \sum V$	= 0,706%

	Quota	Superficie	
Red. Lordo Usufruttuario	1/2	3682,00	€ 79,97

Il Saggio di Capitalizzazione, considerato il periodo di crisi del settore immobiliare, volendo altresì essere il più possibile coerenti con il metodo fiscale, sarà determinato con il procedimento "Mortgage and equity components", ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento e quindi applicando la seguente formula:

$$r_L = LTV * r_m + (1 - LTV) * r_e$$

in cui		
r_L	saggio di capitalizzazione ricercato	
r_m	saggio di interesse del mutuo agrario	2,550%
n	durata del mutuo	20
r_m	saggio capitalizzazione del mutuo	6,445%
r_e	tasso lordo di redditività	0,706%
LTV	% finanziamento del credito	70,00%
(1 - LTV)	% di autofinanziamento pari a	30,00%

$$r_L = 70\% * 6,445\% + (1 - 70\%) * 0,706\% = 4,723\%$$

A carico dell'usufruttuario rimangono però tutte spese ordinarie di gestione del canone di affitto: la quota ordinaria di manutenzione, assicurazione e di reintegrazione del capitale fondiario, tributi, contributi consortili e interessi passivi, che calcolate analiticamente, per un immobile fondiario, mediamente incidono per il 25%. Per questo motivo il Reddito Lordo e il tasso Lordo vengono diminuiti del 25%.

Spese medie annue ordinarie a carico dell'usufruttuario	=	25%
Reddito Netto Usufruttuario	=	€ 59,98
tasso netto annuo	=	3,542%

$$V_{US} = Rn \times (1 - q^{n-1}) / r_n \quad r_n = 3,542\% \quad n = 3,383$$

Valore diritto di Usufrutto	€ 188,09
-----------------------------	----------

arrotondato a	€ 190,00
---------------	----------

...../00



Valore prato irriguo

VALORE PRATO

EXEO  pubblicazioni digitali professionali



**VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023
COMUNE DI SARCEDO (VI)**

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
PRATO IRRIGUO	33000	72000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE
Mediante algoritmi approvati dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto elencate caratteristiche del terreno:

Prato irriguo	
Fertilità	BUONA
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP
Giacitura	PIANEGGIANTE
€ 61.560/ha	

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Conclusioni

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Comune	Immobili	
SARCEDO	Terreni agricoli in piena proprietà	€ 27.843,59
	Terreni agricoli gravati da usufrutto	€ 22.666,39

AGGIUNTE	
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
Diritto di Usufrutto per la quota di 1/2 mapp. 153-283-344	€ 188,09
	€ -
Totale =	€ 188,09

Valore di Mercato =	€ 50.321,89
---------------------	-------------

arrotondato a	€ 50.300,00
---------------	--------------------

...../00

LOTTO 1

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



CORPO A) VALORE DI MERCATO DEI TERRENI - ALLA DATA DI GENNAIO 2024

• **Valore di mercato attribuito:**

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tipologiche, morfologiche, dello stato di coltivazione, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 50.509,98 arrotondato a € 50.500,00

• **Valutazione della Quota:**

Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà, così come di seguito:

DIRITTO: ***** piena proprietà 1/1, sui terreni in SARCEDO (VI) Foglio 12:

- **CORPO A:** mapp. 154 (centocinquantaquattro) di are 15.20 (are quindici e centiare venti) R.D. Euro 6,64 R.A. Euro 5,50;

- **CORPO B:** mapp. 342 (trecentoquarantadue) di are 30.03 (are trenta e centiare tre), R.D. Euro 16,97, R.A. Euro 12,41;

€ 27.843,59 arrotondato a € 27.800,00

DIRITTO: ***** piena proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo) e nuda proprietaria per la quota di 1/2 (un mezzo), gravata dal diritto di usufrutto a favore della signora ***** , su terreni in SARCEDO (VI):

- **CORPO C:** mapp. 153 (centocinquantatré) di are 17.42 (are diciassette e centiare quarantadue), Reddito dominicale euro 91,00 Reddito agrario 6,71*:

-FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AA Semin Irrig Superficie are 2 ca 63 Reddito dominicale euro 2,64 Reddito agrario 1,36;

-FOGLIO 12 PARTICELLA 153 PORZIONE AB Prato Irrig Superficie are 14 ca 79 Reddito dominicale euro 6,46 Reddito agrario 5,35;

- **CORPO D:** mapp. 283 (duecentottantatré) di are 18.70 (are diciotto e centiare settanta), R.D. Euro 10,57, R.A. Euro 7,73;

- **CORPO E:** mapp. 344 (trecentoquarantaquattro) di are 0.70 (centiare settanta), R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,01;

€ 22.666,39 arrotondato a € 22.700,00



Valutazione della Quota dell'esecutato:

Tenendo conto che delle quote dell'esecutata, il valore determinato è assegnato/in quota per:

€ 50.321,89 arrotondato a € 50.300,00

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento ODIERNO sono molteplici:

- dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
- la propensione di investimento di famiglie e imprese;

12. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

13. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie Commerciale ha are ca	Superficie Commerciale mq	Valore intero	Valore diritto 1/1 proprietà
A. Terreno fg.12 mapp. 154	15,20	1.520,00	€ 9.357,12	€ 9.363,20
B. Terreno fg.12 mapp. 342	30,03	3.003,00	€ 18.479,99	€ 18.479,99
Totale parziale		4.523,00	€ 27.843,59	€ 27.843,59
Destinazione				Valore diritto ½ nuda proprietà
C. Terreno fg.12 mapp. 153 PORZ.AA	2,63	263,00	€ 1.619,03	€ 1.619,03 USUFRUTTO- € 13,41
Terreno fg.12 mapp. 153 PORZ.AB	14,79	1.479,00	€ 9.104,72	€ 9.104,72 USUFRUTTO -€ 75,42
D. Terreno fg.12 mapp. 283	18,70	1.870,00	€ 11.511,72	€ 11.511,72 USUFRUTTO - € 95,37
	0,70			
E. Terreno fg.12 mapp. 344		70,00	€ 430,92	430,92 USUFRUTTO - € 3,89
Totale parziale		3.682,00	€ 22.666,39	€ 22.478,30
TOTALE			€ 50.509,98	€ 50.321,89

13.1 Adeguamenti e correzioni alla stima dal valore DI DIRITTO dell'esecutata:

Giudice: dott. LUCA PRENDINI
Perito: Arch. Michela Marchi



VALORE PARI A € 50.321,89 ARROTONDATO A € 50.300,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita: Riduzione del 15% sul valore dell'intero:	€ 7.548,28
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 2.300,00
Spese condominiali insolte gestione ultimo biennio	-

13.2 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Valore della quota di 1/3 della nuda proprietà:	€ 40.473,61
---	--------------------

**Valore di stima FORZATA:
€ 40.473,61, arrotondato a € 40.500,00;**

13.3 Giudizio di vendibilità

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche degli immobili; Appezamenti di terreni da formare un'unità fondiaria agricola di buone dimensioni, in aperta campagna, facilmente accessibile ai mezzi agricoli, ubicato in adiacenza a numerosi altri appezzamenti al quale può essere agevolmente accorpato per le lavorazioni periodiche.

13.4 Forme di pubblicità

La vendita forzosa dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari.

14. COMODA DIVISIBILITA'

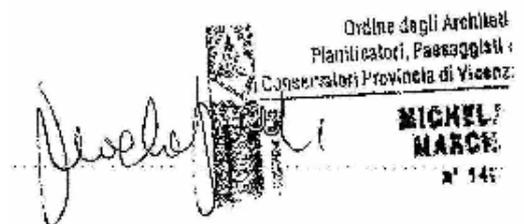
14.1 Giudizio

La divisibilità non viene considerata.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 28/01/ 2024

Il Perito



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MICHELA
MARCHI**
n° 147

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

ALL. 1 -138-2023- estratto di mappa
ALL. 2 -138-2023- sovrapposizione estratto mappa-ortofoto
ALL. 3 -138-2023- ortofoto
ALL.4-138-2023-CDU_2022-RICHIESTA
ALL.5-138-2023- ISTANZA AGENZIA DELLE ENTRATE
ALL.5A-138-2023-Messaggi - Webmail PEC-istanza agenzia entrate
ALL.5B-138-2023-CONSEGNA ISTANZA AG. ENTRATEMessaggi - Webmail PEC
ALL.6-138-2023- consegna ISTANZA ANAGRAFE SARCEDOMessaggi - Webmail PEC
ALL.6A-138-2023-ISTANZA ANAGRAFE SARCEDO-Messaggi - Webmail PEC
ALL.6B-138-2023-Istanza COMUNE ANAGRAFE
ALL.8-138-2023-Messaggi - Webmail PEC-INVIO DOCUMENTI ANAGRAFE
ALL.9-138-2023-ISTANZA CDU - Webmail PEC
ALL.10-138-2023-CONSEGNA ISTANZA CDU-Messaggi - Webmail PEC
ALL.10A-138-2023-INVIO CDU DAL COMUNE-Messaggi - Webmail PEC
ALL.10B-138-2023-POSTA CERTIFICATA_ Prot. N.8999 del 14-07-2023 - TRASMISSIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - 23CDU024- estratto P.I.
ALL.11-138-2023- Prot. N.7986 del 21-06-2023 - Invio Certificato di stato civile - Residente di NOVELLO ENRICA - CUM-FRSR
ALL.12-138-2023- Prot.N.0005119_2023 - RICHIESTA ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO NOVELLO ENRICA - RISCONTRO
ALL.13-138-2023- ISTANZA CERTIFICATO DI MATRIMONIO
ALL.14-138-2023-ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI
ALL.15-138_2023-VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE IN ESSERE
ALL.16-138-2023- visure terreni attigui
ALL.17-138-2023-Atto Acquisto da terreno orto e prato
ALL.18-138-2023-Atto di matrimonio colori
ALL.19-138-2023-Costituzione fondo patrimoniale
ALL.20-138-2023-TRASCR. 1987 VERBALE SERVITU' ACCESSO beni in Sarcedo f.12
ALL.21-138-2023- - visura camerale Gastaldia s.r.l.
ALL.22-138-2023- contratto affitto fondo rustico del 19.01.2015
ALL.22A-138-2023- VERIFICHE CUSTODE affitto fondo rustico
ALL.23-138-2023-CREA_PB_Rapporto_Regionale_AF_2021
ALL.24-138-2023-RELAZIONE FOTOGRAFICA

