

TRIBUNALE DI VICENZA

CIVILE E PENALE

Esecuzione Immobiliare

" Banca delle Terre Venete Credito Coop. – Società Coop. "
contro

" XXXXX "

Gen. Rep. n. **184/2022** riunita n. **125/2023**

(lotto **002**)



Giudice Dott.ssa Marialuisa NITTI

ELABORATO PERITALE

Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241
con studio in Vicenza, via . Pizzocaro, n. 77
tel. 3482719129
email: sofia1856@gmail.com

Giudice Dott.ssa Marialuisa NITTI
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie
1 di 41

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **184/2022** R.G.E. riunita n. **125/2023**

Giudice: dott.ssa **Marialuisa NITTI**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10/10/2024

Esperto: arch. Sofia Pacchin

Diritto pignorato (cfr. pag. 5): intera quota di proprietà

Tipologia Bene (cfr. pag. 5): parte quota indivisa di 1/9 della proprietà di lotti di terreni agricoli e parte quota indivisa di 1/18 della proprietà di lotti di terreni agricoli.

Ubicazione (cfr. pag. 5): Comune di Montebello Vicentino (VI) – Località Ca' del Lupo

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 10/12):

Lotti di terreno agricolo

Quota indivisa di 1/9 della proprietà

C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2**

- mappali nn. **38 – 48 – 75 – 79 – 80 – 81 – 82 – 197 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 – 230 – 337 – 356 – 361 – 419 – 459 – 460 – 461 – 558 – 708 – 709 – 804 – 806** di superficie catastale complessiva pari a mq. 60.651.

C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **17**

- mappale n. **97** di superficie catastale complessiva pari a mq. 640.

Quota indivisa di 1/18 della proprietà

C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2**

- mappali nn. **83 – 84 – 85 – 86 – 101 – 280 – 281 – 287 – 557 – 770** di superficie catastale complessiva pari a mq. 16.154.

Lotti (cfr. pag. 5): lotto **002**

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 25): **No.**

Valore ipoteche (cfr. pag. 27):

- Importo ipoteca volontaria: 2010 € 128.000,00 – Importo capitale € 75.000,00

Valore di stima (cfr. pag. 40): € **653.900,00**, valore della quota di spettanza dell'esecutato € **65.500,00** (prezzo base d'asta € **52.900,00**, con offerta minima pari ad € **39.700,00**).

Vendibilità (cfr. pag. 40): scarsa per la vendita degli immobili in quota.

Occupazione (cfr. pag. 22/23): alla data del sopralluogo, effettuato in data 18/10/2023, alla presenza del Custode Giudiziario, i lotti di terreno risultavano **occupati** dal Sig. XXXXX con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 19/11/2008, registrato a Vicenza il 20/11/2008 al n 485. Il contratto risulta scaduto in data 23/11/2023 con registrazione di proroga in data 20/03/2024, successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

Opponibilità (cfr. pag. 23/24): il contratto non è opponibile.

QUESITO

Oggi 14.06.2022 la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"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".

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:
indirizzo: Piazza del Castello, n. 18 – Vicenza

cell.: 3482719129
mail: sofia1856@gmail.com

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 1) **Giuramento:** In data 14/06/2022.
- 2) **Ispezione:** i sopralluoghi sono stati effettuati in data 19/07/2022, 28/11/2022 e 18/10/2023 con esito positivo.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** 15/06/2022, 16/06/2022, 17/06/2022, 26/07/2019, 14/09/2022, 15/11/2022; 27/12/2022; 29/12/2022; 07/12/2023; 10/04/2024; 04/06/2024; 01/08/2024; 19/08/2024; 22/08/2024; 23/08/024; 26/08/2024.

Beni in Montebello Vicentino (VI) – Località Ca' del Lupo Lotto 002

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1a) Diritto: parte quota indivisa di 1/9 e parte quota indivisa di 1/18 di lotti di terreno agricolo.

1b) Bene ed ubicazione:

Complessivi n. 37 lotti di terreno agricolo posizionati in parte adiacenti tra loro; sono ubicati nel Comune di Montebello Vicentino (VI), Località Ca' del Lupo.



2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

Lotti di terreno agricolo

Trattasi in parte della quota indivisa di 1/9 di lotti di terreno agricolo (mappali nn. **38 – 48 – 75 – 79 – 80 – 81 – 82 – 197 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 – 230 – 337 – 356 – 361 – 419 – 459 – 460 – 461 – 558 – 708 – 709 – 804 – 806** di superficie catastale complessiva pari a mq. **60.651** del foglio **2** e mappale n. **97** di superficie catastale complessiva pari a mq. **640** del foglio **17**; in parte della quota indivisa di 1/18 di lotti di terreno agricolo (mappali nn. **83 – 84 – 85 – 86 – 101 – 280 – 281 – 287 – 557 – 770** di superficie catastale complessiva pari a mq. **17.878** del foglio **2**).

Tali lotti di terreno risultano classificati catastalmente:

- mappali nn. **79 – 81 – 82 – 218 – 220 – 221 – 280 – 287 – 337 – 356 – 361 – 419 – 459 – 460 – 461 – 557 – 558 – 770 – 804 – 806** del foglio **2**, della superficie catastale totale di mq. 54.867, a vigneto;
- mappali nn. **86 – 101 – 197 – 217 – 709** del foglio **2**, della superficie catastale totale di mq. 9.085, a seminativo arborato;
- mappali n. **281** del foglio **2** e n. **97** del foglio **17**, della superficie catastale totale di mq.

1.422, a frutteto;

- mappali nn. **38 – 48 – 75 – 80 – 83 – 84 – 85 – 230 – 708** del foglio **2**, della superficie catastale totale di mq. 11.613, a bosco ceduo;

- mappale n. **219** del foglio **2**, della superficie catastale totale di mq. 458, a pascolo.

Tali lotti di terreno risultano posizionati in zona collinare, prevalentemente adiacenti tra loro e nel complesso facilmente accessibili dalla viabilità pubblica.

Rispetto alle vigenti normative urbanistiche, sono inseriti in area classificata come Z.T.O.

“ Ec – Agricola di collina “ tutti i mappali tranne il mappale n. **97** del foglio **17** che risulta inserito in area classificata come Z.T.O. “ Ep – Agricola di pianura “ ed i mappali nn. **708 – 709** del foglio **2**, di superficie complessiva pari a mq. 151, che risultano inseriti in area classificata come Z.T.O. “ Viabilità esistente “ e come tale utilizzati anche se, ad oggi, non risulta sia stata effettuato alcun esproprio da parte della Pubblica Amministrazione.

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

3A) Quota indivisa di proprietà di 1/9

Partita catastale attuale intestata ai Sigg. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, **XXXXX** nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, **XXXXX**, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di 1/9 ciascuno della proprietà e **XXXXX**, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di 1/3 della proprietà.

Lotti di terreno agricolo

C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio 2

- mappale n. **38** di are 4.06 – bosco ceduo – Cl. 1 – RDL. € 0,73 – RAL € 0,08.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 423 – 424; m. n. 82 su due lati (stessa proprietà); m. n. 79 (stessa proprietà).
- mappale n. **48** di are 15.74 – bosco ceduo – Cl. 1 – RDL. € 2,85 – RAL € 0,33.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 390; mm. nn. 83 – 86 – 84 – 85 (stessa proprietà) e m. n. 423; m. n. 79 (stessa proprietà); m. n. 80 (stessa proprietà).
- mappale n. **75** di are 12.99 – bosco ceduo – Cl. 2 – RDL. € 2,01 – RAL € 0,27.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 57; m. n. 475; m. n. 708 (stessa proprietà); m. n. 58.
- mappale n. **79** di are 40.38 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 58,39 – RAL € 29,20.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 397; mm. nn. 80 – 48 (stessa proprietà); mm. nn. 82 – 81 (stessa proprietà); m. n. 860.
- mappale n. **80** di are 55.89 – bosco ceduo – Cl. 2 – RDL. € 8,66 – RAL € 1,15.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 396 – 390; mm. nn. 48 (stessa proprietà); m. n. 79 (stessa proprietà); m. n. 397.
- mappale n. **81** di are 28.39 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 41,05 – RAL € 20,53.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 79 (stessa proprietà); m. n. 82 (stessa proprietà); Strada Ca' del Lupo; m. n. 860.
- mappale n. **82** di are 52.97 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 76,60 – RAL € 38,30.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 424 – 102; mm. nn. 558 – 101 (stessa proprietà); Strada Ca' del Lupo; mm. nn. 81 – 79 – 38 (stessa proprietà).

- mappale n. **197** di are 38.37 – seminativo arborato – Cl. 6 – RDL. € 7,93 – RAL € 12,88.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 810 (stessa proprietà); m. n. 321 e m. n. 356 (stessa proprietà); mm. nn. 230 – 361 (stessa proprietà).

- mappale n. **217** di are 2.60 – seminativo arborato – Cl. 6 – RDL. € 0,54 – RAL € 0,87.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: Strada Ca' del Lupo; m. n. 459 su due lati (stessa proprietà); m. n. 357.

- mappale n. **218** di are 28.25 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 40,85 – RAL € 20,43.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 357; m. n. 459 (stessa proprietà); m. n. 220 (stessa proprietà); mm. nn. 594 – 596.

- mappale n. **219** di are 4.58 – pascolo – Cl. U – RDL. € 0,45 – RAL € 0,33.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 594; m. n. 220 (stessa proprietà); m. n. 221 (stessa proprietà); m. n. 196.

- mappale n. **220** di are 18.10 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 26,17 – RAL € 13,09.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 218 (stessa proprietà); m. n. 460 (stessa proprietà); m. n. 221 (stessa proprietà); m. n. 219 (stessa proprietà).

- mappale n. **221** di are 17.10 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 24,73 – RAL € 12,36.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 220 – 461 (stessa proprietà); m. n. 230 (stessa proprietà); m. n. 196.

- mappale n. **230** di are 11.85 – bosco ceduo – Cl. 2 – RDL. € 1,84 – RAL € 0,24.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 221 – 461 (stessa proprietà); mm. nn. 361 (stessa proprietà); m. n. 196.

- mappale n. **337** di are 17.93 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 25,93 – RAL € 12,96.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: Strada Ca' del Lupo su tre lati; m. n. 419 (stessa proprietà).

- mappale n. **356** di are 4.86 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 7,03 – RAL € 3,51.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 197 su tre lati (stessa proprietà); m. n. 321.

- mappale n. **361** di are 25.58 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 36,99 – RAL € 18,50.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 806 (stessa proprietà); mm. nn. 810 – 197 (stessa proprietà); m. n. 230 (stessa proprietà); m. n. 460 (stessa proprietà).

- mappale n. **419** di are 24.07 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 34,81 – RAL € 17,40.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: Strada Ca' del Lupo; mm. nn. 478 – 900 – 386; Strada Ca' del Lupo; m. n. 337 (stessa proprietà).
 - mappale n. **459** di are 78.60 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 113,66 – RAL € 56,83.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 357 – m. n. 217 (stessa proprietà); Strada Ca' del Lupo – m. n. 804 (stessa proprietà); mm. nn. 806 – 460 (stessa proprietà); m. n. 218 (stessa proprietà).
 - mappale n. **460** di are 25.12 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 36,33 – RAL € 18,16.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 459 su due lati (stessa proprietà); m. n. 361 (stessa proprietà); mm. nn. 461 – 220 (stessa proprietà).
 - mappale n. **461** di are 0.91 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 1,32 – RAL € 0,66.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 460 (stessa proprietà); m. n. 230 (stessa proprietà); m. n. 221 (stessa proprietà).
 - mappale n. **558** di are 26.10 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 37,74 – RAL € 18,87.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 102 – 802; m. n. 322; m. n. 101 (stessa proprietà); m. n. 82 (stessa proprietà).
 - mappale n. **708** di are 0.78 – bosco ceduo – Cl. 2 – RDL. € 0,12 – RAL € 0,02.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 75 (stessa proprietà); m. n. 709 (stessa proprietà strada); m. n. 888; m. n. 687 (strada).
 - mappale n. **709** di are 0.73 – seminativo arborato – Cl. 6 – RDL. € 0,15 – RAL € 0,25.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 708 (stessa proprietà – strada); m. n. 860; Strada Ca' del Lupo; m. n. 888.
 - mappale n. **804** di are 48.37 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 69,95 – RAL € 34,97.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: Strada Ca' del Lupo; m. n. 810 (stessa proprietà) – m. n. 805; mm. nn. 806 – 459 (stessa proprietà).
 - mappale n. **806** di are 22.19 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 32,09 – RAL € 16,04.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 804 (stessa proprietà); mm. nn. 810 (stessa proprietà) – 805; m. n. 361 (stessa proprietà); m. n. 459 (stessa proprietà).
- C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **17**
- mappale n. **97** di are 6.40 – frutteto – Cl. U – RDL. € 7,77 – RAL € 4,46.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 80; m. n. 263; mm. nn. 108 – 104; mm. nn. 328

96.

3B) Quota indivisa di 1/18 della proprietà

Partita catastale attuale intestata ai Sigg. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, **XXXXX** nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, **XXXXX**, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di **1/18** ciascuno della proprietà e **XXXXX**, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di **2/3** della proprietà.

Lotti di terreno agricolo

C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2**

- mappale n. **83** di are 5.36 – bosco ceduo – Cl. 1 – RDL. € 0,55 RAL € 0,11.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 390; m. n. 87; m. n. 86 (stessa proprietà); m. n. 80 (stessa proprietà).
- mappale n. **84** di are 3.47 – bosco ceduo – Cl. 1 – RDL. € 0,63 RAL € 0,07.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 86 su due lati (stessa proprietà); m. n. 85 (stessa proprietà); m. n. 48 (stessa proprietà).
- mappale n. **85** di are 5.99 – bosco ceduo – Cl. 2 – RDL. € 0,93 RAL € 0,12.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 84 – 86 (stessa proprietà); m. n. 557 (stessa proprietà); m. n. 423; m. n. 48 (stessa proprietà).
- mappale n. **86** di are 19.20 – seminativo arborato – Cl. 4 – RDL. € 10,41 RAL € 7,93.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 83 (stessa proprietà) – 88; mm. nn. 91 – 92; mm. nn. 557 – 85 (stessa proprietà); mm. nn. 84 – 48 (stessa proprietà).
- mappale n. **101** di are 29.95 – seminativo arborato – Cl. 6 – RDL. € 6,19 RAL € 10,05.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 558 (stessa proprietà); m. n. 322; Strada Ca' del Lupo; m. n. 82.
- mappale n. **280** di are 34.19 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 49,44 – RAL € 24,72.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 197 (stessa proprietà) – 278 – 275; m. n. 281 (stessa proprietà); mm. nn. 283 – 365.
- mappale n. **281** di are 7.82 – frutteto – Cl. U – RDL. € 9,49 – RAL € 5,45.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 275; m. n. 369; m. n. 287 (stessa proprietà); m. n. 280 (stessa proprietà).

- mappale n. **287** di are 26.31 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 38,05 – RAL € 19,02.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 369; mm. nn. 288 – 289; m. n. 770 (stessa proprietà), m. n. 283.
- mappale n. **557** di are 12.30 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 17,79 – RAL € 8,89.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 86 (stessa proprietà) – 92; m. n. 943; m. n. 424; m. n. 85 (stessa proprietà).
- mappale n. **770** di are 34.19 – vigneto – Cl. 1 – RDL. € 49,44 – RAL € 24,72.
Confini da Nord in senso N.E.S.O.: mm. nn. 287 (stessa proprietà) – 289; m. n. 731; m. n. 769; m. n. 285.



estratto di mappa – foglio 2 – mappali nn. **38 – 48 – 75 – 79 – 80 – 81 – 82 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 – 361 – 459 – 460 – 461 – 558 – 708 – 709 – 804 – 806 – 83 – 84 – 85 – 86 – 101 – 557**



estratto di mappa – foglio 2 – mappali nn. **197 – 221 – 230 – 337 – 356 – 361 – 419**
460 – 461 – 806 – 280 – 281 – 287 – 770



estratto di mappa – foglio 17 – mappale n. **97**

Situazione storica catastale immobili

Terreni

- 1) Gli attuali lotti di terreno, mappali nn. **80** di are 55.84 (bosco ceduo), **83** di are 5.36 (bosco ceduo), **85** di are 5.99 (bosco ceduo), **86** di are 19.20 (seminativo arborato), **101** di are 29.95 (seminativo arborato), **197** di are 38.37 (seminativo arborato), **219** di are 458 (pascolo), **230** di are 11.85 (bosco ceduo), del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) risultavano così individuati e classificati dall'impianto meccanografico del 31/12/1973.
- 2) Gli attuali lotti di terreno, mappali nn. **38** di are 4.06 (bosco ceduo), **48** di are 15.75 (bosco ceduo), **81** di are 28.39 (vigneto), **82** di are 52.97 (vigneto), **337** di are 17.93 (vigneto), **356** di are 4.86 (vigneto), **361** di are 25.58 (vigneto), **419** di are 24.07 (vigneto), **459** di are 78.60 (vigneto), **460** di are 25.12 (vigneto), **461** di are 0.91 (vigneto) e **558** di are 26.10 (vigneto), del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultavano individuati rispettivamente ai mappali nn. **38** di are 4.06 (prato arborato), **48** di are 15.75 (prato), **81** di are 28.39 (prato arborato), **82** di are 52.97 (seminativo), **337** di are 17.93 (seminativo arborato), **356** di are 4.86 (bosco ceduo), **361** di are 25.58 (seminativo arborato), **419** di are 24.07 (seminativo arborato), **459** di are 78.60 (seminativo arborato), **460** di are 25.12 (seminativo), **461** di are 0.91 (bosco ceduo) e **558** di are 26.10 (seminativo arborato).

Successivamente gli stessi mappali risultavano oggetto di presentazione di " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033750 in atti dal 29/01/2008 per " *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* " con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 23.1/2008 ed assumevano l'attuale destinazione di coltura con medesime superfici.

- 3) Gli attuali lotti di terreno, mappali nn. **84** di are 3.47 (prato) e **557** di are 16.95 (vigneto), del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultavano individuati rispettivamente ai mappali nn. **84** di are 3.47 (bosco ceduo) e **557** di are 16.95 (seminativo arborato).

Successivamente gli stessi mappali risultavano oggetto di presentazione di " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033764 in atti dal 29/01/2008 per " *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* " con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 25.1/2008 ed assumevano l'attuale destinazione di coltura con medesime superfici.

- 4) Gli attuali lotti di terreno, mappali nn. **218** di are 28.25 (vigneto), **220** di are 18.10 (vigneto) e **221** di are 17.10 (vigneto), del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultavano individuati rispettivamente ai mappali nn. **218** di are 28.25 (seminativo arborato), **220** di are 18.10 (seminativo) e **221** di are 17.10 (bosco ceduo).

Successivamente gli stessi mappali risultavano oggetto di presentazione di " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033767 in atti dal 29/01/2008 per " *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* " con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 26.1/2008 ed assumevano l'attuale destinazione di coltura con medesime superfici.

- 5) Gli attuali lotti di terreno, mappali nn. **280** di are 34.19 (vigneto), **281** di are 7.82 (vigneto) e **287** di are 26.31 (vigneto), del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultavano individuati rispettivamente ai mappali nn. **280** di are 34.19 (seminativo arborato), **281** di are 7.82 (pascolo) e **287** di are 26.31 (seminativo arborato).

Successivamente gli stessi mappali risultavano oggetto di presentazione di " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033760 in atti dal 29/01/2008 per " *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* " con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 24.1/2008 ed assumevano l'attuale destinazione di coltura con medesime superfici.

- 6) Gli attuali lotti di terreno, mappali nn. **75** di are 12.99 (bosco ceduo) e **708** di are 0.78 (bosco ceduo), del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultavano individuati al mappale n. **75** di are 13.77 (bosco ceduo).

Successivamente, a seguito di presentazione di pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 16/01/1991 al n. 2.987, venivano generati gli attuali mappali nn. **75** di are 12.99 (bosco ceduo) e **708** di are 0.78 (bosco ceduo).

N.B.: *si precisa che il mappale n. 708 risulta essere, di fatto, porzione di Strada Ca' del Lupo anche se non risultano pratiche di acquisizione dello stesso da parte del Comune di Montebello Vicentino (VI).*

- 7) Gli attuali lotti di terreno, mappali nn. **79** di are 40.38 (vigneto) e **709** di are 0.73 (seminativo arborato), del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultavano individuati al mappale n. **79** di are 46.58 (seminativo arborato).

Successivamente, a seguito di presentazione di:

- pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 16/01/1991 al n. 2.987, venivano generati, tra gli altri, gli attuali mappali nn. **79** di are 40.38 (seminativo arborato) e **709** di are 0.73 (seminativo arborato).
- " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033750 in atti dal 29/01/2008 per " *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* " con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 23.1/2008, il mappale n. **79** di are 40.38 assumeva l'attuale destinazione di coltura a vigneto.

N.B.: *si precisa che il mappale n. 709 risulta essere, di fatto, porzione di Strada Ca' del Lupo anche se non risultano pratiche di acquisizione dello stesso da parte del Comune di Montebello Vicentino (VI).*

- 8)** L'attuale lotto di terreno, mappale n. **217** di are 2.60 (seminativo arborato) del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI), all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultava individuati rispettivamente al mappale n. **217** di are 2.60 (incolto sterile).
Successivamente lo stesso mappale risultava oggetto di presentazione di " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 16/09/2009 con pratica n. VI0329180 in atti dal 08/10/2009 per " *CAMBIO DI COLTURA* " con MOD. 29 n. 404/2009 al n. 3176.1/2009 ed assumevano l'attuale destinazione di coltura con medesima superficie.
- 9)** L' attuale lotto di terreno, mappale n. **770** di are 12.30 (vigneto) del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI), all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultava individuato al mappale n. **290** di ha. 1.04.88 (seminativo arborato).
Successivamente, a seguito di presentazione di:
- pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 19/01/1993 in atti dal 07/07/1995 al n. 110.1/1993, veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **730** di are 55.20 (seminativo arborato);
 - pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 07/07/1995 in atti dal 07/07/1995 al n. 2.831.1/1995, veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **770** di are 12.30 (seminativo arborato).
 - " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033760 in atti dal 29/01/2008 per " *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* " con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 24.1/2008, il mappale n. **770** di are 12.30 assumeva l'attuale destinazione di coltura a vigneto.
- 10)** L' attuale lotto di terreno, mappale n. **804** di are 48.37 (vigneto) del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI), all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultava individuato al mappale n. **229** di are 48.83 (seminativo arborato).
Successivamente, a seguito di presentazione di:
- pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 03/12/1999 in atti dal 06/12/1999 al n. 5.529.1/1999, veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **804** di are 48.37 (seminativo arborato);
 - " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033750 in atti dal 29/01/2008 per " *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* " con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 23.1/2008, il mappale n. **804** di are 48.37 assumeva l'attuale destinazione di coltura a vigneto.
- 11)** L' attuale lotto di terreno, mappale n. **806** di are 22.19 (vigneto) del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI), all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultava individuato al mappale n. **231** di are 23.69 (seminativo arborato).
Successivamente, a seguito di presentazione di:
- pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 03/12/1999 in atti dal 06/12/1999 al n. 5.529.1/1999, veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **806** di are 22.19 (seminativo arborato);
 - " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033750 in atti dal

29/01/2008 per “ *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* “ con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 23.1/2008, il mappale n. **806** di are 22.19 assumeva l'attuale destinazione di coltura a vigneto.

12) L' attuale lotto di terreno, mappale n. **97** di are 6.40 (vigneto) del foglio **17** del Comune di Montebello Vicentino (VI), all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultava individuato al mappale n. **97** di are 6.40 (seminativo arborato).

Successivamente, a seguito di presentazione di “ *TABELLA DI VARIAZIONE* “ del 23/06/2021 con pratica n. VI0128446 in atti dal 09/12/2021 per “ *TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03/10/2006 n. 262 e n. 5.897.1/2021* “, il mappale n. **97** di are 6.40 assumeva l'attuale destinazione di coltura a frutteto.

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuali proprietari

Sigg. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, **XXXXX** nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, **XXXXX**, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di **1/9** ciascuno della proprietà e **XXXXX**, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di **1/3** della proprietà dei lotti di terreno catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Montebello Vicentino (VI) foglio **2** – C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2** – mappali nn. **38 – 48 – 75 – 79 – 80 – 81 – 82 – 197 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 – 230 – 337 – 356 – 361 – 419 – 459 460 – 461 – 558 – 708 – 709 – 804 – 806** di superficie catastale complessiva pari a mq. 60.651 e C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **17** – mappale n. **97** di superficie catastale complessiva pari a mq. 640, nonché Sigg. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, **XXXXX** nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, **XXXXX**, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di **1/18** ciascuno della proprietà e **XXXXX**, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di **2/3** della proprietà della proprietà dei lotti di terreno catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Montebello Vicentino (VI) foglio **2** – C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2** – mappali nn. **83 – 84 – 85 – 86 – 101 – 280 – 281 – 287 – 557 – 770** di superficie catastale complessiva pari a mq. 16.154, in seguito a dichiarazione di successione di **XXXXX**, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, apertasi in data 21/04/2009, con atto registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 03/02/2010 al n. 99 vol. 9990, e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 16/03/2010 ai nn. 5.858 R.G. e 3.884 R.P. e successivo accettazione tacita di eredità con atto in data 26/02/2013 ai nn. 153.038/10.660 di rep./racc. del notaio Antonello ANTONIUCCI di Bassano del Grappa (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 13/03/2013 ai nn. 5.098 R.G. e 3.487 R.P. L'atto risulta a carico del Sig. **XXXXX**, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931.

Precedenti proprietari

*Relativamente ai mappali nn. **38 – 48 – 75 – 79 – 80 – 81 – 82 – 217 – 229 – 459 – 460 – 461** del foglio **2***

Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. **XXXXX**, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, per l'intera quota di proprietà, in seguito a:

- dichiarazione di successione di **XXXXX**, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il

15/03/1907, apertasi in data 27/06/1965, con atto registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Lonigo (VI) in data 01/12/1965 al n. 29 vol. 281, e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 02/12/1965 ai nn. 8.947 R.G. e 7.478 R.P.;

- atto di cessione quote in data 26/08/1971 al n. 5.058 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Piovene Rocchette (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) in data 14/09/1971 al n. 1.507 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 23/09/1971 ai nn. 8.269 R.G. e 6.651 R.P.

L'atto risulta a carico dei Sigg. XXXXX, nata a S. Giovanni Ilarione (VR) il 08/12/1908, XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 22/01/1930, XXXXX, nata a S. Giovanni Ilarione (VR) il 21/08/1934, XXXXX, nata a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/11/1947 e XXXXX, nata Montebello Vicentino (VI) il 01/07/1950, per le rispettive quote di proprietà.

N.B.:

- *si precisa che in seguito a frazionamento del 1991, come già precisato, il mappale n. 75 darà origine, tra gli altri, al mappale n. 708 ed il mappale n. 79 darà origine, tra gli altri, al mappale n. 709;*
- *si precisa che in seguito a frazionamento del 1999, come già precisato, il mappale n. 229 darà origine, tra gli altri, al mappale n. 804.*

Relativamente al mappale n. 419 del foglio 2

Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, per l'intera quota della proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 10/03/1965 ai nn. 12.320/5.737 di rep./racc. del notaio Italo DIANESE di Lonigo (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Lonigo (VI) il 27/03/1965 al n. 137 vol. 114 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 01/04/1965 ai nn. 2.467 R.G. e 2.063 R.P.

L'atto risulta a carico della Sig.ra XXXXX, nata a Montebello Vicentino (VI) il 11/04/1907.

Relativamente ai mappali nn. 197 – 356 del foglio 2

Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, per l'intera quota della proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 01/06/1966 ai nn. 13.352/6.369 di rep./racc. del notaio Italo DIANESE di Lonigo (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 22/06/1966 ai nn. 5.496 R.G. e 4.185 R.P.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Recoaro Terme (VI) il 02/07/1891.

Relativamente ai mappali nn. 230 – 231 – 361 del foglio 2

Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, per l'intera quota della proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 08/03/1967 ai nn. 13.901/6.658 di rep./racc. del notaio Italo DIANESE di Lonigo (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Lonigo (VI) il 23/03/1967 al n. 154 vol. 116 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 01/04/1967 ai nn. 2.856 R.G. e 2.276 R.P.

L'atto risulta a carico dei Sigg. XXXXX, nato a Portogruaro (VE) il 01/04/1898, XXXXX, nato a Montebello Vicentino (VI) il 25/09/1903, XXXXX, nato a Treviso il 14/02/1941, XXXXX, nata a Treviso il 26/08/1906, XXXXX, nato a Treviso il 05/06/1934, XXXXX, nata a Montebello Vicentino (VI) il 11/11/1896, XXXXX, nata a Vicenza il 25/07/1925, XXXXX, nata a Vicenza il 21/03/1932 e XXXXX, nata a Vicenza il 12/04/1930.

N.B.: si precisa che in seguito a frazionamento del 1999, come già precisato, il mappale n. 231 darà origine, tra gli altri, al mappale n. 806.

Relativamente al mappale n. 558 del foglio 2

Al ventennio il lotto di terreno mappale n. **101/b** di are 26.10 (poi mappale n. **558**), figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, per l'intera quota della proprietà, in seguito ad atto di compravendita in data 20/08/1969 ai nn. 16.826/7.747 di rep./racc. del notaio Italo DIANESE di Lonigo (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Lonigo (VI) il 02/09/1969 al n. 413 vol. 118 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 16/09/1969 ai nn. 8.676 R.G. e 6.786 R.P.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Montebello Vicentino (VI) il 13/06/1909.

N.B.: nell'atto viene costituita servitù di passaggio sull'attuale mappale n. 101 a favore dell'attuale mappale n. 558 per accesso e regresso dalla strada comunale. Il mappale n. 101 sarà tuttavia acquisito con successivo atto di compravendita del 1985.

Relativamente al mappale n. 337 del foglio 2

Al ventennio il lotto di terreno mappale n. **337** figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, per l'intera quota della proprietà, in seguito ad atto di compravendita in data 11/03/1970 ai nn. 17.549/7.994 di rep./racc. del notaio Italo DIANESE di Lonigo (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 26/03/1970 ai nn. 2.728 R.G. e 2.293 R.P.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Montebello Vicentino (VI) il 19/01/1909.

Relativamente ai mappali nn. 218 – 219 – 220 – 221 del foglio 2

Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, per l'intera quota di proprietà, in seguito ad atto di compravendita in data 26/08/1971 al n. 5.058 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Piovene Rocchette (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) in data 14/09/1971 al n. 1.507 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 23/09/1971 ai nn. 8.269 R.G. e 6.651 R.P.

L'atto risulta a carico dei Sigg. Sigg. XXXXX, nata a S. Giovanni Ilarione (VR) il 08/12/1908.

Relativamente al mappale n. 97 del foglio 17

Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, per l'intera quota della proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 05/06/1976 al n. 15.812 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Piovene Rocchette (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Schio (VI) il 14/06/1976 al n. 4.105 vol. 198 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 25/06/1976 ai nn. 5.574 R.G. e 4.628 R.P.

L'atto risulta a carico della Sig.ra XXXXX, nata a S. Giovanni Ilarione (VR) il 07/10/1906.

Relativamente ai mappali nn. 83 – 84 – 85 – 86 – 101 – 557 del foglio 2

Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931 e XXXXX, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936 per la quota indivisa di **1/2** ciascuno della proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 01/03/1985 ai nn. 35.822/13.728 di rep./racc. del notaio Italo DIANESE di Lonigo (VI), registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 14/03/1985 al n. 1.485 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 15/03/1985 ai nn. 2.879 R.G. e 2.221 R.P.

L'atto risulta a carico dei Sigg. XXXXX, nato a Montebello Vicentino (VI) il 13/06/1909 e XXXXX, nato a Montebello Vicentino (VI) il 26/01/1911, per le rispettive quote di proprietà.

Relativamente ai mappali nn. 280 – 281 – 287 – 770 del foglio 2

Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931 e XXXXX, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di **1/2** ciascuno della proprietà in seguito ad atto di compravendita in data 26/07/1995 al n. 116.197 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 28/07/1995 al n. 2.098 atti privati e

trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 11/08/1995 ai nn. 12.040 R.G. e 8.645 R.P.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a Crespadoro (VI) il 23/06/1952.

5) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

5a) Stato di possesso

- 1) Sig. **XXXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, per la quota indivisa di **1/9** relativamente agli immobili individuati ai mappali nn. **38 – 48 – 75 – 79 – 80 – 81 – 82 – 197 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 – 230 – 337 – 356 – 361 – 419 – 459 – 460 – 461 – 558 – 708 – 709 – 804 – 806** del foglio **2** e mappale n. **97** del foglio **17**; ulteriori comproprietari risultano i Sigg. *XXXXXX, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, XXXXX nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, XXXXX, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, XXXXX, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, XXXXX, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di 1/9 ciascuno della proprietà e XXXXX, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di 1/3 della proprietà.*
- 2) Sig. **XXXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, per la quota indivisa di **1/18** relativamente agli immobili individuati ai mappali nn. **83 – 84 – 85 – 86 – 101 – 280 – 281 287 – 557 – 770** del foglio **2**; ulteriori comproprietari risultano i Sigg. *GXXXXXX, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, XXXXX nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, XXXXX, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, XXXXX, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, XXXXX, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di 1/18 ciascuno della proprietà e XXXXX, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di 2/3 della proprietà .*

5b) Occupazione

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 19/07/2022, 28/11/2022 e 18/10/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, i lotti di terreno risultavano **occupati** dal Sig. **XXXXXX** (comproprietario parte per la quota indivisa di 1/9 e parte per la quota indivisa di 1/18) con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 19/11/2008, registrato a Vicenza il 20/11/2008 al n 485. Il canone complessivo di locazione è pari ad € 37.500,00, da effettuare in rate di € 2.500,00 annui.

Tale contratto ricomprende anche il mappale n. **424** di are 16.60, di altra proprietà, e non ricomprende il mappale n. **83** di are 5.36 nella titolarità dell'esecutato per la quota di 1/18.

Nel contratto di affitto risulta inoltre inserito il mappale n. **810** di are 77.96, oggetto del medesimo procedimento esecutivo ma inserito in altro lotto di vendita (lotto n. **001**).

Nel contratto viene precisato che lo stesso terminerà improrogabilmente il 10/11/2023.

Risulta presentata in data 05/03/2024 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza comunicazione di proroga del contratto di locazione registrato in data data 20/11/2008 al n. 485 serie 3T, con nuova data di scadenza al 10/11/2038.

Tale data risulta successiva a quella della trascrizione del pignoramento dei lotti di terreno oggetto della presente procedura del 19/04/2023.

5c) Opponibilità:

Si precisa che a seguito di analisi del contratto di affitto di fondo rustico dei predetti lotti di terreno, previsto della durata di anni 15, è stato verificato che lo stesso **non** risulta **congruo** rispetto ai minimi previsti per legge e pertanto non opponibile ai creditori.

Come da successive tabelle

CONTRATTO DI AFFITTO L. 203 del 03.05.1982 art. 45						
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO	Ubicazione	Località Cà Del Lupo			
Descrizione	Terreni Agricoli		Ubicazione		Pianeggiante - Collinare	
	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
Dati Censuari	MONTEBELLO VICENTINO	2	38	Bosco Ceduo	406,00	€ 0,73
			48	Bosco Ceduo	1.574,00	€ 2,85
			75	Bosco Ceduo	1.299,00	€ 2,01
			79	Vigneto	4.038,00	€ 58,39
			80	Bosco Ceduo	5.589,00	€ 8,66
			81	Vigneto	2.839,00	€ 41,05
			82	Vigneto	5.297,00	€ 76,60
			84	Bosco Ceduo	347,00	€ 0,63
			85	Bosco Ceduo	599,00	€ 0,93
			197	Semin Arbor	3.837,00	€ 7,93
			217	Semin Arbor	260,00	€ 0,54
			218	Vigneto	2.825,00	€ 40,85
			219	Pascolo	458,00	€ 0,45
			220	Vigneto	1.810,00	€ 26,17
			221	Vigneto	1.710,00	€ 24,73
			230	Bosco Ceduo	1.185,00	€ 1,85
			281	Frutteto	782,00	€ 9,49
			287	Vigneto	2.631,00	€ 38,05
			337	Vigneto	1.793,00	€ 25,93
			356	Vigneto	486,00	€ 7,03
			361	Vigneto	2.558,00	€ 36,99
			419	Vigneto	2.407,00	€ 34,81
			459	Vigneto	7.860,00	€ 113,66
			460	Vigneto	2.512,00	€ 36,33
			461	Vigneto	91,00	€ 1,32
			557	Vigneto	1.695,00	€ 24,51
			558	Vigneto	2.610,00	€ 37,74
			708*	Bosco Ceduo	78,00	€ 0,12
			709*	Semin Arbor	73,00	€ 0,15
			770	Vigneto	1.230,00	€ 17,79
			804	Vigneto	4.837,00	€ 69,95
			806	Vigneto	2.219,00	€ 32,09
			101	Semin Arbor	2.295,00	€ 6,19
424	Semin Arbor	1.660,00	€ 6,86			
810	Vigneto	7.796,00	€ 112,74			
		17	97	Frutteto	640,00	€ 7,77
TOTALE					80.326,00	€ 913,89
Grado di Fertilità	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5

Affittuario	nato a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 04.12.1966					
CONTRATTO di AFFITTO	CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO (stipulato ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203 del 03 Maggio 1982) - Atto esente da bollo ai sensi del DPR 30.12.82, n.955 GU del 30.11.82, n.359 ESTREMI DI REGISTRAZIONE: Ufficio VICENZA 1 Anno 2008 Serie 3T Numero 485. Proprietari e Affittuari dichiarano di voler addivenire alla stipula del presente contratto ai sensi dell'art.45 della Legge 3 maggio 1982, n.203, avvalendosi dell'assistenza delle organizzazioni professionali agricole alle quali rispettivamente aderiscono.					
DURATA	dal	19/11/2008	al	10/11/2023		
Canone TOTALE	€	37.500,01	Canone Annuo	=	€ 2.500,00	
		Canone annuo per ettaro		ha	€ 311,23	
		Canone annuo per campo vicent.		cv	€ 120,22	
Tab. 2 - Esempi di canoni annui di affitto nel 2022 per tipi di azienda e per qualità di coltura (euro per ettaro)						
VENETO fonte CREA Centro di Ricerca Poiché e Bioeconomia			Canoni Annui			
			Minimo	Massimo	Medio	
Contratti in deroga per seminativi con titoli nel veneziano	€	300,00	€	900,00	€	600,00
Contratti in deroga per seminativi nella pianura di Legnago (VR)	€	400,00	€	900,00	€	650,00
Contratti in deroga per seminativi a Motta di Livenza (TV)	€	400,00	€	600,00	€	500,00
Contratti in deroga per seminativi nel bellunese	€	100,00	€	400,00	€	250,00
Contratti in deroga per seminativi di pianura (VI)	€	150,00	€	800,00	€	475,00
Contratti in deroga per seminativi con PAC (RO)	€	600,00	€	900,00	€	750,00
Contratti in deroga per il tabacco in provincia di Verona	€	950,00	€	1.250,00	€	1.100,00
Accordi verbali per colture foraggere (TV)	€	150,00	€	250,00	€	200,00
Contratti in deroga per prati nel bellunese	€	50,00	€	200,00	€	125,00
Contratti in deroga per prati irrigui a Cittadella (PD)	€	300,00	€	700,00	€	500,00
Contratti in deroga per prati (VI)	€	250,00	€	500,00	€	375,00
Contratti in deroga per orticole a Chioggia (VE)	€	700,00	€	1.200,00	€	950,00
Contratti per orticole a ciclo annuale a Badia Polesine (RO)	€	900,00	€	1.200,00	€	1.050,00
Orticole nel Polesine orientale	€	900,00	€	1.300,00	€	1.100,00
Contratti in deroga per pescheti nella pianura veronese	€	1.000,00	€	1.500,00	€	1.250,00
Vigneti DOC nei Colli Euganei (PD)	€	1.000,00	€	2.500,00	€	1.750,00
Contratti in deroga per vigneti DOCG a Valdobbiadene (TV)	€	4.500,00	€	8.000,00	€	6.250,00
Contratti in deroga per vigneti DOCG a Conegliano (TV)	€	3.000,00	€	5.500,00	€	4.250,00
Vigneti DOC Prosecco nella pianura di Treviso	€	2.000,00	€	4.000,00	€	3.000,00
Contratti in deroga per vigneti a Portogruaro (VE)	€	1.000,00	€	4.000,00	€	2.500,00
Contratti in deroga per vigneti zona Soave (VR)	€	1.100,00	€	2.300,00	€	1.700,00
Contratti in deroga per vigneto nei Colli Berici (VI)	€	700,00	€	1.200,00	€	950,00
					€	600,00
			Affitto medio ordinario per ha		€	600,00

INDAGINE SUL MERCATO DEGLI AFFITTI IN ITALIA RAPPORTO REGIONALE 2022 fonte CREA

A Vicenza il mercato degli affitti si è caratterizzato per la prevalenza della domanda in particolar modo sostenuta dalle aziende zootecniche sempre alla ricerca di terreni sia per le esigenze derivanti dalla applicazione della direttiva nitrati sia per le nuove disposizioni in materia di misure agroambientali che vietano lo strumento dell'assenso e pertanto obbligano gli agricoltori a optare per l'affitto. Appare residuale invece 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.

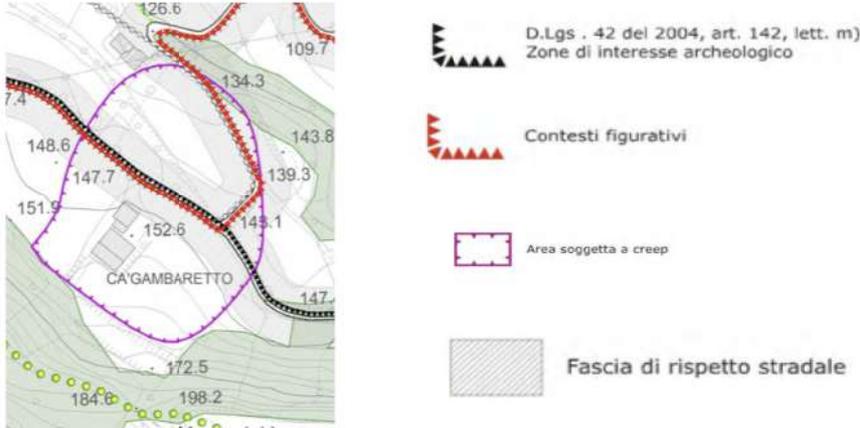
x ha	Canone Attuale	<	Canone Congruo	x ha
	€ 311,23		€ 600,00	
Essendo l'affitto medio annuale appena di poco superiore alla metà di un affitto medio ordinario, si può pertanto affermare che tale affitto non è CONGRUO				

Da tale analisi si evince che un canone congruo, tenuto conto del tipo di colture praticate, è pari ad un importo di €/ha. 600; il canone attualmente versato è pari ad €/ha. 311,23, inferiore al valore minimo previsto per legge pari ad €/ha. 600,00 – (1/3x600) = **€/ha. 400.**

7) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: **NESSUNA**

8) VINCOLI ED ONERI

Vincoli storici-artistici ed ambientali:



I lotti di terreno sono inseriti in area soggetta rispettivamente a:

Mappale n. **829**

- " *Vincolo zone di interesse archeologico* " rispetto D. Lgs. 42 del 2004, art. 142 lett. G;
- " *Fascia di tutela – contesti figurativi* ";
- " *Fascia di rispetto stradale* ": mappale n. **829** (porzione);
- " *Fascia di rispetto di 10 ml. dall'idrografia* ": mappali n. **107** (porzione) – n. **718** (porzione).
- " *Area soggetta a creep* ".

Mappale n. **810** (inserito in Z.T.O. " Ec – Agricola di collina ")

- *Vincolo* " rispetto D. Lgs. 42 del 2004, art. 142 lett. m;
- *Vincolo zone di interesse archeologico* " rispetto D. Lgs. 42 del 2004, art. 142 lett. G;
- " *Vincolo idrogeologico – forestale* " rispetto R. D. 3267/1923 del 30/12/1923;
- " *Vincolo paesaggistico (art. 7)* " rispetto D. Lgs. 42 del 2004 – zona di interesse archeologico;
- " *Vincolo sismico (art. 10)* " rispetto – O.P.C.M. 3274/2003 – zona 2;
- " *Fascia di tutela – contesti figurativi* ";
- " *Fascia di rispetto stradale (artt. 7 – 11 – 42)* " (parte);
- " *Area soggetta a creep (art. 25)* " (parte).

9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- 2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- 3. Atti di asservimento urbanistico: **Vincolo non edificabilità**: con atto in data 06/03/1997 al n. 128.994 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Vicenza, ivi registrato il 11/03/1997 al n. 773 atti privati, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 02/04/1997 ai nn. 5.445 R.G. e 3.965 R.P., il Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, al fine di ottenere il rilascio della Concessione Edilizia n. **96/250** per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione di sua proprietà, sottopone a vincolo di non edificabilità i lotti di terreno individuati, tra gli altri, al foglio **2** – mappali nn. **197, 229** (ora mappale n. **804**), **231** (ora mappale n. **806**), **230, 361, 459, 460** di superficie catastale complessiva pari ad ha. 2.52.04.*
- 4. Altre limitazioni d'uso: **Costituzione di servitù a favore**: con atto di compravendita in data 26/07/1995 al n. 116.197 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Vicenza, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza il 28/07/1995 al n. 2.098 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 11/08/1995 ai nn. 12.040 R.G. e 8.645 R.P., il Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, viene costituito diritto di passaggio con ogni mezzo e senza alcuna limitazione a carico del mappale n. 769 (di altra proprietà) ed a favore dei lotti di terreno individuati al foglio **2** – mappali nn. **280, 281, 287, 770**.*

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

1. Iscrizioni:

- **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva) a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15 a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo – Società Cooperativa** (C.F.: 00275710242) con sede a Brendola (VI) con atto in data 29/04/2010 ai nn. 186.055/11213 di rep./racc. del notaio Luigi LAFASCIANO di Bassano del Grappa (VI), ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 12/05/2010 al n. 3.239 atti pubblici ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 17/05/2010 ai nn. 10.679 R.G. e 2.153 R.P.
Importo ipoteca € 128.000,00
Importo capitale € 75.000,00
L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969.
Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **3** – m. n. **829 sub 2** (abitazione), m. n. **829 sub 3** (magazzino) e m. n. **829 sub 1** (corte comune).

2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 30/03/2023 al n. 1676/2023 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** (C.F.: 00275710242) con sede a Vedelago (TV), con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 19/04/2023 ai nn. 8.657 R.G. e 6.216 R.P.
La trascrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969..
Beni immobili colpiti, tra gli altri: quota indivisa di quota indivisa di **1/9** relativamente agli immobili individuati ai mappali nn. **38 – 48 – 75 – 79 – 80 – 81 – 82 – 197 – 217 – 218 – 219 – 220 – 221 – 230 – 337 – 356 – 361 – 419 – 459 – 460 – 461 – 558 – 708 – 709 – 804 – 806** del foglio **2** e mappale n. **97** del foglio **17**; quota indivisa di **1/18** relativamente agli immobili individuati ai mappali nn. **83 – 84 – 85 – 86 – 101 – 280 – 281 – 287 – 557 – 770** del foglio **2**.

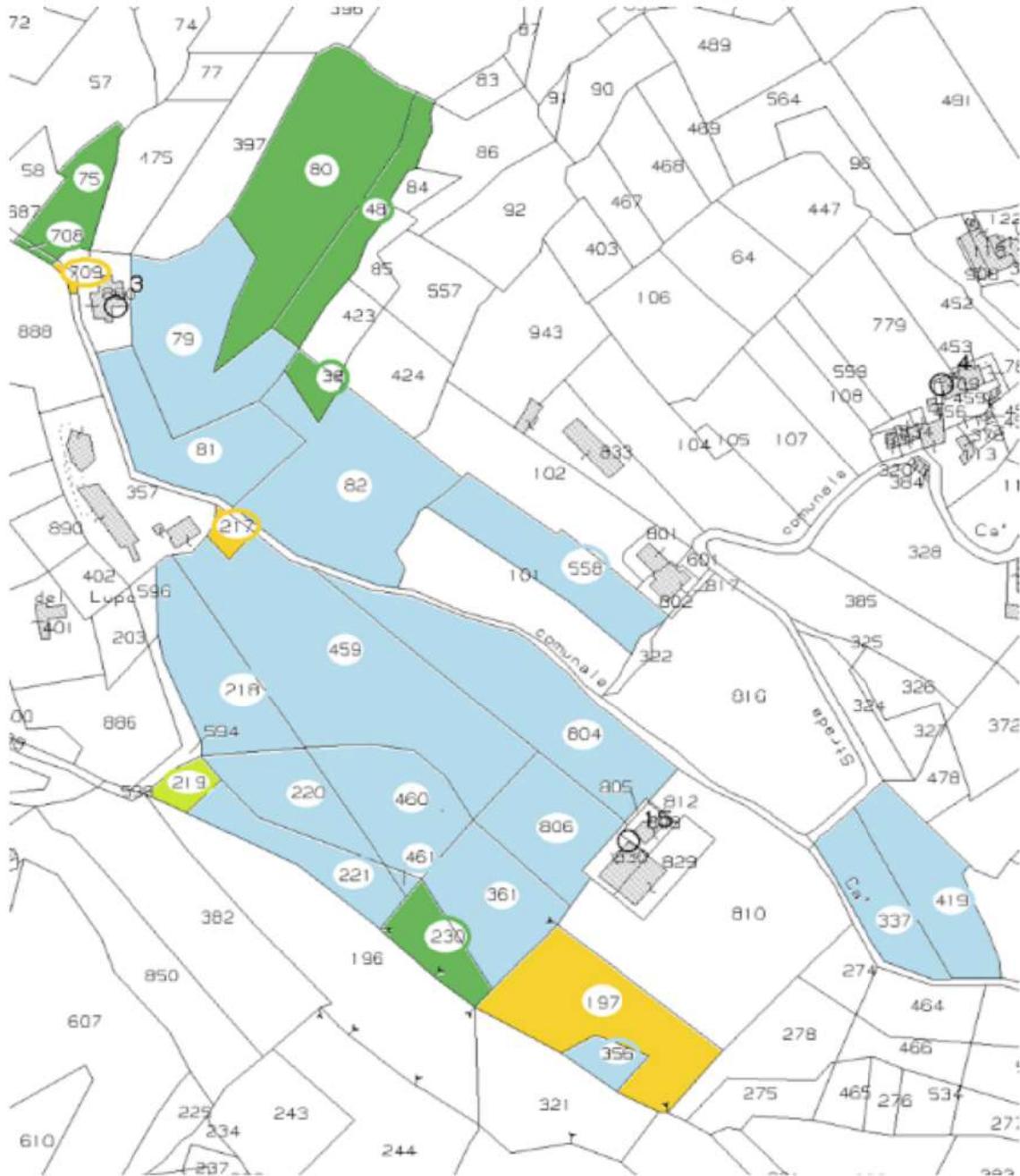
3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4. Altre limitazioni d'uso: Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.

10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

RAPPORTO DI VALUTAZIONE	
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO	
<i>Premesse</i> 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:	
<ol style="list-style-type: none">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."	

TABELLE DI VALUTAZIONE FOGLIO 2 – PARTE 1

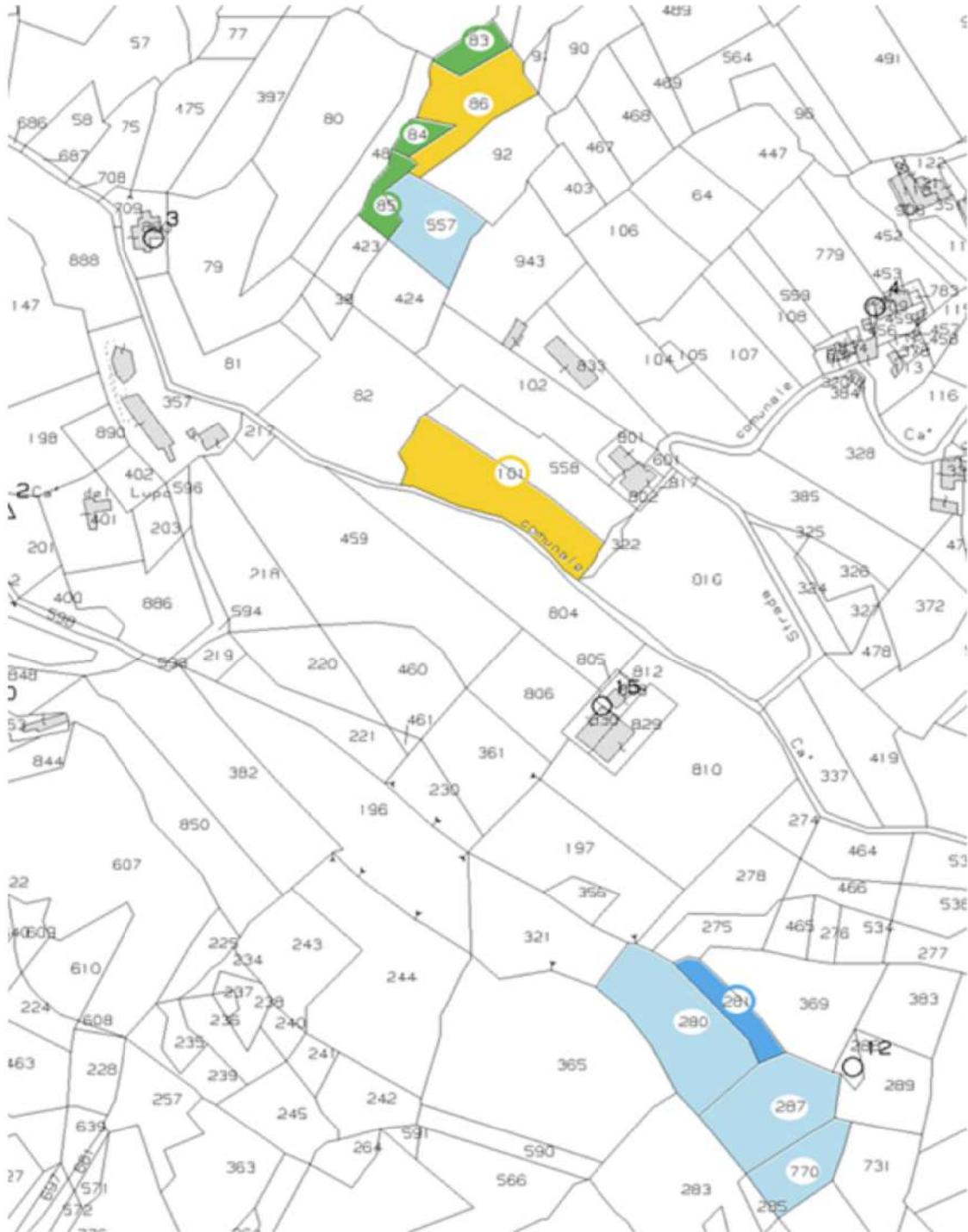


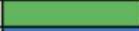
mappali 197 - 217 - 709		SEMINATIVO ARBORATO
mappali vari		BOSCO CEDUO
mapp. 219		PASCOLO
mappali vari		VIGNETO

IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI Fg. 2 Parte 1						
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	Località Cà Del Lupo		
						
Descrizione	Terreni Agricoli		Ubicazione	Planeggiante - Collinare		
Tipologia	Terreni agricoli siti in zona Z.T.O. "Ec" - Agricola di collina in parte boscate con vincolo idrogeologico - forestale; zona con Fragilità: in parte area soggetta a creep e in parte di fragilità storico - archeologica, come da CDU del 12.01.2024. I campi sono tutti in zona collinare con terreno poco profondo, di tessitura prevalentemente argillosa e con struttura compatta; sono coltivati in gran parte a vigneto e in parte a bosco ceduo con governo regolare. Hanno una conformazione piuttosto irregolare che segue quello che è l'andamento del terreno e l'accesso più comodo avviene attraverso la contrada Cà Del Lupo e delle cavedagne interne.					
Dati Censuari	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	MONTEBELLO VICENTINO	2	38	Bosco Ceduo	406,00	€ 0,73
			48	Bosco Ceduo	1.574,00	€ 2,85
			75	Bosco Ceduo	1.299,00	€ 2,01
			79	Vigneto	4.038,00	€ 58,39
			80	Bosco Ceduo	5.589,00	€ 8,66
			81	Vigneto	2.839,00	€ 41,05
			82	Vigneto	5.297,00	€ 76,60
			197	Semin Arbor	3.837,00	€ 7,93
			217	Semin Arbor	260,00	€ 0,54
			218	Vigneto	2.825,00	€ 40,85
			219	Pascolo	458,00	€ 0,45
			220	Vigneto	1.810,00	€ 26,17
			221	Vigneto	1.710,00	€ 24,73
230			Bosco Ceduo	1.185,00	€ 1,85	
337	Vigneto	1.793,00	€ 25,93			
356	Vigneto	486,00	€ 7,03			

Dati Censuari	MONTEBELLO VICENTINO	2	361	Vigneto	2.558,00	€ 36,99
			419	Vigneto	2.407,00	€ 34,81
			459	Vigneto	7.860,00	€ 113,66
			460	Vigneto	2.512,00	€ 36,33
			461	Vigneto	91,00	€ 1,32
			558	Vigneto	2.610,00	€ 37,74
			708*	Bosco Ceduo	78,00	€ 0,12
			709*	Semin Arbor	73,00	€ 0,15
			804	Vigneto	4.837,00	€ 69,95
			806	Vigneto	2.219,00	€ 32,09
TOTALE					60.651,00	€ 688,93
Grado di Fertilità	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 <small>buono 6 ottimo</small>					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SAU Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. vigneto	VIG	45.892,00	100%	45.892,00	Quantitativa
	Sup bosco ceduo	BOC	10.053,00	100%	10.053,00	Quantitativa
	Sup semin arbor	SEA	4.097,00	100%	4.097,00	Quantitativa
	Sup pascolo	PAS	458,00	100%	458,00	Quantitativa
	Sup. tare produttive	STP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	*Relitto Stradale	RES	151,00	0%	0,00	Quantitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
Superficie commerciale					60.500,00	Mq.
Attuali Intestati	nato a MONT. MAGG. il 30.08.1974 proprietà per 2/18					
	nato a MONT. MAGG. il 04.12.1966 proprietà per 2/18					
	nato a LONIGO il 07.11.1961 proprietà per 2/18					
	nato a LONIGO il 29.04.1965 proprietà per 2/18					
	nata a LONIGO il 26.11.1963 proprietà per 2/18					
	nato a MONT. MAGG. il 06/03/1970 proprietà per 2/18					
	nata a MONTEBELLO VIC. il 12/08/1936 proprietà per 1/3					
Provenienza dato	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE del 21.04.2009 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9.990 n. 99 registrato in data 03.02.2010 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 2502.1/2010 - Pratica n. VI0039528 in atti dal 17.02.2010					
Data formazione prezzo	03/09/2024					
Fabbricati Rurali	NO					

FOGLIO 2 – PARTE 2



mappali 86 - 101		SEMINATIVO ARBORATO
mappali 83 - 84 - 85		BOSCO CEDUO
mapp. 281		FRUTTETO
mappali 280 - 287 - 557 - 770		VIGNETO

IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI Fg. 2 Parte 2						
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	Località Cà Del Lupo		
						
Descrizione	Terreni Agricoli		Ubicazione		Pianeggiante - Collinare	
Tipologia	Terreni agricoli siti in zona Z.T.O. "Ec" - Agricola di collina in parte boscate con vincolo idrogeologico - forestale; zona con Fragilità: in parte area soggetta a creep e in parte di fragilità storico - archeologica, come da CDU del 12.01.2024. I campi sono tutti in zona collinare con terreno poco profondo, di tessitura prevalentemente argillosa e con struttura compatta; sono coltivati in gran parte a vigneto e in parte a bosco ceduo con governo regolare. Hanno una conformazione piuttosto irregolare che segue quello che è l'andamento del terreno e l'accesso più comodo avviene attraverso la contrada Cà Del Lupo e delle cavedagne interne.					
Dati Censuari	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	MONTEBELLO VICENTINO	2	83	Bosco Ceduo	536,00	€ 0,55
			84	Bosco Ceduo	347,00	€ 0,63
			85	Bosco Ceduo	599,00	€ 0,93
			86	Semin Arbor	1.920,00	€ 10,41
			101	Semin Arbor	2.995,00	€ 6,19
			280	Vigneto	3.419,00	€ 49,44
			281	Frutteto	782,00	€ 9,49
			287	Vigneto	2.631,00	€ 38,05
			557	Vigneto	1.695,00	€ 24,51
770	Vigneto	1.230,00	€ 17,79			
TOTALE					16.154,00	€ 157,99
Grado di Fertilità	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 5					
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SAU Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. vigneto VIG		8.975,00	100%	8.975,00	Quantitativa
	Sup bosco ceduo BOC		1.482,00	100%	1.482,00	Quantitativa
	Sup semin arbor SEA		4.915,00	100%	4.915,00	Quantitativa
	Sup frutteto FRU		782,00	100%	782,00	Quantitativa
	Sup. tare produttive STP		0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Relitto Stradale RES		0,00	0%	0,00	Quantitativa
	Rete antigrandine REA				NO	Qualitativa
	Affittato AFF				NO	Qualitativa
Superficie commerciale					16.154,00	Mq.
Attuali Intestati	nato a MONT. MAGG. il 30.08.1974 proprietà per 2/36					
	nato a MONT. MAGG. il 04.12.1966 proprietà per 2/36					
	nato a LONIGO il 07.11.1961 proprietà per 2/36					
	nato a LONIGO il 29.04.1965 proprietà per 2/36					
	nata a LONIGO il 26.11.1963 proprietà per 2/36					
	a MONT. MAGG. il 06/03/1970 proprietà per 2/36					
	nata a MONTEBELLO VIC. il 12/08/1936 proprietà per 4/6					
Provenienza dato	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE del 21.04.2009 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9.990 n. 99 registrato in data 03.02.2010 - SUCCESSIONE DI <input type="text"/> Voltura n. 2502.1/2010 - Pratica n. VI0039528 in atti dal 17.02.2010					
Data formazione prezzo	03/09/2024					
Fabbricati Rurali	NO					

FOGLIO 17



		SEMINATIVO ARBORATO
		BOSCO CEDUO
		PASCOLO
mappale 97		FRUTTETO

IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI Fig. 17						
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	Località Brusegala		
						
Descrizione	Terreni Agricoli		Ubicazione		Pianeggiante	
Tipologia	Terreni agricoli siti in zona Z.T.O. "Ec" - Agricola di collina in parte boscate con vincolo idrogeologico - forestale; zona con Fragilità: in parte area soggetta a creep ed in parte di fragilità storico - archeologica, come da CDU del 12.01.2024. Il campi è in zona pianeggiante con terreno profondo, di tessitura di medio impasto in parte argillosa e con struttura sciolta e ricca di sostanza organica; è coltivato a frutteto, pur essendo in piena zona viti-vinicola, ha conformazione regolare che segue l'andamento del terreno e l'accesso più comodo avviene attraverso delle cavedagne interne.					
Dati Censuari	Comune	foglio	mapp.	Qualità	Superficie	R. D.
	MONTEBELLO VICENTINO	17	97	Frutteto	640,00	€ 7,77
				TOTALE	640,00	€ 7,77
Grado di Fertilità	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SAU Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. frutteto	FRU	640,00	100%	640,00	Quantitativa
	Sup bosco ceduo	BOC	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup semin arbor	SEA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup pascolo	PAS	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. tare produttive	STP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
Superficie commerciale					640,00	Mq.
Attuali Intestati	nato a MONT. MAGG. il 30.08.1974 proprietà per 2/18					
	nato a MONT. MAGG. il 04.12.1966 proprietà per 2/18					
	nato a LONIGO il 07.11.1961 proprietà per 2/18					
	nato a LONIGO il 29.04.1965 proprietà per 2/18					
	nata a LONIGO il 26.11.1963 proprietà per 2/18					
	nato a MONT. MAGG. il 06/03/1970 proprietà per 2/18					
Provenienza dato	nata a MONTEBELLO VIC. il 12/08/1936 proprietà per 1/3					
	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE del 21.04.2009 - UU Sede VICENZA (VI Registrazione Volume 9.990 n. 99 registrato in data 03.02.2010 - RETTIFICA VOLTURA n. VI0039528 Voltura n. 6243.1/2010 - Pratica n. VI0099079 in atti da 20.04.2010					
Data formazione prezzo	03/09/2024					
Fabbricati Rurali	NO					

VALORE TERRENI AGRICOLI			
<p>Il Comune di Montebello Vicentino ha una superficie di kmq 21,43 si trova ad una altitudine media di mt. 53, ha un numero di 6.290 abitanti e dista circa 21 km da Vicenza. L'economia è principalmente industriale. Sul territorio si produce il vino Doc "COLLI BERICI", il vino doc " Lessini Durello ", il vino doc " Vicenza " e il vino DOCG " Recioto di Gambellara ". Confina con i comuni di Brendola, Gambellara, Lonigo, Montecchio Maggiore, Montorso Vicentino, Roncà (VR), Sarego e Zermeghedo. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo).</p>			
	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo - Arborato	L840A	34.000,00 €	74.000,00 €
Fertilità: il terreno è umifero, profondo, tessitura idonea al trattenimento dell'acqua, con produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime della zona;		Buona	0,90
Giacitura: pendenza tra il 5% ed il 20% senza particolari problemi di deflusso delle acque meteoriche;		Mediocre	0,90
Accesso: facilmente accessibile con i mezzi agricoli, con strada comunale o interpodereale;		Buono	1,00
Forma: fondo costituito da più particelle catastali contigue o disgiunte, la cui forma è pressoché regolare;		Normale	0,95
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 superiore per più del 50% di quella media della zona;		Grande app	0,90
			48.686,27 €
		Valore/m ²	4,87 €
		Superficie	9.470,00
Valore mercato area AGRICOLA seminativo arborato		=	46.105,89 €
	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Bosco Ceduo	L840I	2.200,00 €	6.000,00 €
Accesso: facilmente accessibile con i mezzi agricoli, con strada comunale o interpodereale;		Buono	1,00
Ubicazione: ubicato nel raggio da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
Età: compresa tra un terzo e due terzi del ciclo vegetativo; soprassuolo di una certa rilevanza ma ancora in periodo distante dal taglio;		Tra 1/3 e 2/3	0,925
Condizione: la piantagione è tenuta sufficientemente in base alle corrette tecniche agrarie;		Governato	1,00
Qualità essenze: la composizione del soprassuolo è mista, media fra essenze ricercate e essenze di scarso pregio;		Ordinaria	0,95
			5.008,88 €
		Valore/m ²	0,50 €
		Superficie	11535,00
Valore mercato area AGRICOLA a Bosco Ceduo		=	5.777,74 €

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha		
Vigneto - Frutteto	L840B	75.000,00 €	125.000,00 €		
Fertilità: il terreno è umifero, profondo, tessitura idonea al trattenimento dell'acqua, con produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime della zona;		Buona	0,975		
Accesso: avviene con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).		Sufficiente	0,975		
Densità: gli alberi sono disposti in sestì regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettaro).		Bassa	0,90		
Esposizione: il terreno beneficia dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed presenza di colline nell'intorno, non subisce fenomeni negativi all'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni ordinarie.		Buona	1,00		
Età: il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio;		Piena Maturità	1,00		
			106.945,31 €		
		Valore/m ²	10,69 €		
		Superficie	56289,00	77445,00	77445,00
Valore mercato area AGRICOLA a Vigneto - Frutteto		=	601.984,47 €	20,05	
				124,69 €	
		Valore Totale Terreni	653.868,10 €	8,44 €	

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 pluriparametrica 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	Terreni agricoli	
MONTEBELLO VICENTINO	Seminativo - Arborato	€ 46.105,89
	Bosco Ceduo	€ 5.777,74
	Vigneto - Frutteto	€ 601.984,47
	Relitto Stradale	€ -

AGGIUNTE		
	Totale =	€ -
DETRAZIONI		
		€ -
	Totale =	€ -
	Valore di Mercato =	€ 653.868,10
	arrotondato a	€ 653.900,00

VALORE SEMINATIVO - ARBORATO

EXEO

pubblicazioni digitali professionali



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023
COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	54000	74000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo

Fertilità	BUONA
Giacitura	MEDIOCRE
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	GRANDE APP

€ 48.686/ha**VALORE BOSCO CEDUO**

EXEO

pubblicazioni digitali professionali



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023
COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
BOSCO CEDUO	2200	6000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Bosco ceduo

Accesso	BUONO
Ubicazione	NORMALE
Età	TRA 1/3 E 2/3 DALL'IMPIANTO
Conduzione	GOVERNATO
Qualità essenze	ORDINARIA

€ 5.009/ha**VALORE VIGNETO - FRUTTETO**

EXEO

pubblicazioni digitali professionali



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023
COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
VIGNETO	75000	125000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Vigneto

Fertilità	BUONA
Accesso	SUFFICIENTE
Densità	BASSA
Esposizione	BUONA
Età	PIENA MATURITÀ

€ 106.945/ha

Fonti di informazione

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

Vendibilità

La vendibilità è scarsa per la vendita del compendio in quota.

VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (quota 1/9)
Lotti di terreno agricoli	mq. 61.291,00	€ 524.888,72	€ 58.320,97

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (quota 1/18)
Lotti di terreno agricoli	mq. 16.154,00	€ 128.979,38	€ 7.165,52

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (arr.) € **653.900,00**

VALORE DELLA QUOTA DI SPETTANZA DELL' ESECUTATO (arr.) € **65.500,00**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € **9.800,00**

Riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota degli immobili in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € **2.800,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € **52.900,00**

Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.): € **39.700,00**

PUBBLICITÀ

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona (Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **UNICO** creata in data 05/09/2024

il perito
Arch. Sofia Pacchin
PACCHIN
n° 317

