



**COPIA
PRIVACY**

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Contro

N. Gen. Rep. **453/2023**

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario ISTITUTO Vendite Giudiziarie S.r.l.

LOTTO N°2 di 3 Lotti
TERRENI AGRICOLI



1

TECNICO INCARICATO: Arch. MEZZALIRA ELENA

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al N° 954 sez. A/a

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N° 1431

C.F. MZZLNE65S57L840I – P.IVA 02664070246

con studio in arcugnano (vi) , via vescovana 36

tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120

email:mezzalira.elena@gmail.com

PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 453/2023 - Udienza 19.11.2024, ore 11.00

(LOTTO 2 – MAROSTICA – TERRENI AGRICOLI)**Procedente:** *******Esecutato:** *****

DIRITTO PIGNORATO	1/1 di PROPRIETA'
TIPOLOGIA DEI BENI	<u>TERRENI AGRICOLI</u>
UBICAZIONE	sito in Via Boscaglie, 57/C - MAROSTICA (VI)
STATO BENE	Il bene si presenta in uno stato di conservazione discreto
DATI CATASTALI ATTUALI	Comune di MAROSTICA (VI), N.C.E.U. - Foglio 13, Part. 36 – Cat. T – Sem. Irrig, CI U, Sup. 10 are 85 ca, R.D.10.65€, R.A 5.60€; Part. 129 – Cat. T – Sem. Irrig, CI U, Sup. 86 are 05 ca, R.D.84.44 €, R.A 44.44€; Part. 345 – Cat. T – Sem. /Bosco, CI 2/3, Sup. 7 are 20 ca, R.D. 4.56 €, R.A 2.37€; Part. 347 – Cat. T – Sem. Irrig, CI U, Sup. 09 are 24 ca, R.D. 9.07 €, R.A 4.77 €; Part. 348 – Cat. T – Sem. Irrig, CI U, Sup. 09 are 73 ca, R.D. 9.55 €, R.A 5.03 €;
DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO	Non sono stati rilevate DIFFERENZE rispetto a quanto riportato nel pignoramento
REGOLARITÀ/ABUSI	Rilevata NESSUNA DIFFORMITA'
CONSISTENZA COMM.	1Ha 23 are 07 ca. = 12.307,00 mq (Dodicimilatrecentosette,00 mq)
STIMA VALORE DI MERCATO	113.800,00 €. (centotredicimilaottocentoeuro/00)
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	96.730,00 €. (novantaseimilasettecentotrentaeuro/00)
VENDIBILITÀ	OTTIMA
PUBBLICITÀ	forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene
OCCUPAZIONE	Nella disponibilità del proprietario.
TITOLO DI OCCUPAZIONE	/
PROB. PARTICOLARI/INF. UTILI	SEDE PERITALE NON SONO STATE RILEVATEDELLE DIFFORMITA'
CRITICITÀ	NESSUNA
ONERI	/
APE	/
COSTI ANNUI FISSI	/
EVENTUALI SANZIONI	/

ALLEGATI:

allegato 1.2 -	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegato 2.2 -	DOCUMENTAZIONE CATASTALE: ESTRATTO DI MAPPA
allegato 3.2 -	RILIEVO - ELABORATI GRAFICI
allegato 4.2 -	VISURE CATASTALI,
allegato 5.2 -	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
allegato 6.2 -	ORTOFOTO
allegato 7.2 -	NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.A.T. - P.I. VIGENTI
allegato 8.2 -	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
allegato 9.2 -	ATTO/ATTI DI PROVENIENZA
allegato 10.2 -	CERTIFICATI di RESIDENZA / CERTIFICATO DI MATRIMONIO
allegato 11.2 -	DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI COMPARABILI - MCA
allegato 13.2 -	TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
allegato 14.2 -	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

INDICE LOTTO 2

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI		pag. 4	
QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO		pag. 5	
1.1	Diritto		
1.2	Titolo di Provenienza		
QUESITO 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE		pag. 5	
2.1	Ubicazione		
2.2	Descrizione della Zona		
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati		
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale		
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati		
2.6	Interventi manutentivi urgenti		
2.7	Certificazione energetica		
QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO		pag. 9	
3.1	Dati catastali attuali		
3.2	Variazioni Catastali Storiche		
3.3	Variazioni Catastali Storiche Proprietà'		
3.4	Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione		
QUESITO 4 SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO		pag. 15	
QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA		pag. 15	
5.1	Variazioni storiche della proprietà del beni pignorati		
5.2	Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento		
QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA , CATASTALE EURBANISTICA		pag. 16	
6.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento		
6.2	Giudizio di regolarità edilizia		
6.3	Giudizio di regolarità catastale		
6.4	Regolarità Urbanistica		
6.5	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto		
6.6	Titoli edilizi		
6.7	Abitabilità/agibilità		
6.8	Abusi		
QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE		pag. 17	3
7.1	Stato di possesso		
7.2	Occupazione		
QUESITO 8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE		pag. 18	
8.1	Ispesioni Ipotecarie		
8.2	Trascrizioni e Iscrizioni		
QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE		pag. 20	
9.1	Documentazione amministrativa condominiale		
9.2	Contratto di locazione		
QUESITO 10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO		pag. 20	
QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE		pag. 20	
QUESITO 12 VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA		pag. 20	
12.1	Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)		
12.2	Valore di mercato attribuito		
12.3	Analisi del segmento di mercato		
12.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili		
12.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)		
12.6	Analisi degli indici mercantili		
12.7	Tabella del dati-caratteristiche quantitative		
12.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili		
12.9	Analisi dei prezzi marginali		
12.10	Riepilogo Prezzi marginali		
12.11	Tabella di valutazione		
12.12	Verifica attendibilità		
12.13	Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative		
12.14	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa		
12.15	Conclusioni Valutativa		
12.16	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità		
12.27	Fonti di Informazione		
QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA		pag. 27	
QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI		pag. 27	
14.1	Certificazioni di stato civile / Ufficio Anagrafe		

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IN MAROSTICA (VI), Via Levà

QUESITI

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”.

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

INCARICO

In data 20/01/2022 l'Ill.mo Dott. Luca PRENDINI Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto stimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano. (VI) via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 10/02/2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, al interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati .

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

10/01/2024	Conferimento dell'incarico – Ricevimento via PEC
09/03/2024	Giuramento telematico
16/04/2024	Accesso ai beni, presso l'immobile sito a MAROSTICA, Via Boscaglie, 57/C in presenza del Custode Giudiziario, IVG <ul style="list-style-type: none"> ▪ verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici; ▪ effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto; ▪ effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale
16/04/2024	• eseguire un rilievo fotografico
16/04/2024	Sollecito x accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Marostica per acquisire la documentazione relativa alla unità immobiliari oggetto di esecuzione; Ricezione documentazione Urbanistica il 17/06/2024
26/07/2024	Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;
06/13/2024	Richiesta Certificati di residenza presso gli Uffici Anagrafe del Comune di MAROSTICA / LECCO
20/08/2024	Ricerche e acquisizioni atti di immobili comparabili

Le fonti di informazioni utilizzate per eseguire la valutazione sono state: l'Agenzia delle Entrate di Vicenza e acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni Aste passate, Quotazioni Immobiliari O.M.I. Borsino della Camera di Commercio di Vicenza, Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato locale, rilevamenti Sole 24 ore

QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE

1.1 DIRITTO

Piena proprietà per:

A. TERRENI

Comune di MAROSTICA (VI), C.T. - Foglio 13,

Part. 36 – Cat. T – Sem. Irrig,	CI U, Sup. 10 are 85 ca, R.D.10.65€, R.A 5.60€;
Part. 129 – Cat. T – Sem. Irrig,	CI U, Sup. 86 are 05 ca, R.D.84.44 €, R.A 44.44€;
Part. 345 – Cat. T – Sem. /Bosco,	CI 2/3, Sup. 7 are 20 ca, R.D. 4.56 €, R.A 2.37€;
Part. 347 – Cat. T – Sem. Irrig,	CI U, Sup. 09 are 24 ca, R.D. 9.07 €, R.A 4.77 €;
Part. 348 – Cat. T – Sem. Irrig,	CI U, Sup. 09 are 73 ca, R.D. 9.55 €, R.A 5.03 €;

DESCRIZIONE:

Trattasi di appezzamenti di terreno contigui e pianeggianti, tanto che danno forma a un'area regolare, facilmente accessibile, non recintato, avente una superficie catastale complessiva di 12.307,00 mq, con accesso diretto dalla strada pubblica via Leva';

Negli anni scorsi veniva coltivato a granoturco, al momento del sopralluogo era incolto.

Rispetto alle Normative Urbanistiche Vigenti teli aree risultano inserite in area classificata come

"ZONA E2b: Zona di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva in ambito di pianura" ai sensi art. 17

N.T.A. Lo stato dei beni è DISCRETA

BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ

per la quota di 1/1 a :

- *****

Confini del compendio complessivo sono:

- A NORD: con altra U.I. Mappale 391 di altra di proprietà;
- A SUD: con altra U.I. Mappali 712 e 713 di altra di proprietà;
- A EST: con altra U.I. Mappale 130 di altra di proprietà;
- A OVEST: con strada comunale Via Leva';

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

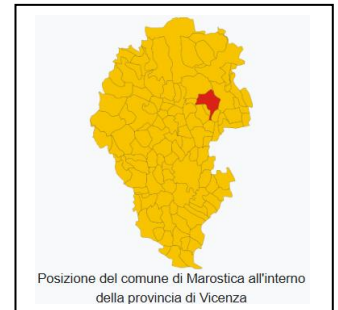
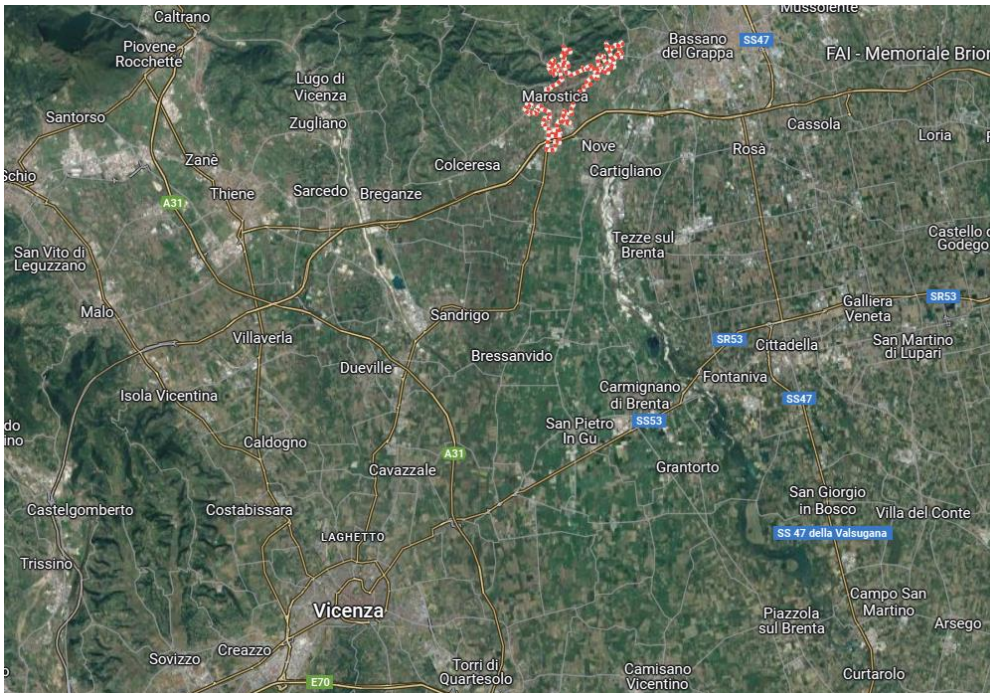
Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016 . (*Allegato 10*)

QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

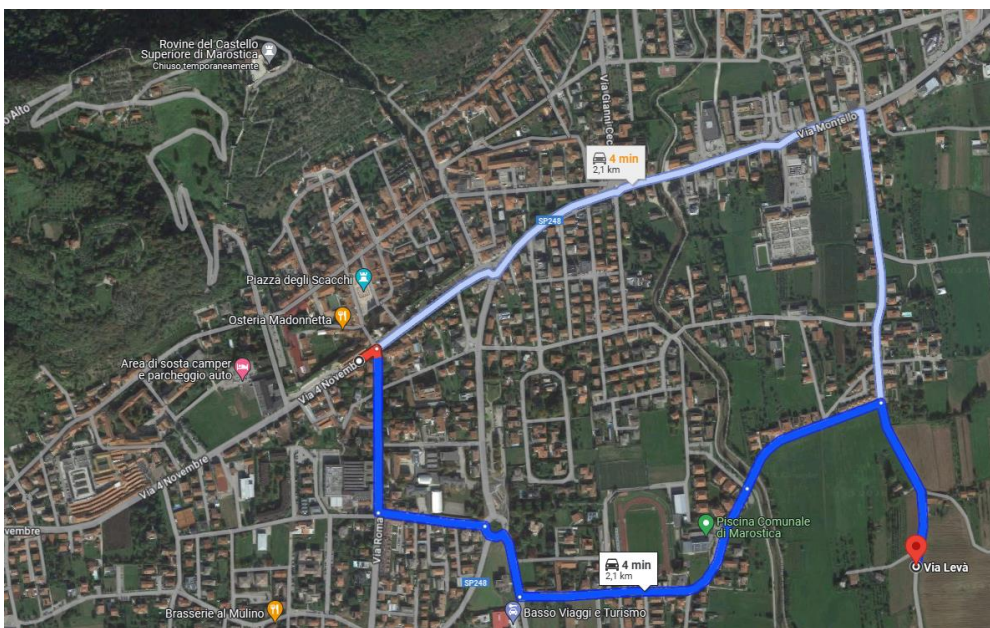
2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Marostica è un comune italiano di 14.020 abitanti della provincia di Vicenza in Veneto. È nota in tutto il mondo per la partita a scacchi che si svolge con personaggi viventi nella piazza cittadina, ogni due anni (anni pari) nel secondo fine settimana di settembre: è una tradizione avviata nel 1923 e che si vuole ispirata ad un evento del 1454, sebbene non vi siano prove storiche. Per questa storica manifestazione la cittadina vicentina viene

anche soprannominata "la città degli scacchi". Si fregia del marchio di qualità turistico-ambientale della Bandiera arancione conferito dal Touring Club Italiano. Marostica è altresì famosa per la produzione della Ciliegia di Marostica, prodotto a indicazione geografica protetta.



DISTA DA:
 Vicenza 28.00 km,
 Bassano del Grappa 7 km,
 Asiago 32 km.



Gli appezzamenti agricoli di Via Levà distano Ca. 2 Km dal centro di Marostica

STORIA DI MAROSTICA

I pendii soleggiati in stretta comunicazione con la sottostante pianura hanno reso la zona favorevole all'insediamento umano sin dalla preistoria, come dimostrano i reperti risalenti al periodo. Tracce più tarde sono riferibili al tempo dei Paleoveneti e si concentrano specialmente sul colle Pauso: vanno certamente collegate alla vicina necropoli di Angarano, risalente al cosiddetto periodo "Este I" (XIII-VII secolo a.C.). Dopo la caduta dell'Impero Romano, Marostica attraversò i convulsi eventi che videro l'avvicinarsi dei governi ostrogoto, bizantino e infine longobardo. Durante quest'ultima dominazione fu ricompresa nel ducato di Vicenza. Alla fine del IX secolo il Veneto fu invaso dagli Ungari che sconfissero il re d'Italia Berengario del Friuli sulle rive del Brenta tra Nove e Cartigliano (24 settembre 899). Probabilmente prima del 1140 il borgo diventa feudo degli Ezzelini i quali, dagli originari possedimenti di Romano e Onara, erano riusciti ad espandersi anche su altri importanti centri quali Bassano, Angarano e Cartigliano. Nel 1218 fu concluso un accordo

tra Ezzelino il "il Monaco" e il Comune e Marostica venne ceduta a Vicenza. L'indipendenza di Vicenza cessò nel 1266, quando entrò nell'orbita di Padova. A questa, nel 1311, succedettero gli Scaligeri e a Cangrande della Scala si deve la costruzione del castello di Marostica. Nel 1387 iniziò il breve governo dei Visconti, conclusosi nel 1404 con l'arrivo della Repubblica di Venezia. Sotto la Serenissima, Marostica divenne sede di podesteria, pur rimanendo amministrativamente subordinata a Vicenza.

Il Quattrocento fu un periodo di grande rinnovamento urbanistico, soprattutto per quanto riguarda gli edifici sacri: vennero erette la chiesa di San Marco, la scaletta del Santissimo Sacramento (presso Sant'Antonio Abate), la chiesa di San Gottardo e soprattutto il convento di San Sebastiano; anche il duomo subì restauri e ampliamenti. Caduta la Serenissima nel 1797, Marostica seguì le sorti di tutto il Veneto passando alla Francia di Napoleone Bonaparte. Seguì poi il turbolento periodo in cui il Veneto venne ceduto all'Austria e ancora alla Francia, divenendo definitivamente austriaco con il congresso di Vienna del 1815.

Dagli inizi dell'800 si caratterizzarono per lo sviluppo dell'industria della paglia, che portò la città a divenire uno dei più importanti centri del settore sino alla prima guerra mondiale.

I cappelli di paglia prodotti dalle fabbriche di Marostica erano commercializzati e famosi in tutto il mondo. Marostica è stata sede di numerose e famose aziende del comparto dell'abbigliamento (Belfe, Breco's, ecc), oggi è sede della divisione italiana della Diesel/OTB, dell'importante industria di elettronica ed elettrotecnica Vimar (il cui marchio riprende in parte il nome della città) e della Pizzato Elettrica, leader nel settore dei microinteruttori. Numerose sono oggi le attività sviluppatesi nei campi dell'informatica e della comunicazione on-line.

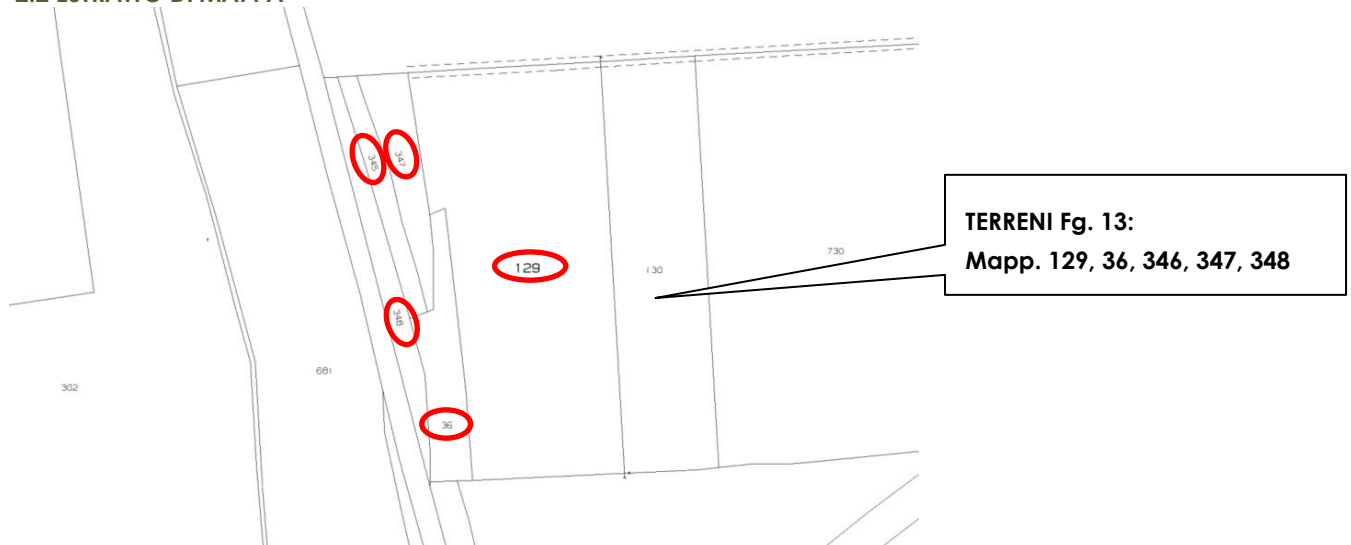
ECONOMIA

Dalla fine del 1800 fino a circa la fine degli anni sessanta l'economia di Marostica è stata caratterizzata dall'industria di produzione e trasformazione della paglia. I cappelli di paglia prodotti dalle fabbriche di Marostica erano commercializzati e famosi in tutto il mondo.

La zona che ha visto crescere lo sviluppo del polo artigianale della paglia nel vicentino, è quella peculiare area collinare compresa tra Marostica e l'altopiano di Asiago, delimitata a est dal fiume Brenta mentre a ovest dal fiume Astico, coincidendo con il territorio dei Settecomuni.

La terra magra che permetteva solo un'agricoltura di sussistenza, l'esposizione all'arsura del sole (essendo rivolta a sud), e la protezione dai venti freddi della montagna (protetta a nord dall'altopiano di Asiago) sono fattori che hanno determinato la fortuna della paglia di Marostica. Avendo rappresentato fin dal 1800 la principale coltivazione della zona, ha determinato per molto tempo l'economia della società agraria di Sette Comuni, che ha sviluppato pertanto competenze uniche e peculiare legato indissolubilmente all'identità del luogo. Marostica, principale centro dell'area, con la sua posizione strategica che la collegava a Vicenza e Bassano, ha rappresentato per il mercato dei manufatti in paglia il naturale sbocco commerciale diventando, in un secondo momento, il polo produttivo principale dell'industria della paglia.'

2.2 ESTRATTO DI MAPPA



Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma delle aree occupate dai terreni, TERRENI PIANEGGIANTI / APPEZZAMENTO RAGOLARE / OTTIMA FRUIBILITA'



Inquadratura immobile da Via G. Levà



2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di piu' appezzamenti di terreno pianeggiante nell'insieme di forme regolare, non recintato, avente una superficie catastale complessiva di 12.307 mq

Consistenze:

IMMOBILE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)
Mappale 36	Terreno Agricolo	1.085,00
Mappale 129	Terreno Agricolo	8.605,00
Mappale 345	Terreno Agricolo	720,00
Mappale 347	Terreno Agricolo	924,00
Mappale 348	Terreno Agricolo	973,00
TOTALE COMPLESSIVO		12.307,00

2.4 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEI BENI PIGNORATI

Come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, presenta in uno stato di buona conservazione.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Nessuno: trattasi di terreno agricolo

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non richiesta: trattasi di terreno agricolo

QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI

3.1.a. TERRENO AGRICOLO

Comune di MAROSTICA (VI), C.T. - Foglio 13,
Part. 36 – Cat. T – Sem. Irrig, CI U, Sup. 10 are 85 ca, R.D.10.65€, R.A 5.60€;

- PROPRIETA': *****

3.1.b. TERRENO AGRICOLO

Comune di MAROSTICA (VI), C.T. - Foglio 13,
Part. 129 – Cat. T – Sem. Irrig, CI U, Sup. 86 are 05 ca, R.D.84.44 €, R.A 44.44€;

- PROPRIETA': *****

3.1.c. TERRENO AGRICOLO

Comune di MAROSTICA (VI), C.T. - Foglio 13,
Part. 345 – Cat. T – Sem. /Bosco, CI 2/3, Sup. 7 are 20 ca, R.D. 4.56 €, R.A 2.37€;

- PROPRIETA': *****

3.1.d. TERRENO AGRICOLO

Comune di MAROSTICA (VI), C.T. - Foglio 13,
Part. 347 – Cat. T – Sem. Irrig, CI U, Sup. 09 are 24 ca, R.D. 9.07 €, R.A 4.77 €;

- PROPRIETA': *****

3.1.e. TERRENO AGRICOLO

Comune di MAROSTICA (VI), C.T. - Foglio 13,

Part. 348 – Cat. T – Sem. Irrig, CI U, Sup. 09 are 73 ca, R.D. 9.55 €, R.A 5.03 €;

- PROPRIETA': *****

3.2 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILE

3.2.a - Part. 36

- Tabella di variazione del 24/06/2021 pratica n. vi0128236 in atti dal 09/12/2021 trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (n. 5687.1/2021)
- Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 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 24/06/2021 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5032873 (Scheda validazione/fascicolo prof. n. 10131781) - Classamento per parificazione con la qualità' 1 - SEMINATIVO, classe 01
- TABELLA DI VARIAZIONE del 07/05/2003 Pratica n. 213089 in atti dal 08/07/2003 VARIAZIONE CULTURALE SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n. 668.1/2003) - VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE
- Impianto meccanografico del 30/06/1975

3.2.b - Part. 129

- Tabella di variazione del 24/06/2021 pratica n. vi0128236 in atti dal 09/12/2021 trasmissione dati agea ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262 (n. 5687.1/2021)
- Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 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 24/06/2021 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5032873 (Scheda validazione/fascicolo prof. n. 0131781) - Classamento per parificazione con la qualità 1 - SEMINATIVO, classe 01
- TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VI0103952 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 24481.1/2007)- VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- Impianto meccanografico del 30/06/1975

3.2.c - Part. 345

- TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VI0103988 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 24511.1/2007) -SN - VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- FRAZIONAMENTO del 06/07/1992 Pratica n. 351097 in atti dal 13/08/2001 (n. 2666.1/1992)

3.2.d - Part. 347

- TABELLA DI VARIAZIONE del 24/06/2021 Pratica n. VI0128250 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5701.1/2021) : SN - VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO; di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 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 24/06/2021 all'Organismo Pagatore AVEPA con la domanda 5032873 (Scheda validazione/fascicolo prof. n. 10131781) - Classamento per parificazione con la qualità 1 - SEMINATIVO, classe 01
- TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VI0103990 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 24513.1/2007) : SN - VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- FRAZIONAMENTO del 06/07/1992 Pratica n. 351099 in atti dal 13/08/2001 (n. 2666.1/1992)

3.2.e - Part. 348

- TABELLA DI VARIAZIONE del 24/06/2021 Pratica n. VI0128251 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5702.1/2021) - SN - VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO; di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensidel DI 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 24/06/2021 all'Organismo Pagatore AVEPA con ladomanda 5032873 (Scheda validazione/fascicolo prof. n. 10131781) - Classamento per parificazione con la qualità' 1 - SEMINATIVO, classe 01

- TABELLA DI VARIAZIONE del 08/03/2007 Pratica n. VI0103991 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 24514.1/2007) : SN - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO
- FRAZIONAMENTO del 06/07/1992 Pratica n. 351102 in atti dal 13/08/2001 (n. 2666.1/1992)

3.3 VARIAZIONI STORICHE PROPRIETÀ

3.3.a - Part. 36

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/2016

- *****

A seguito di :

Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

Situazione degli intestati dal 01/12/1992

- *****

A seguito di :

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/12/1992 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) - ***** Voltura n. 6345.2/2016 - Pratica n. VI0047108 in atti dal 27/04/2016

Situazione degli intestati dal 27/06/1980

- *****
- *****

A seguito di :

Atto del 27/06/1980 Pubblico ufficiale RINALDI RINALDO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 69672 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 164 n.3713 registrato in data 16/07/1980 - Voltura n. 923280 in atti dal 14/01/1986

11

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- *****

A seguito di :

Impianto meccanografico del 30/06/1975

3.3.b - Part. 129

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/2016

- *****

A seguito di :

Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

Situazione degli intestati dal 01/12/1992

- *****

A seguito di :

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/12/1992 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) - ***** Voltura n. 6345.2/2016 - Pratica n. VI0047108 in atti dal 27/04/2016

Situazione degli intestati dal 27/06/1980

- *****

A seguito di :

Atto del 27/06/1980 Pubblico ufficiale RINALDI RINALDO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 69672 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 164 n.3713 registrato in data 16/07/1980 - Voltura n. 923280 in atti dal 14/01/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- *****

A seguito di :

Impianto meccanografico del 30/06/1975

3.3.c - Part. 345

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/2016

- *****

A seguito di :

Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

Situazione degli intestati dal 24/09/1992

- *****

A seguito di :

Atto del 24/09/1992 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 16047 - AGGIORNAMENTO - VERIFICARE CONTINUITA' Voltura n. 10210.1/1992 - Pratica n. 351109 in atti dal 13/08/2001

Situazione degli intestati dal 06/07/1992

- *****

A seguito di :

FRAZIONAMENTO del 06/07/1992 Pratica n. 351097 in atti dal 13/08/2001 (n. 2666.1/1992)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/04/1975 (Antecedente impianto meccanografico)

- Fg. 13, Mapp 33, Cat. Bosco Ceduo, Sup. 1.606 mq

Derivanti da :

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/04/1975 in atti dal 24/01/1991 (n. 30475)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/04/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

- Fg. 13, Mapp 33, Cat. Bosco Ceduo, Sup. 1.747 mq

Derivanti da :

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/04/1975 in atti dal 24/01/1991 (n. 30475)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

- Fg. 13, Mapp 33, Cat. Bosco Ceduo, Sup. 1.926 mq

Situazione degli intestati dal 17/04/1982

- *****

Derivanti da :

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1982 - UR Sede ROVEREDO IN PIANO (PN) Registrazione Volume 504 n. 43 registrato in data 14/10/1982 - Voltura n.302483 in atti dal 24/01/1991

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/10/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

- *****

Derivanti da :

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/1973 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 400 n. 77 registrato in data 26/08/1982 - Voltura n.826182 in atti dal 24/01/1991

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1965 (antecedente all'impianto meccanografico)

- *****

- *****

Derivanti da :

VOLTURA D'UFFICIO del 02/01/1965 Repertorio n. 284 - Voltura n. 284 in atti dal 14/01/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- *****

Derivanti da :

Impianto meccanografico del 30/06/1975

3.3.d - Part. 347Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/2016

- *****

A seguito di :

Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

Situazione degli intestati dal 24/09/1992

- *****

A seguito di :

Atto del 24/09/1992 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 16047 - AGGIORNAMENTO - VERIFICARE CONTINUITA' Voltura n. 10210.1/1992 - Pratica n. 351109 in atti dal 13/08/2001

Situazione degli intestati dal 06/07/1992

- *****

A seguito di :

FRAZIONAMENTO del 06/07/1992 Pratica n. 351097 in atti dal 13/08/2001 (n. 2666.1/1992)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/04/1975 (antecedente impianto meccanografico)

- Fg. 13, Mapp 34, Cat. Semin Arbor, Sup. 5.135 mq

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:13 Particella:277

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/04/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

- Fg. 13, Mapp 34, Cat. Semin Arbor, Sup. 5.245 mq

Situazione degli intestati dal 17/04/1982

- *****

Derivanti da :

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/04/1982 - UR Sede ROVEREDO IN PIANO (PN) Registrazione Volume 504 n. 43 registrato in data 14/10/1982 - Voltura n.302483 in atti dal 24/01/1991

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/10/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

- *****

Derivanti da :

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/10/1973 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 400 n. 77 registrato in data 26/08/1982 - Voltura n.826182 in atti dal 24/01/1991

Situazione degli intestati relativa ad atto del 02/01/1965 (antecedente all'impianto meccanografico)

- *****

Derivanti da :

VOLTURA D'UFFICIO del 02/01/1965 Repertorio n. 284 - Voltura n. 284 in atti dal 14/01/1986

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- *****

Derivanti da :

Impianto meccanografico del 30/06/1975

3.3.e - Part. 348

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/05/2016

- *****

A seguito di :

Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

Situazione degli intestati dal 24/09/1992

- *****

A seguito di :

FRAZIONAMENTO del 06/07/1992 Pratica n. 351102 in atti dal 13/08/2001 (n. 2666.1/1992)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

- Fg. 13, Mapp 193, Cat. Semin Arbor, Sup. 1.000 mq

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:13, Particella: 80

Situazione degli intestati dal 27/06/1980

- *****

A seguito di :

SCRITTURA PRIVATA del 27/06/1980 Pubblico ufficiale RINALDI RINALDO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 69670 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 164 n. 3668 registrato in data 14/07/1980 - Voltura n. 923080 in atti dal 14/01/1986

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

- *****

Derivante da : FRAZIONAMENTO del 25/06/1974 in atti dal 29/05/1982 (n. 4282)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

- *****

Derivante da:

Scrittura privata del 25/06/1974 pubblico ufficiale rinaldi sede marostica (vi) repertorio n. 58662 - ur sede bassano del grappa (vi) registrazione volume 201 n. 5684 registrato in data 15/07/1974 - voltura n. 4282 in atti dal 29/05/1982

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

- *****

Derivante da:

Impianto meccanografico del 30/06/1975

3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

QUESITO 4 SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO (riportato in frontespizio)

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROENIENZA DEI BENI PIGNORATI

5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' (Allegato 10)

5.1.a - Part. 36

- Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

5.1.b - Part. 129

- Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

5.1.c - Part. 345

- Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

5.1.d - Part. 347

- Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

5.1.e - Part. 348

- Atto del 31/05/2016 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 215119 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3451.1/2016 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 16/06/2016

5.2 PASSAGGI DI PROPRIETA' TRASCRITTO ANTE VENTENNIO

5.2.a - Part. 36

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/12/1992 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) - *****
- Voltura n. 6345.2/2016 - Pratica n. VI0047108 in atti dal 27/04/2016
- Atto del 27/06/1980 Pubblico ufficiale RINALDI RINALDO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 69672 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 164 n.3713 registrato in data 16/07/1980 - Voltura n. 923280 in atti dal 14/01/1986

5.2.b - Part. 129

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/12/1992 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) - ***** Voltura n. 6345.2/2016 - Pratica n. VI0047108 in atti dal 27/04/2016
- Atto del 27/06/1980 Pubblico ufficiale RINALDI RINALDO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 69672 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 164 n.3713 registrato in data 16/07/1980 - Voltura n. 923280 in atti dal 14/01/1986

5.2.c - Part. 345

- Atto del 24/09/1992 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 16047 - AGGIORNAMENTO - VERIFICARE CONTINUITA' Voltura n. 10210.1/1992 - Pratica n. 351109 in atti dal 13/08/2001

5.2.d - Part. 347

- Atto del 24/09/1992 Pubblico ufficiale FIETTA Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 16047 - AGGIORNAMENTO - VERIFICARE CONTINUITA' Voltura n. 10210.1/1992 - Pratica n. 351109 in atti dal 13/08/2001

5.2.e - Part. 348

- SCRITTURA PRIVATA del 27/06/1980 Pubblico ufficiale RINALDI RINALDO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 69670 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 164 n. 3668 registrato in data 14/07/1980 - Voltura n. 923080 in atti dal 14/01/1986

QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

16

6.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'atto di mutuo, l'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti.

6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA – NESSUNA CRITICITA' (Allegato 8)

TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI

6.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE – CONFORME

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano individuati in estratto di mappa esattamente (Allegato 2)

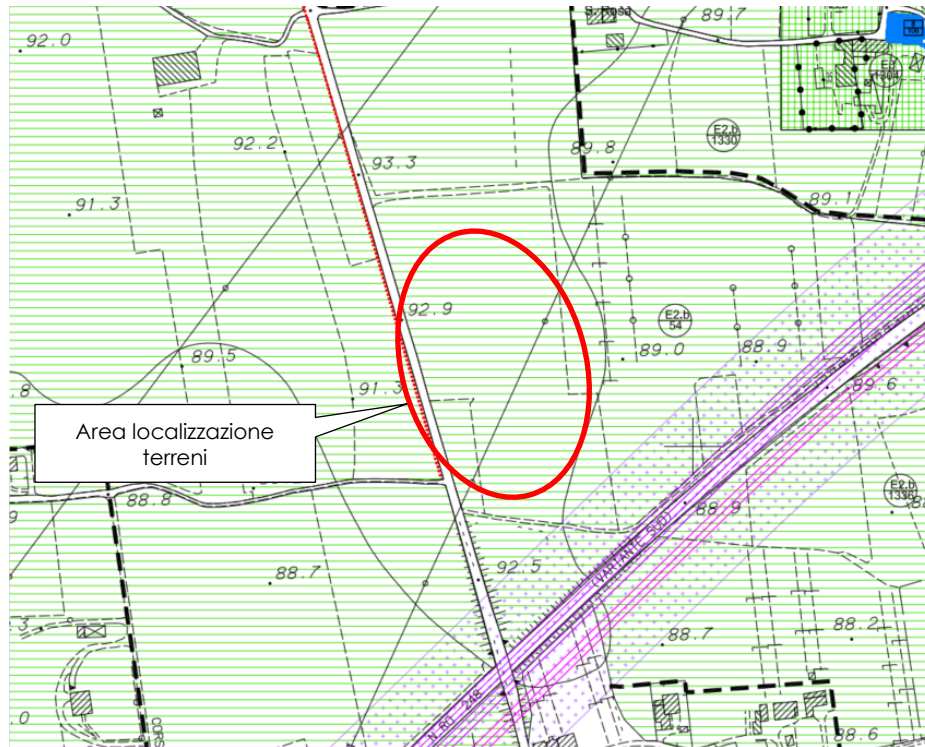
6.4 REGOLARITA' URBANISTICA – NESSUNA CRITICITA' (Allegato 7)

PRG - PIANO REGOLATORE GENERALE

Ultima modifica 7 giugno 2024

Il Comune di Marostica, ai sensi della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 (BUR n. 27/1985) è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). Il Piano Regolatore Generale è un atto di pianificazione territoriale con il quale il Comune disciplina l'utilizzo e la trasformazione del suo territorio e delle relative risorse. A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, l'Amministrazione sta procedendo con la redazione del nuovo strumento strategico (PAT – Piano di Assetto del Territorio).

Il REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE Approvato con DCC n. 74 del 30/12/2020 – oggi si la 3^a Variante Le Norme Tecniche sono state approvate con DGR n° 2153 del 14/07/2009 e aggiornate con DCC n° 11 del 11/02/2016



6.5 AGIBILITA' (Allegato 9)

TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI

6.7 ABUSI

Da sopralluogo NON E' STATO RILEVATO ALCUN TIPO DI ABUSO EDIZIO - TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI

6.8 SANABILITA' e COSTI

TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI

QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari del presente procedimento risultano in possesso di Intestati catastalmente a

- *****

7.2 OCCUPAZIONE

- **NON RILEVATO** / si presume nella disponibilità del proprietario

7.3 CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Non è previsto alcun canone di locazione

7.4 OPONIBILITA' (art. 2923 c.c.) (Allegato 9)

Nessuna opponibilità al procedimento di pignoramento

QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE a CARICO DEGLI IMMOBILI (Allegato 5)**

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA':

1.

ISCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 706 Registro Generale 5432 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 912/2023 del 24/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

a Favore di _____ :	*****
Contro a _____ :	***** Per la quota di 1/1 – Immobile 1 e immobile 2.
Capitale _____ :	100.000,00€
Interessi _____ :	0,00€
Spese _____ :	0,00€
Totale _____ :	100.000,00€

Unità Negoziale 1

Immobile 1 _____ :	Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI Foglio 13 Particella 36 Natura T-TERRENO - Cons. 10 are, 85 ca.
Immobile 2 _____ :	Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI Foglio 13 Particella 129 Natura T-TERRENO - Cons. 86 are, 05 ca.
Immobile 3 _____ :	Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI Foglio 13 Particella 345 Natura T-TERRENO - Cons. 7 are, 20 ca.
Immobile 4 _____ :	Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI Foglio 13 Particella 347 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 24 ca.
Immobile 5 _____ :	Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI Foglio 13 Particella 348 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 73 ca.

Unità Negoziale 2

Immobile 1 _____ :	Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana Foglio 10 Particella 970 Subalterno 7 Natura A7- ABITAZIONE DI TIPO Cons. 8.0 vani di TIPO CIVILE sito in Via Boscaglie Piano S1-T-1°
Immobile 2 _____ :	Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana Foglio 10 Particella 970 Subalterno 6 Natura A7- AUTORIMESSA Cons. 29 mq. sito in Via Boscaglie Piano T

L 'ipoteca Giudiziale derivante da sentenza n. 912/2023 pubbl. il 24/05/2023 RG n. 5875/2018 Repertorio n. 3246/2023 del Tribunale di Venezia sezione specializzata in materia di impresa, con la quale ***** e' stato condannato a versare, in favore di ***** , il complessivo importo di euro 235.798,00, oltre ad interessi e spese di lite.

8.2 TRASCRIZIONI (principali) (Allegato5)

1. Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA' principali:

TRASCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 4883, Registro Generale 3451, Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPA Repertorio 215119/79068 del 31/05/2016 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

a Favore di _____ :	***** per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 – Immobile 1 e immobile 2.
Contro a _____ :	*****
Immobile 1 _____ :	Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI

Foglio 13, Particella 36 Natura T - Terreno - Cons. 10 are 85 ca

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13, Particella 129 Natura T - Terreno - Cons. 86 are 5 ca

Immobile 3 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13, Particella 345 Natura T - Terreno - Cons. 7 are 20 ca

Immobile 4 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13, Particella 347 Natura T - Terreno - Cons. 9 are 24 ca

Immobile 5 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13, Particella 348 Natura T - Terreno - Cons. 9 are 73 ca

2. TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 7405 Registro Generale 10081 - Pubblico ufficiale U.N.E.P.
PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5095/2023 del 06/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di : *****

Contro a : *****

Unità Negoziale 1

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 36 Natura T-TERRENO - Cons. 10 are, 85 ca.

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 129 Natura T-TERRENO - Cons. 86 are, 05 ca.

Immobile 3 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 345 Natura T-TERRENO - Cons. 7 are, 20 ca.

Immobile 4 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 347 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 24 ca.

Immobile 5 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 348 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 73 ca.

Unità Negoziale 2

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 7 Natura A7- ABITAZIONE DI TIPO Cons. 8.0 vani di
TIPO CIVILE sito in Via Boscaglie Piano S1-T-1°

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 6 Natura A7- AUTORIMESSA Cons. 29 mq. sito in Via
Boscaglie Piano T

3. TRASCRIZIONE del 22/12/2023 - Registro Particolare 9118 Registro Generale 12351 - Pubblico ufficiale U.N.E.P.
PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6416/2023 del 17/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di : *****

Contro a : *****

Unità Negoziale 1

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 36 Natura T-TERRENO - Cons. 10 are, 85 ca.

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 129 Natura T-TERRENO - Cons. 86 are, 05 ca.

Immobile 3 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 345 Natura T-TERRENO - Cons. 7 are, 20 ca.

Immobile 4 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 347 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 24 ca.

Immobile 5 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 348 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 73 ca.

Unità Negoziale 2

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 7 Natura A7- ABITAZIONE DI TIPO Cons. 8.0 vani di
TIPO CIVILE sito in Via Boscaglie Piano S1-T-1°

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 6 Natura A7- AUTORIMESSA Cons. 29 mq. sito in Via
Boscaglie Piano T

QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

I beni NON RISULTANO RICADERE SU SUOLO DEMANIALE

QUESITO 10 ESITENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

- | | | |
|--|---|--------------|
| • Pertinenze | : | nessuna |
| • Usufrutto, uso e abitazione | : | nessuno |
| • Servitù | : | nessuna |
| • Convenzioni Edilizie | : | nessuna |
| • Vincoli Storico Artistici | : | nessuno |
| • Contratti incidenti sull'altitudine edificatoria | : | nessuno |
| • Prelazione Agraria | : | NON RILEVATO |
| • Altri Vincoli o Oneri | : | nessuno |

20

QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 DOMUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Gli immobili pignorati NON FANNO PARTE DI UN CONDOMINIO.

QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior USO o quello più probabile (HBU - Highest and best use)

L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per il bene.

L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Valore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)

- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dei beni oggetto di valutazione è quella attuale (TERRENI AGRICOLI COLTIVABILI) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (per es. miniappartamenti)

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

12.1 RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di 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.

L'INCOSTITUZIONALITÀ DEI VAM

“Con la sentenza del 10 giugno 2011 n.181 in commento la Corte Costituzionale, proseguendo nell'opera di adeguamento del diritto interno alle prescrizioni della CEDU, già intrapresa con le sentenze nn. 348 e 349 del 2007, dichiara incostituzionale l'art. 5-bis, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992 n.333, criterio per l'indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio. La Consulta prende ancora una volta le mosse dai principi espressi dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo secondo cui il Protocollo n. 1 della Convenzione EDU impone che il ristoro dovuto al proprietario debba, di regola, coincidere con l'intero valore del bene espropriato salvo i casi in cui la procedura espropriativa sia diretta a realizzare obiettivi generali di riforma economica o di giusta... _OMISSIS_ ...RLF. Tali principi, a detta della Consulta, valgono tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili. In entrambi i casi l'indennizzo può

rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se ne rispecchia tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il cd. VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato. Invero, non è solo il tipo di coltura praticato che, secondo la Corte costituzionale, può valere a determinare il valore di mercato del terreno agricolo, a ciò concorrendo anche altre caratteristiche concrete quali la sua esposizione, fertilità, forma, giacitura, irrigazione, accessibilità, ampiezza, localizzazione."

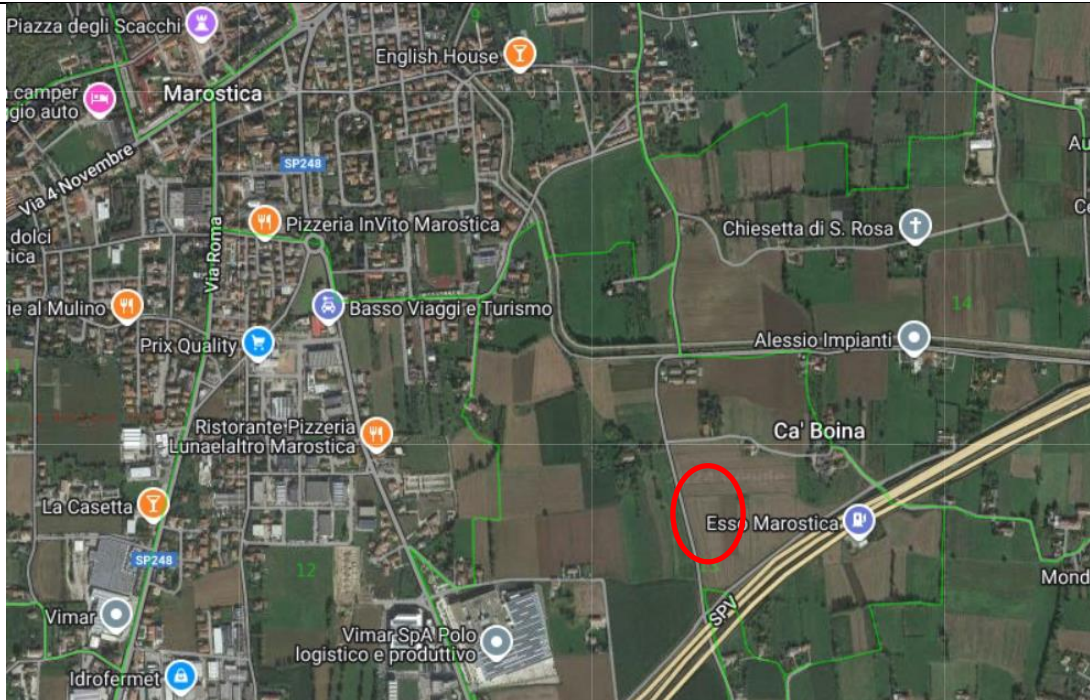
IMMAGINI TERRENI

TERRENI AGRICOLI PIANEGGIANTI A MAROSTICA

RIPRESA FOTOGRAFICA

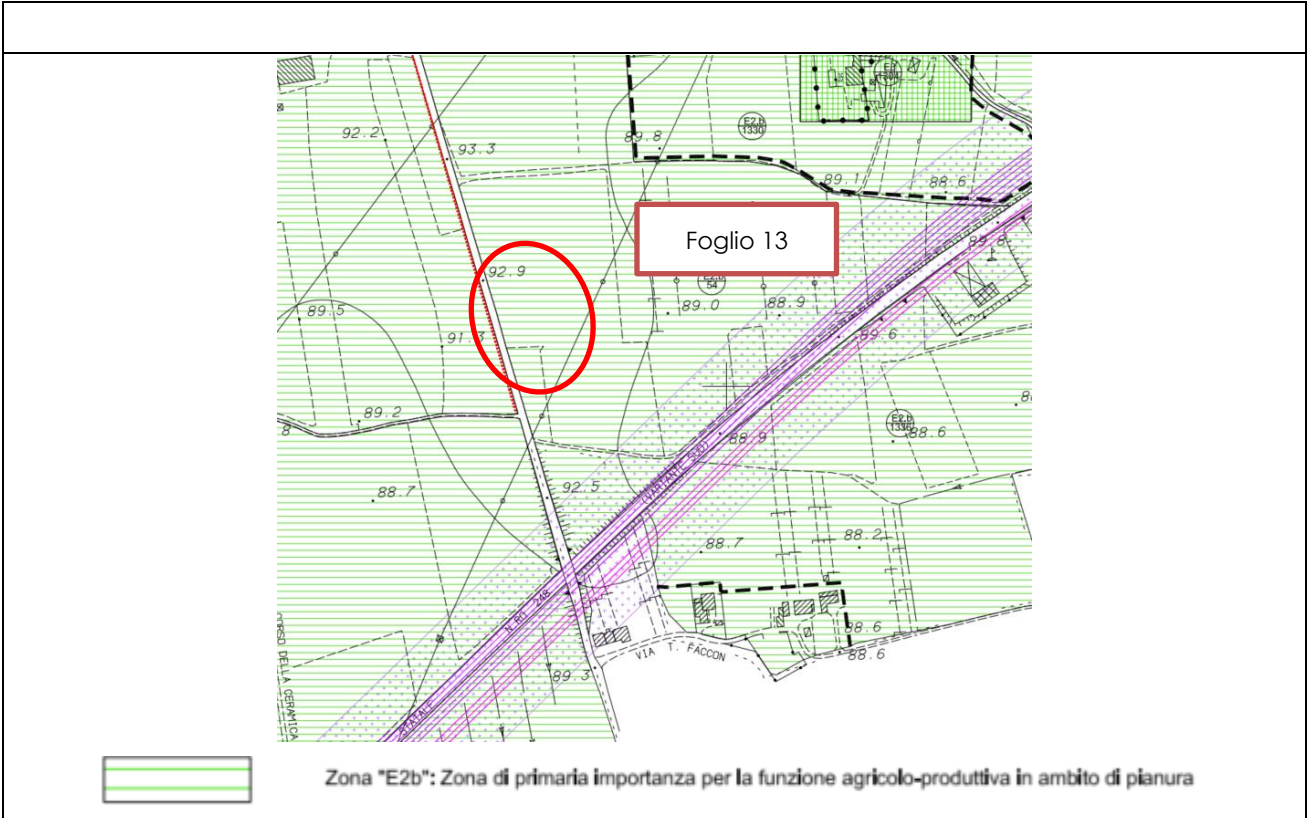


22



INDIVIDUAZIONE DELLE LOCALIZZAZIONE AREE RISPETTO MAROSTICA

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRIA DEI MAPPALI DI PROPRIETA'



APPLICAZIONE SISTEMA DETERMINAZIONE VALORE CON MCA

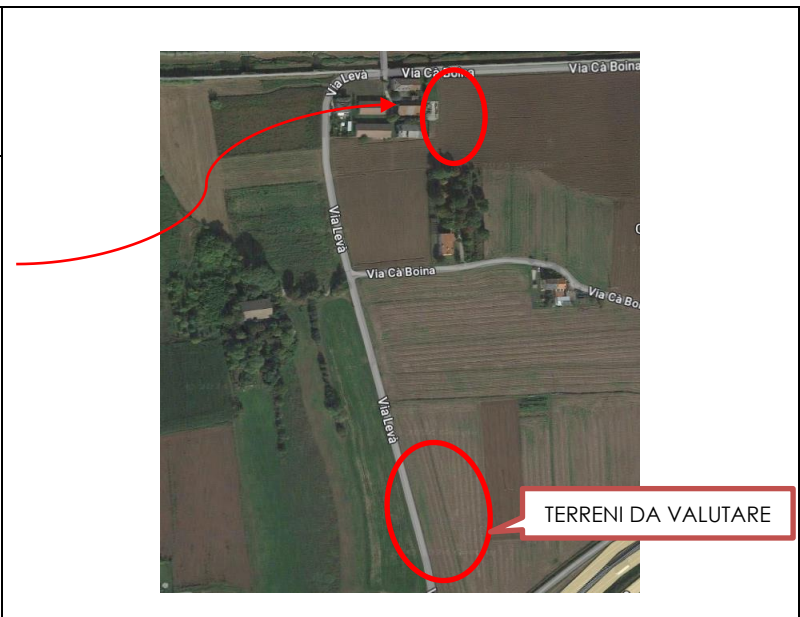
Dalle analisi di Mercato Il valore dei terreni agricoli a Marostica può variare notevolmente in base a diversi fattori come la posizione, la dimensione e l'accessibilità.

Sono stati recuperati svariati atti di compravendita di terreni agricoli avvenuti nell'arco degli ultimi 36 mesi Molti di questi NON HANNO POTUTO FORNIRE VALORI UTILI inquanto si trattava di terreni che erano stati compravenduti non per un futuro utilizzo agricolo ma "diversa futura destinazione d'uso" a seguito di un potenziale variazione del PRG





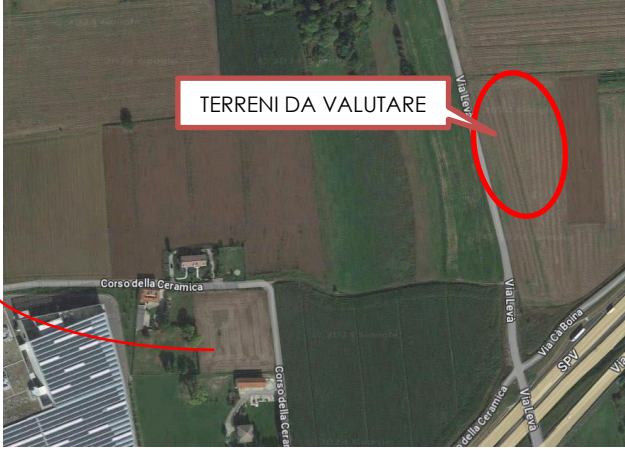
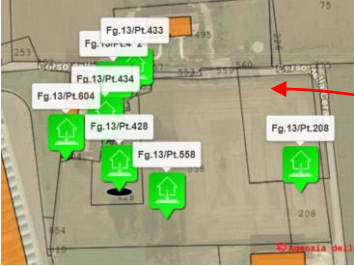
COMPRAVENDITA 1 – Atto n. 20458
del 04/06/2024 Notaio Stefano Loretto
N. 20.458 DI REP. - N. 16.490 DI RACC.



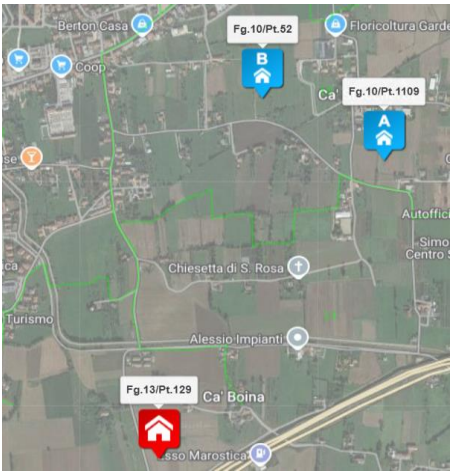
Nella Compravendita in OGGETTO il VALORE UNITARIO dei terreni a seminativo = **4€/mq – VALORE VIZIATO**



COMPRAVENDITA 2 – Atto n. 10310
del 23/03/2023 Notaio Colizzi Lorenzo N.
10310 DI REP. - N. 4173 DI RACC.

 <p>Nella Compravendita in OGGETTO il VALORE UNITARIO dei terreni a seminativo = 40€/mq – VALORE VIZIATO</p>	 <p>TERRENI DA VALUTARE</p>
<p>COMPRAVENDITA 3 – Atto n. 235421 del 23/12/2021 Notaio Fietta Giuseppe N. 235421 DI REP. - N. 93648 DI RACC.</p>	 <p>TERRENI DA VALUTARE</p>
 <p>Nella Compravendita in OGGETTO il VALORE UNITARIO dei terreni a seminativo = 55€/mq – VALORE VIZIATO</p>	
<p>COMPRAVENDITA 4 – Atto n. 50894 del 09/09/2021 Notaio Stefani Massimo N. 50894 DI REP. - N. 21152 DI RACC.</p>	 <p>TERRENI DA VALUTARE</p>
 <p>Nella Compravendita in OGGETTO il VALORE UNITARIO dei terreni a seminativo = 12,50€/mq – VALORE VIZIATO</p>	

DESCRIZIONE SUBJET E RICERCA DEI COMPARABILI ATTENDIBILI PER LA VALUTAZIONE

Scheda dell'immobile oggetto di valutazione	
<p>Localizzazione Subject (S) Citta di MAROSTICA Indirizzo: Via Leva' snc</p> <p>Comp A Citta di MAROSTICA Indirizzo: Via Boscaglie Atto 29.04.2024 – Notaio ZANELLA</p> <p>Comp B Citta di MAROSTICA Indirizzo: Via Boscaglie Atto 07.03.2023 – Notaio FIETTA</p>	


12.2 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
LOCALIZZAZIONE	Zona AGRICOLA
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite
DESTINAZIONE	AGRICOLA
HIGHEST AND BEST USE (HBU)	Terreni a seminativo irriguo
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	/
TIPOLOGIA EDILIZIA	Terreni a seminativo di piccola/media dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	La domanda è costituita da Società e Aziende agricole, l'offerta da singole aziende a conduzione familiare che disinvestono per cessata attività o per problemi di liquidità
FORMA DI MERCATO	Oligopolio
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi 5,00€/mq a 9,00€/mq.
FILTERING	Assente

25

Indice e Informazione		
Saggio annuale di variazione dei prezzi (svalutazione) P(DAT) / PRZ annuale	+2%	I DAT
Costo impianto di Irrigazione a Pioggia	20.000,00 €	C IMP
Vetustà Media	5	T IMP
Vita Media	20	n IMP

Tabella DATI

Prezzo e Caratteristiche	TERRENO A	TERRENO B	SUBJECT
			
PREZZO TOTALE	150.000,00 €	80.000,00 €	?
Data DAT (mesi)	4	17	0
Sup. Aziendale SUP (m ²)	16.404,00	8.493,00	12.307,00
PAC (*)	430€x 1.64 = 705.37€	430€x 0.85= 365.20	0

(*)

Le i titoli PAC sono diritti acquisiti, che possono essere venduti o affittati con la terra. Per la consultazione dei titoli eventualmente assegnati a un terreno si può fare riferimento al sito del Sistema Informativo Agricolo Nazionale, www.sian.it.

Nel 23 dicembre 2022 è stato pubblicato il decreto del Masaf che definisce le disposizioni nazionali di applicazione del regolamento europeo sulla PAC. Il Decreto definisce le modalità per percepire i contributi – pagamenti diretti (I pilastro) – da parte dei produttori a partire dal 2023 e fino al 2027.

Il sistema dei pagamenti diretti è costituito dai seguenti sostegni:

- Sostegno di base al reddito;
- Sostegno redistributivo complementare al reddito;
- Regime per il clima, l'ambiente ed il benessere degli animali (Ecoschemi);
- il sostegno accoppiato;
- il sostegno complementare al reddito per i giovani agricoltori.

SOSTEGNO DI BASE AL REDDITO

Il sostegno di base al reddito che viene erogato agli agricoltori non è nient'altro che il valore dei diritti all'aiuto (TITOLI).

Il Valore dei titoli Pac 2022-2027 : Si prende in considerazione pagamento uniforme per tutti di 320 euro.

+ 114,00€ / Ha per greening per un totale indicativo di 430,00€/Ha

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale Data:		
questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione		
Acronimo		DAT
Unità di Misura		(€/mese)
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi ldat		+2.00%
Formula		PRZ xldat/12
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	$P_A (DAT) = 150.000,00 \text{ €} \times +2\% / 12$	250.00 €.
Comp B	$P_B (DAT) = 80.000,00 \text{ €} \times +2\% / 12$	133.35 €.





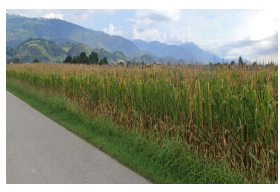
Il segno atteso della data è NEGATIVO se il saggio di variazione è POSITIVO (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è POSITIVO se il saggio di variazione è NEGATIVO (decremento di prezzo).

26

Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo		SUP
Unità di Misura		(€/mq)
Formula		Minimo dei Prezzi Medi §
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	$P_A (SUP) = 150.000,00 \text{ €} / 16.404,00 \text{ mq}$	9.14 €.
Comp B	$P_B (SUP) = 80.000,00 \text{ €} / 8.493,00 \text{ mq}$	9.42 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = PSUP		9.14 €.
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale		



TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e Caratteristiche	TERRENO A	TERRENO B	SUBJECT
			
PREZZO TOTALE	150.000,00 €	80.000,00 €	?
Data DAT (mesi)	(0-4) x 250 = -1.000,00€	(0-17) x 133.35€ = 2.266,95€	0
Sup. Aziendale SUP (m²)	(12.307,00-16.404,00) x 9.14€ = -37.446,58 €	(12.307,00-8.493,00) x 9.14€ = +34.859,96 €	12.307,00
PAC (*)	(0 - 705.37€) = - 705.37€	(0- 365.20€ = - 365.20 €	0
PREZZI CORRETTI	110.848,05 €	116.761,71 €	

VERIFICA DELL'ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA


Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	116.761,71 – 110.848,05	x100= 0.053 % > 5%
	Vmin			110.848,05	

La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo
Il TEST di verifica **lo si può considerare superato** perché la **divergenza percentuale** assoluta è molto vicina al 5%
Quindi viene ritenuto attendibile .

SINTESI DI STIMA (RECONCILIATION)

Il Valore di Mercato del Terreno Agricolo da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti

Calcolo del VALORE ATTESO	TERRENO A	TERRENO B	SUBJECT
PREZZI CORRETTI (v. tabella valutazione) €	110.848,05 €	116.761,71 €	
ATTRIBUZIONE del Peso del Comparabile	1/2	1/2	
PREZZO Corretto Ponderato	55.424,025 €	58.380,855	
VALORE ATTESO SUBJECT	55.424,025 € +58.380,855 =		113.804,88
VALORE ARROTONDATO			113.800,00 €
VALORE DEL LOTTO 2 è pari a			113.800,00€ (centotredicimilaottocentoeuro/00)

QUESITO 13 DIVISIBILITA' IN QUOTE CIVILE

I terreni sono di proprietà esclusiva del Signor ***** , e sono entrati nella sua disponibilità a seguito di Donazione del 31/05/2016 – Il regime a seguito di matrimonio era di SEPARAZIONE DEI BENI.(Allegato 9.2)

QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE

Il Certificato attuale di residenza dell'Esecutato è stato recuperato presso il Comune ***** . (Allegato 10.2)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE :

Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

I beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti. Si rende il presente **RdV (Rapporto di Valutazione)**, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Arcugnano, 19/10/2024

L'ESPERTO VALUTATORE

Arch. Elena Mezzalira

(Firmato Digitalmente)



Elena Mezzalira