

**ESECUZIONE FORZATA**

promossa da

**XXXXX**

contro

**XXXXXXXX XXXXXXXX**

**n. Gen. Rep. 508/2022**

Giudice: Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Custode: IVG di Vicenza

**ELABORATO PERITALE**

ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.  
come modificato per effetto del D.L.83/2015

**LOTTO 003**



**ESPERTO INCARICATO Ing. ANACLETO FUSA**

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 1030  
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1032  
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogeno VICENZA  
Tel.: 0444/985074 - e-mail: ingfusa@libero.it - PEC: anacleto.fusa@ingpec.eu

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 508/2022

GIUDICE: DOTT.SSA MARIALUISA NITTI

PROMOSSA DA

**XXXXX**

CONTRO

**XXXXXXXX XXXXXXXX**

**LOTTO 003**

Udienza: 12/03/2024

Diritto (cfr par. 1): quota 1/2 di piena proprietà.

Beni (cfr par.1.): trattasi di due terreni a destinazione agricola dotati di impianto d'irrigazione;

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): Strada del Confine n. snc - frazione Belvedere - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione buono.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): lotto 003 di 003.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12 ): Catasto Terreni Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 p.la 176 e p.la 358 (terreni agricoli).

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12 ): conformi.

Valore di stima (cfr par. 13 ): riferito alle quote di proprietà

LOTTO 003 € 37.617,46 di cui

BENE A € 25.681,89

BENE B € 11.935,57

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): terreni agricoli: A 2014 (€ 80.000,00 - €/mq 12,60); B 2014 (€ 46.100,00 - €/mq 11,53); C 2015 (€ 77.000,00 - €/mq 12,09).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): valori non disponibili per il Comune.

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): riferito alle quote di proprietà

LOTTO 003 € 30.093,97 di cui

BENE A € 20.545,51

BENE B € 9.548,46

Valore controversia (cfr par. 5): € 1.000.000,00

Vendibilità/appetibilità: possibile;

Motivo: (pro) terreni agricoli di comodo accesso e dotati di impianto d'irrigazione; (contro) nessuno.

Possibili interessati: comproprietari, affittuari, confinanti.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 4): immobili occupati;

Titolo di occupazione (cfr par.4): attualmente nella disponibilità della proprietà, precedentemente in affitto con contratto fino al 31/12/2023;

Oneri (cfr par. 5): nessuno.

APE (cfr par. 12): non previsto.

Varie: - la strada di accesso al lotto risulta essere una strada privata priva di atti costituenti servitù di passaggio;  
- il lotto è divisibile (cfr. par. 13.6).



**LOTTO 003**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Diritto: quota 1/2 di piena proprietà;

Bene e ubicazione: terreno a destinazione agricolo dotato di impianto di irrigazione sito in Strada del Confine n. snc - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Il terreno sviluppa una superficie di circa mq 4.340,00.

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;  
XXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;  
Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.IIa 176 - qualità seminativo irriguo arborato - classe 1 - sup. mq 4340 - R.D. € 38,10 - R.A. € 20,17.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.IIa 970, p.IIa 973, p.IIa 177, p.IIa 215, p.IIa 358;

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: conforme (cfr par. 10 e 12).

**B.** Diritto: quota 1/2 di piena proprietà;

Bene e ubicazione: terreno a destinazione agricolo dotato di impianto di irrigazione sito in Strada del Confine n. snc - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Il terreno sviluppa una superficie di circa mq 2.017,00.

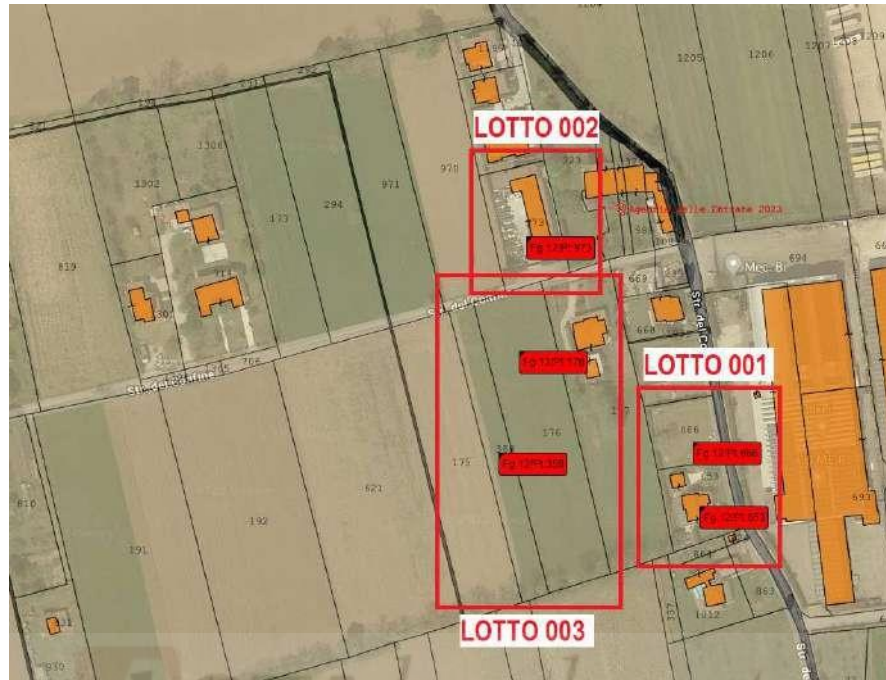
Identificato al catasto fabbricati: XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;  
XXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/2 di proprietà;  
Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.IIa 358 - qualità seminativo irriguo arborato - classe 2 - sup. mq 2017 - R.D. € 16,67 - R.A. € 8,33.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.IIa 970, p.IIa 176, p.IIa 215, p.IIa 166, p.IIa 175;

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: conforme (cfr par. 10 e 12).

## 2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Oggetto della presente procedura sono una serie di immobili siti nel Comune di Tezze sul Brenta e suddivisi in 3 LOTTI la cui posizione può essere ricavata dall'immagine sottostante.



INDIVIDUAZIONE DEI TRE LOTTI

Il LOTTO 003 oggetto della presente perizia di stima, consiste in due terreni a destinazione agricola dotati di impianto d'irrigazione e siti in una zona periferica a destinazione mista nella frazione Belvedere vicina al centro storico del comune di Rossano Veneto (VI).

Caratteristiche zona: zona nella frazione Belvedere a destinazione mista (residenziale, artigianale, agricola) vicina al centro storico di Rossano Veneto (VI).

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, scuola secondaria superiore, bar, ristoranti, ospedale, cimitero. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma non è servita da rete pubblica di gas metano.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Tezze sul Brenta e Rossano Veneto, altri centri nelle vicinanze sono Cartigliano, Cittadella (PD), Pozzoleone e Rosà. I principali luoghi d'interesse della zona sono il Fiume Brenta, le Prealpi Venete con l'altopiano di Asiago e il Monte Grappa e il Parco "Grave e Zone umide del Brenta".

Collegamenti pubblici (km): stazione treno (4,00), stazione autobus (2,20), strada provinciale (2,00), strada regionale (3,40), strada statale (2,00), autostrada Pedemontana (10,00), autostrada A31 (35,00).

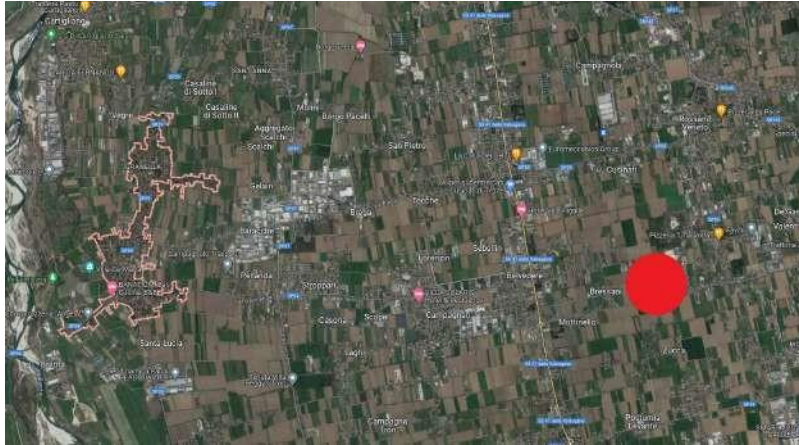


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



INGRANDIMENTO  
FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 003 DA STRADA DEL CONFINE

### 3. RESIDENZA, STATO ECONOMICO E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

#### 3.1. Dati debitore esecutato

XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

#### 3.2. Residenza debitore

XXXXXXXX XXXXXXX risulta residente in XXXXXXX n. XX - XXXXX XXXXXXX (XX)

#### 3.3. Stato economico e regime patrimoniale

XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX risultano coniugati in data XX/XX/XXXX nel Comune di XXXXXXX (XX), nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio vi sono riportate annotazioni.

Con atto in data 02/10/1998 Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni di Treviso gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

### 4. STATO DI POSSESSO:

Dalle verifiche effettuate gli immobili risultano essere attualmente nella disponibilità della proprietà e privi di contratti di affitto.

Per gli immobili dal 2019 risultano registrati una serie di contratti di affitto di fondo rustico attualmente scaduti.

L'ultimo contratto è stato trasmesso il 12/05/2023 all'Ufficio Registro di Bassano del Grappa, in serie 3T, al n. 2621. Il conduttore era XXXXXXX con sede legale a XXXXXXX in via XXXXXXX n. XX e P.Iva XXXXXXXXXXX (cfr. allegato 9).

Il contratto è stato stipulato dal 11/11/2022 al 31/12/2023.

Il canone di locazione pattuito era pari a 250 €/anno corrispondente a €/mq anno 0,04. La superficie complessiva delle p.lle affittate risulta essere pari a mq 6.357.

La data della stipula era antecedente la data del 02/12/2002 di trascrizione del sequestro conservativo.

Si rimanda al parere del custode giudiziario, sulla opponibilità del contratto.

Per verificare il possibile valore del canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto a contattare la Federazione Coldiretti di Bassano del Grappa. L'affitto richiesto per i beni pignorati risultava congruo.

L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc.

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, il sottoscritto esperto suggerisce di considerare un'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione pattuito ovvero  $2/3 \times \text{€/mq anno } 0,04 = \text{€/mq anno } 0,027$ .

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:  
Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc) anche di natura condominiale:  
La strada di accesso al lotto risulta essere una strada privata priva di atti costituenti servitù di passaggio.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:  
Nessuno.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:  
Nessuno.

Suolo demaniale:  
Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:  
Nessuno.

Vincoli e oneri di altro tipo:  
Nessuno.

### 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni Ipotecarie:

ISCRIZIONE n. 12808/2104 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 350.000,00 a garanzia di Capitale: 299.094,30*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*



ISCRIZIONE n. 12808/2105 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 350.000,00 a garanzia di Capitale: 286.566,30*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12808/2106 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 350.000,00 a garanzia di Capitale: 274.587,60*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12808/2107 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 160.000,00 a garanzia di Capitale: 122.583,75*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12808/2108 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 160.000,00 a garanzia di Capitale: 122.583,75*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12809/2109 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 100.000,00 a garanzia di Capitale: 63.743,55*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12809/2110 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 100.000,00 a garanzia di Capitale: 63.743,55*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

ISCRIZIONE n. 12809/2111 del 14/12/2022 Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa (VI) derivante da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso in data 15/10/2022 rep. n. 1645/2022, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Ipoteca: € 110.000,00 a garanzia di Capitale: 78.453,60*

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

Pignoramenti:

Nessuno.

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

TRASCRIZIONE n. 2510/1799 del 17/03/2020 di sequestro conservativo nascente da sentenza di condanna emessa dal tribunale di Treviso rep. n. 1645/2022 del 15/10/2022 annotata ai nn. 12423/1577 del 02/12/2022, a favore di XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per le relative quote di proprietà.

*Riferito limitatamente a: immobili oggetto della presente procedura.*

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.

*La sottoscritta esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 16/03/2023 al 24/01/2024 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.*

## 6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

### 6.1 Attuali proprietari

XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni – dal 15/01/2009 ad oggi (ante ventennio)

A XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 1/2 di piena proprietà, gli immobili sono pervenuti per successione devoluta per legge presentata all'Ufficio del Registro di Bassano del Grappa (VI) al n. 18 VOLUME 9990/2010 da potere di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e morto il XX/XX/XXXX.

*Riferito limitatamente a: Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lle 176-358.*

### 6.2 Precedenti proprietari

XXXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 1/2 di nuda proprietà – dal 14/06/1990 al 18/12/2001

A XXXXXXX XXXXXXX coniugato in regime di comunione legale dei beni con XXXXXXX XXXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio Dott.ssa Ornella Maria De Virgiliis di Marostica (VI) rep. n. 22550 del 14/06/1990, trascritto a Bassano del Grappa il 29/06/1990 ai nn. 3783/2974, da potere di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX che se ne riservava l'usufrutto generale vitalizio.

*Riferito limitatamente a: Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lle 176-358.*

N.B.: Con atto in data 02/10/1998 Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni di Treviso i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

## 7. STORIA CATASTALE:

### 7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 176 - qualità seminativo irriguo arborato - classe 1 - sup. mq 4340 - R.D. € 38,10 - R.A. € 20,17.

Intestato a XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà e a XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà.

B. Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 358 - qualità seminativo irriguo arborato - classe 2 - sup. mq 2017 - R.D. € 16,67 - R.A. € 8,33.

Intestato a XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà e a XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 di proprietà.

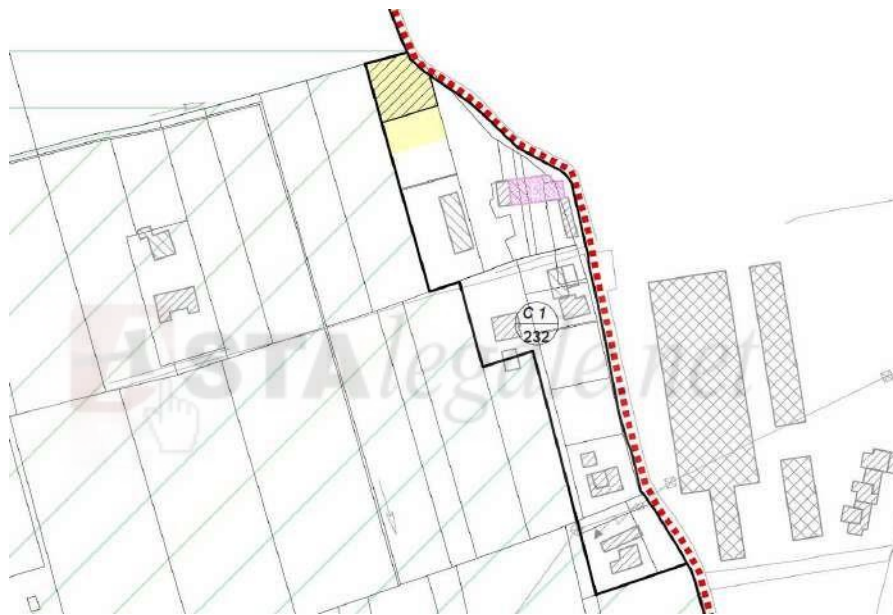
**7.2** variazioni storiche:

Nessuna variazione significativa.

**8. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tezze sul Brenta in data 31/01/2024, gli immobili oggetto della presente perizia risultano presentare le seguenti destinazioni e i seguenti vincoli come da *Variante n. 6 al Piano degli Interventi 2021* (cfr. allegato 12).

intera superficie in Zona E - *La zona territoriale di tipo "E" comprende le parti del territorio destinato ad usi agricoli: la tutela e la edificabilità di questa zona sono disciplinate dalla L.R. n. 11/2004 e dai collegati Atti di Indirizzo di cui alla D.R.G.V. n. 3178/2004 e s.m.i.;*



ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE

**9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:**

Non presenti.

**10. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**10.1.** Conformità urbanistico-edilizia (cfr par. 13):

Conformi.

**10.2.** Conformità catastale (cfr par. 12):

Conformi.



SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS

**11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Nessuna.

**12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**12.1. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.A**

Tipologia immobile

Terreno a destinazione agricola dotato di impianto di irrigazione.

Ubicazione immobile

Strada del Confine snc- 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.lla 176 - qualità seminativo irriguo arborato - classe 1 - sup. mq 4340 - R.D. € 38,10 - R.A. € 20,17.

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Strada del Confine snc (strada privata).

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Non presenti.

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

p.lla 970, p.lla 973, p.lla 177, p.lla 215, p.lla 358.

Dati metrici

Il terreno sviluppa una superficie di circa mq 4.340,00.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
terreno	Sup. lorda	4.340,00 mq	1,00	4.340,00 mq
				TOT 4.340,00 mq

Coerenze pratiche edilizie

Conforme.

Coerenze catastali

Conforme.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE P.LLA 176

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione buono.

Il terreno è dotato di impianto d'irrigazione.



## 12.2. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.B

Tipologia immobile

Terreno a destinazione agricola dotato di impianto di irrigazione.

Ubicazione immobile

Strada del Confine snc - 36056 Tezze sul Brenta (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Terreni del Comune di Tezze sul Brenta Foglio 12 - P.Illa 358 - qualità seminativo irriguo arborato - classe 2 - sup. mq 2017 - R.D. € 16,67 - R.A. € 8,33.

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Strada del Confine snc (strada privata).

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Non presenti.

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

p.Illa 970, p.Illa 176, p.Illa 215, p.Illa 166, p.Illa 175.

Dati metrici

Il terreno sviluppa una superficie di circa mq 2.017,00.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
terreno	Sup. lorda	2.017,00 mq	1,00	2.017,00 mq
				TOT 2.017,00 mq

Coerenze pratiche edilizie

Conforme.

Coerenze catastali

Conforme.





ESTRATTO MAPPA CATASTALE P.LLA 176

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione buono.

Il terreno è dotato di impianto d'irrigazione.



### 13. VALUTAZIONE E STIMA:

#### 13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella stessa zona o zone vicine e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject). La ricerca viene effettuata attraverso un'indagine su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per gli immobili oggetto delle presente perizia è stata effettuata una valutazione di stima prendendo come subject le p.lle 176-358 (terreni agricoli).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti relativi ai comparabili acquisiti, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 13 a 16), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati.

#### 13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Tezze sul Brenta, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

#### 13.3. Valutazione corpi

ID. BENI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	QUOTA	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	terreno	4.340,00 mq	11,83 €/mq	€ 51.363,78	1/2	€ 25.681,89
B	terreno	2.017,00 mq	11,83 €/mq	€ 23.871,14	1/2	€ 11.935,57
TOT						37.617,46 €

#### 13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.642,62
- Riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 1.880,87
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: Nessuna
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: Nessuna
- Spese per la rimozione e lo smaltimento di materiali in lastre di cemento/amianto: Nessuna
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**13.5.** Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con gli adeguamenti e correzioni della stima (cfr. par. 13.4):

- a carico della procedura : € 30.093,97
- a carico dell'acquirente: € 30.093,97

**13.6.** Giudizio di comoda divisibilità

Il Lotto 003 è divisibile.

Per una più comoda vendibilità il lotto 003 potrebbe essere così diviso:

ID. BENI	IMMOBILE	VALORE DIRITTO E QUOTA	RIDUZIONE 15%	RIDUZIONE 5%	PREZZO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
A	terreno	€ 25.681,89	3.852,28 €	1.284,09 €	20.545,51 €
B	terreno	€ 11.935,57	1.790,34 €	596,78 €	9.548,46 €

**13.7.** Valutazione sulla separazione in natura della quota

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura, attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota.

L'esperto deve chiarire inoltre se sia possibile la separazione in natura della quota del debitore esecutato, oppure se l'immobile risulti comodamente divisibile in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

*Pertanto si specifica che gli immobili oggetto della presente procedura che risultano essere in comproprietà (suddivisi in LOTTO 003, LOTTO 002, LOTTO 003) possono essere comodamente divisibili in natura in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, si allega al presente elaborato un allegato in cui vi è la bozza di progetto di divisione (cfr. allegato 25).*

**13.8.** Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice economico) 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;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.

- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 08/02/2024

Il Perito Estimatore  
*Dott. Ing. ANACLETO FUSA*