

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

---

contro

---

N. Gen. Rep. 595/2021

**Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

**RAPPORTO DI STIMA**

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

*con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46*

*telefono: ---*

*cellulare: ---*

*email: ---*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura Esecuzione Immobiliare:** n. 595/2021 R.G.

**Giudice:** dott.ssa Maria Antonietta Rosato.

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 10/10/2022.

**Esperto:** arch. Federico De Boni.

**Dritto pignorato** (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

**Tipologia bene** (cfr. pag. 3): abitazione accostata su un lato e relativi terreni di pertinenza.

**Ubicazione** (cfr. pag. 3): Comune di Fara Vicentino, Via Micheloni n. 39.

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 8): Comune di Fara Vicentino, Catasto Terreni e Fabbricati, Foglio 11:

- C.F. **Mappale 855**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita 650,74 €;
- C.T. **Mappale 1226**, Area rurale, ca 16 (mq 16);
- C.T. **Mappale 1227**, Area rurale, ca 6 (mq 6);
- C.T. **Mappale 1229**, Incolto sterile, ca 16 (mq 16);
- C.T. **Mappale 1231**, Seminativo arborato di Classe 3, ca 89 (mq 89), Reddito R.D. 064 € - R.A. 0,37;
- C.T. **Mappale 1234**, Sem. arb. di Classe 3, are 44 ca 55 (mq 4455), Reddito R.D. 32,21 € - R.A. 18,41;
- C.T. **Mappale 276**, Prato arborato di Classe 2, are 7 ca 30 (mq 730), Reddito R.D. 3,39 € - R.A. 3,39 €;
- C.T. **Mappale 1224**, Prato arb. di Classe 3, are 36 ca 64 (mq 730), Reddito R.D. 25,77 € - R.A. 14,73 €.

**Metri quadri** (cfr. pag. 4): sup. comm. ca. 438 mq + ca. 4294 mq terreno agricolo; sup. lorda ca. 481 mq + ca. 4654 mq giardino + ca. 4294 mq terreno agricolo.

**Stato** (cfr. pag. 5-6): sufficiente.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 13): non regolare.

**Valore di mercato, OMV** (cfr. pag. 19): 355.392,74 €.

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 15): 1) 06/08/2021 = 885,17 €/mq; 2) 25/03/2022 = 900,19 €/mq; 3) 11/07/2022 = 902,47 €/mq.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr. pag. 19): Astalegale: media 2,3 aste con rapporto prezzo valore del 70%. Indagine Geometri: ---

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr. pag. 24): 250.000,00 €.

**Valore ipoteche** (cfr. pag. 22): 1) iscrizione del 10/02/2000: ipoteca 237.570,17 € - 2) iscrizione del 31/07/2001: ipoteca 568.102,59 € - 3) iscrizione del 28/02/2005: ipoteca 340.000,00 € - 4) iscrizione dell'11/07/2007: ipoteca 670.000,00 € - 5) iscrizione del 28/04/2014: ipoteca 177.000,00 € - 6) iscrizione del 28/04/2014: ipoteca 65.000,00 € - 7) iscrizione del 29/07/2019: ipoteca 150.000,00 € - 8) iscrizione del 17/06/2021: ipoteca 568.102,59 €.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr. pag. 19): sufficiente.

**Possibili interessati** (cfr. pag. --): ---

**Iniziative di vendita** (cfr. pag. 19): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

**Occupazione** (cfr. pag. 3): occupato dai proprietari esecutati.

**Titolo di occupazione** (cfr. pag. 3): proprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (cfr. pag. 13): presenza di difformità da sanare.

## PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

### 1. QUESITO

Il giorno 21/03/2022 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 600/2021 dal sig. Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato, e in data 24/03/2022 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 24/03/2022.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 15/04/2022.

Ispezioni presso immobile: 09/05/2022, 20/07/2022 e 07/09/2022.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 16/05/2022, 23/05/2022, 24/06/2022 e 05/08/2022.

Catasto (consultazioni telematiche): 01/04/2022, 06/06/2022, 05/08/2022 e 06/08/2022

Conservatoria (consultazioni telematiche): 01/04/2022, 05/08/2022, 06/08/2022 e 07/09/2022.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 05/08/2022

Richieste e ricerche anagrafiche: 23/06/2022 e 24/06/2022.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

#### 3.1 Diritto.

Quota dell'intero di un'abitazione accostata su un lato, sviluppata su 4 livelli (di cui uno interrato), con corte esclusiva e terreni agricoli di pertinenza, il tutto sito in Via Micheloni n. 39 a Fara Vicentino (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Fara Vicentino (VI), **Foglio 11**:

- C.F. **Mappale 855**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita 650,74 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1226**, Area rurale, ca 16 (mq 16), intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1227**, Area rurale, ca 6 (mq 6), intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1229**, Incolto sterile, ca 16 (mq 16), intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1231**, Seminativo arborato di Classe 3, ca 89 (mq 89), Reddito R.D. 0,64 € - R.A. 0,37, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1234**, Seminativo arborato di Classe 3, are 44 ca 55 (mq 4455), Reddito R.D. 32,21 € - R.A. 18,41, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 276**, Prato arborato di Classe 2, are 7 ca 30 (mq 730), Reddito R.D. 3,39 € - R.A. 3,39 €, intestato a ---\* nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuario per 1/1, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/2 e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nudo proprietario per 1/2;
- C.T. **Mappale 1224**, Prato arborato di Classe 3, are 36 ca 64 (mq 730), Reddito R.D. 25,77 € - R.A. 14,73 €, intestato a ---\* nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuario per 1/1, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/2 e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nudo proprietario per 1/2;

\* N.B. --- è deceduto in data ---.

#### 3.2 Occupazione.

L'abitazione e le relative pertinenze (area di corte, annesso rustico e terreni agricoli) sono occupati da --- (proprietario esecutato) e dal proprio figlio --- (cfr. Certificato di residenza e stato di famiglia del 23/06/2022).

### 3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di una abitazione accostata ad altra unità simile, sviluppata su 4 livelli (di cui uno interrato), con annessi porzione rustica, ampio scoperto (giardino, area a parcheggio e spazio di manovra) e terreno agricolo, il tutto sito Fara Vicentino (VI) in Via Micheloni n. 39. L'abitazione si compone di cucina/pranzo, lavanderia, bagno, salotto e portico a piano terra, tre camere da letto, bagno e disimpegno a piano primo, e due locali soffitta (di cui uno predisposto a bagno) con disimpegno a piano secondo; la parte ad annesso rustico, posta in aderenza e in continuità con l'abitazione, si compone di cantina a piano interrato, ricovero attrezzi e portico a piano terra, e fienile a piano secondo. Vi è poi ampia area di corte esclusiva e terreno di pertinenza, in parte sistemato a giardino ed area di parcheggio, in parte piantumato e in parte incolto. L'edificio risale a prima del 1967, ma è stato integralmente ristrutturato nel periodo 2000-2004, conseguendo una nuova abitabilità nel 2004; la parte ad annesso rustico è ancora al grezzo e i relativi lavori non sono stati ancora ultimati.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 481 mq (abitazione, portico ed annesso rustico) a cui si aggiungono ca. 4.654 mq di area scoperta e ca. 4.294 mq di terreno agricolo; la superficie commerciale (abitazione più area scoperta ed escluso terreno agricolo) è di ca. 438 mq a cui si aggiunge i ca. 4.294 di terreno agricolo.

Le altezze interne dell'abitazione sono: ca. 2,45 ml e ca. 2,70 ml a piano terra, variabile nel portico (altezza media > 4,00 ml), ca. 2,40 ml e ca. 2,70 ml (media) a piano primo e ca. 2,25 ml (media) a piano secondo. Le altezze interne dell'annesso rustico (attualmente ancora al grezzo) sono: ca. 2,50 ml a piano interrato, ca. 2,75 a piano terra e ca. 2,70 ml (media) a piano primo.



*Lato sud.*



*Portico.*



### 3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di una abitazione accostata ad altra unità similare, sviluppata su 4 livelli (di cui uno interrato e tre fuori terra), con annessa porzione rustica, ampia area scoperta (cortile e giardino) e terreno agricolo annessi, il tutto sito Fara Vicentino (VI) in Via Micheloni n. 39.

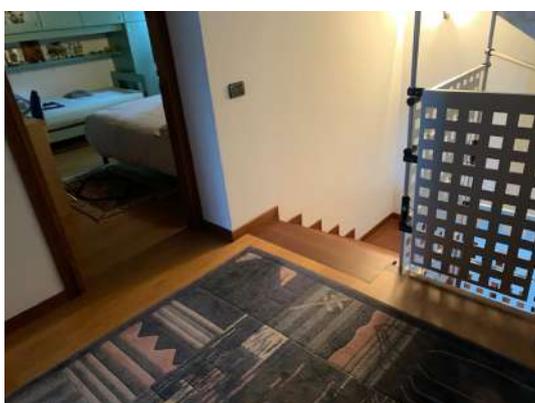
L'abitazione si compone di cucina/pranzo, lavanderia, bagno, salotto e portico a piano terra, tre camere da letto, bagno e disimpegno a piano primo, e due locali soffitta (di cui uno predisposto a bagno) con disimpegno a piano secondo; la parte ad annesso rustico, posta in aderenza e in continuità con l'abitazione, si compone di cantina a piano interrato, ricovero attrezzi e portico a piano terra, e fienile a piano secondo. Vi è poi ampia area di corte esclusiva e terreno di pertinenza, in parte sistemato a giardino ed area di parcheggio, in parte piantumato con essenze varie e in parte incolto (ex vigneto).

L'edificio risale a prima del 1967, ma è stato integralmente ristrutturato nel periodo 2000-2004, conseguendo una nuova abitabilità nel 2004; la parte ad annesso rustico è ancora al grezzo e i relativi lavori non sono stati ancora ultimati.

La tipologia costruttiva è quella tipica dei primi anni 2000, con strutture murarie in termo-laterizio, solai in legno e latero-cemento, elementi strutturali in cls. armato, tetto a falde in legno, manto in tegole di cotto (coppi) e lattoneria in lamiera. Le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e in parte rivestite in materiale lapideo.

L'area esterna è in parte inghiaia ed utilizzata come parcheggio ed area di manovra, e in parte tenuta a giardino; vi sono inoltre alcune piantumazioni con essenze vegetali di vario tipo (anche alberi da frutto ed ulivi). Una parte del terreno di pertinenza, in precedenza coltivato a vigneto, è attualmente allo stato incolto.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro camera ed oscuri "alla vicentina" in legno; il portoncino di ingresso è in metallo e legno, di tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica (o simile) nel portico, nella zona giorno e nei bagni; la scala interna, le camere e la soffitta presentano parquet di legno; bagni e cucina presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas GPL (da "bombolone"), che produce anche l'acqua calda. Gli impianti sono regolarmente funzionanti e a norma secondo la regola vigente al momento della loro realizzazione.

*Cucina e pranzo.**Salotto.**Disimpegno a piano primo.**Soffitta.*

La parte ad annesso rustico si presenta ancora allo stato grezzo con pavimento in cls, pareti parzialmente intonacate, portone di ingresso in lamiera di metallo (provvisorio) ed oscuri in legno solo su parte delle finestrate. Mancano: rivestimenti della scala, finestre e serramenti, parapetti, pavimenti, impianti e quant'altro necessario al completamento dei vani con destinazione rurale per un loro normale utilizzo.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione nella norma con normali segni di usura. All'esterno si notano la presenza di scrostature e cavillature nell'intonaco, alcune piastrelle rotte nel portico e nel marciapiedi, distacchi del battiscopa e screpolature nella verniciatura degli oscuri. All'interno si notano alcune macchie di umidità/muffa in lavanderia e nei bagni, e alcune piccole crepe e piccole scrostature nell'intonaco per presenza di infiltrazioni di acqua dalla copertura nei vani sottotetto. Gli impianti funzionano ma necessitano di una revisione.

Delle caratteristiche generali, della necessità di effettuare alcune riparazioni (ad esempio al tetto) si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

### **3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.**

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti, tuttavia si ritiene che le manutenzioni al tetto per la risoluzione delle infiltrazioni rilevate debbano essere effettuate il prima possibile onde evitare un possibile peggioramento del danno. Vi è inoltre le necessità di eseguire interventi manutentivi alle pavimentazioni esterne e agli intonaci. Si segnalano anche alcuni malfunzionamenti ricorrenti all'impianto fognario. Di questo si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo di vendita.

Per quanto riguarda la parte ad annesso rustico che si trova ancora parzialmente allo stato grezzo (mancano pavimentazioni, serramenti, parte degli intonaci e degli impianti, ecc.) viene detratta una somma forfettaria e a corpo di 34.000,00 € (pari a circa 300,00 €/mq).



### 3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 05/09/2022 riporta Classe Energetica E (124,56 kWh/m<sup>2</sup> anno).

### 3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Si segnala la presenza di servitù di passaggio agricole su alcune parti delle pertinenze esterne.

I Mappali 1226, 1229 e 1231 (di complessivi 121 mq ca.) sono di fatto occupati ed utilizzati dalla ditta confinante.

Non c'è condominio.

#### 4. STORIA CATASTALE

##### 4.1 Dati catastali attuali.

Gli immobili (fabbricato e terreni) oggetto di esecuzione sono così censiti al Catasto Terreni (C.T.) e Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Fara Vicentino, Foglio 11:

- C.F. **Mappale 855**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita 650,74 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1226**, Area rurale, ca 16 (mq 16), intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1227**, Area rurale, ca 6 (mq 6), intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1229**, Incolto sterile, ca 16 (mq 16), intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1231**, Seminativo arborato di Classe 3, ca 89 (mq 89), Reddito R.D. 0,64 € - R.A. 0,37, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/14;
- C.T. **Mappale 1234**, Seminativo arborato di Classe 3, are 44 ca 55 (mq 4455), Reddito R.D. 32,21 € - R.A. 18,41, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 276**, Prato arborato di Classe 2, are 7 ca 30 (mq 730), Reddito R.D. 3,39 € - R.A. 3,39 €, intestato a ---\* nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuario per 1/1, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/2 e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nudo proprietario per 1/2;
- C.T. **Mappale 1224**, Prato arborato di Classe 3, are 36 ca 64 (mq 730), Reddito R.D. 25,77 € - R.A. 14,73 €, intestato a ---\* nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuario per 1/1, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/2 e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nudo proprietario per 1/2;

\* N.B. --- è deceduto in data ---.

##### 4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

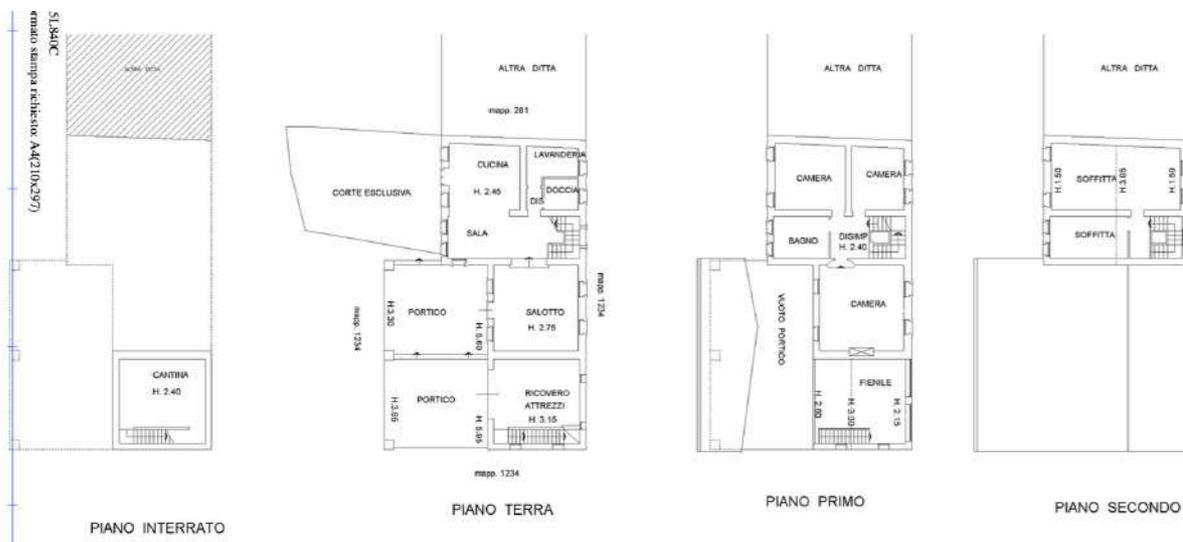
- il Foglio 11 **Mappale 855** è attualmente Ente Urbano di mq 295 a seguito di Tipo Mappale n. VI0070265 del 02/04/2004 con cui il Mappale **855** Ente Urbano di mq 69 veniva fuso con i Mappali **1208** di mq 146, **1228** di mq 79 e **1235** di mq 1; il Mappale **855** Ente Urbano di mq 69 deriva dal Mappale **283** Fabbricato Rurale di mq 69 a seguito di Tipo Mappale n. 230495 del 03/10/2000; il Mappale **283** Fabbricato Rurale di mq 69 era tale all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.
- il Foglio 11 **Mappale 1226** è attualmente Area rurale di mq 16 e deriva dal Mappale **1226** Fabbricato rurale di mq 16 a seguito di Variazione d'ufficio n. VI0176117 del 13/08/2013; il Mappale **1226** Fabbricato rurale di mq 16 deriva dal Mappale **284** Fabbricato rurale di mq 22 a seguito di Frazionamento n. 186934 del 12/06/2003; il Mappale **284** Fabbricato rurale di mq 22 era tale all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.
- il Foglio 11 **Mappale 1227** è attualmente Area rurale di mq 6 e deriva dal Mappale **1227** Fabbricato rurale di mq 6 a seguito di Variazione d'ufficio n. VI0176122 del 13/08/2013; il Mappale **1227** Fabbricato rurale di mq 6 deriva dal Mappale **284** Fabbricato rurale di mq 22 a seguito di Frazionamento n. 186934 del 12/06/2003; il Mappale **284** Fabbricato rurale di mq 22 era tale all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.
- il Foglio 11 **Mappale 1229** è attualmente Incolto sterile di mq 16 e deriva dal Mappale **1229** Corte di mq 16 a seguito di Variazione da Corte comune a proprietà esclusiva n. VI0031347 del 23/12/2003; il Mappale **1229** Corte di mq 16 deriva dal Mappale **1203** Corte di mq 95 a seguito di Frazionamento n. 186934 del 12/06/2003; il Mappale **1203** Corte di mq 95 deriva dal Mappale **282** Corte di mq 249 a seguito di Frazionamento n. 111900 del 16/05/2001; il Mappale **282** Corte di mq 249 era tale all'Impianto meccanografico del 31/12/1974;
- il Foglio 11 **Mappale 1231** Seminativo arborato di mq 89 deriva dal Mappale **1207** Seminativo arborato di mq 4545 a seguito di Frazionamento n. 186934 del 12/06/2003; il Mappale **1207** Seminativo arborato

di mq 4545 deriva dal Mappale **285** Seminativo arborato di mq 4691 a seguito di Tipo Mappale n. 21056 del 07/02/2002; il Mappale **285** Seminativo arborato di mq 4691 era tale all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- il Foglio 11 **Mappale 1234** Seminativo arborato di mq 4455 deriva dal Mappale **1234** Seminativo arborato di mq 4455 a seguito di Variazione n. VI0070265 del 02/04/2004; il Mappale **1234** Seminativo arborato di mq 4455 deriva dal Mappale **1230** Seminativo arborato di mq 4456 a seguito di Tipo Mappale n. VI0070265 del 02/04/2004; il Mappale **1230** Seminativo arborato di mq 4456 deriva dal Mappale **1207** Seminativo arborato di mq 4545 a seguito di Frazionamento n. 186935 del 12/06/2003; il Mappale **1207** Seminativo arborato di mq 4545 deriva dal Mappale **285** Seminativo arborato di mq 4691 a seguito di Tipo Mappale n. 21056 del 07/02/2002; il Mappale **285** Seminativo arborato di mq 4691 era tale all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.
- il Foglio 11 **Mappale 276** Prato arborato di mq 730 era tale all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.
- il Foglio 11 **Mappale 1224** Seminativo arborato di mq 3564 deriva dal Mappale **275** Seminativo arborato di mq 4264 a seguito di Frazionamento n. 186934 del 12/06/2003; il Mappale **275** Seminativo arborato di mq 4264 era tale all'Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati:

- il Foglio 11 **Mappale 855** è attualmente Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita 650,74, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie in data 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione nel classamento n. VI0098759 del 27/04/2005, da Variazione per ampliamento e ristrutturazione n. VI0103343 del 27/04/2004, da Variazione nel classamento n. 539222 del 28/11/2001 e da Costituzione n. 249148 del 06/10/2000.



Foglio 11 Mappale 855 (estratto scheda catastale, non in scala).

#### 4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

- I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale. Il pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 20/12/2021 ai nn. 13159 R.G. e 9401 R.P., a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per le rispettive quote di proprietà dei beni oggetto di esecuzione, vale a dire piena proprietà dell'intero in capo a --- dei beni Foglio 11 Mappali 855, 1226, 1227, 1229, 1231 e 1234, e quota di 1/2 in capo a --- e di 1/2 in capo da --- dei beni Foglio 11 Mappali 276 e 1224.

- N.B. ---, usufruttuario dei beni Foglio 11 Mappali 276 e 1224, è deceduto in data --- vale a dire in data anteriore alla trascrizione del pignoramento; pertanto su detti beni il pignoramento è stato trascritto per la piena proprietà in capo agli esecutati, anche se al momento non risulta ancora volturata la riunione di usufrutto.

#### 4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'immobile corrisponde in linea di massima allo stato dei luoghi, ma presenta alcune difformità, così come meglio indicate al punto 5.4 a cui si rinvia, oltre ad alcune imprecisioni e lacune nell'indicazione delle altezze. Deve quindi essere aggiornata la scheda catastale a cura del futuro proprietario. Inoltre si ritiene che la parte ad annesso rustico debba essere identificata con un subalterno a parte. Per l'aggiornamento della situazione catastale si stima un costo di circa 3.000,00 €.

#### 4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio e dei terreni oggetto di esecuzione e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

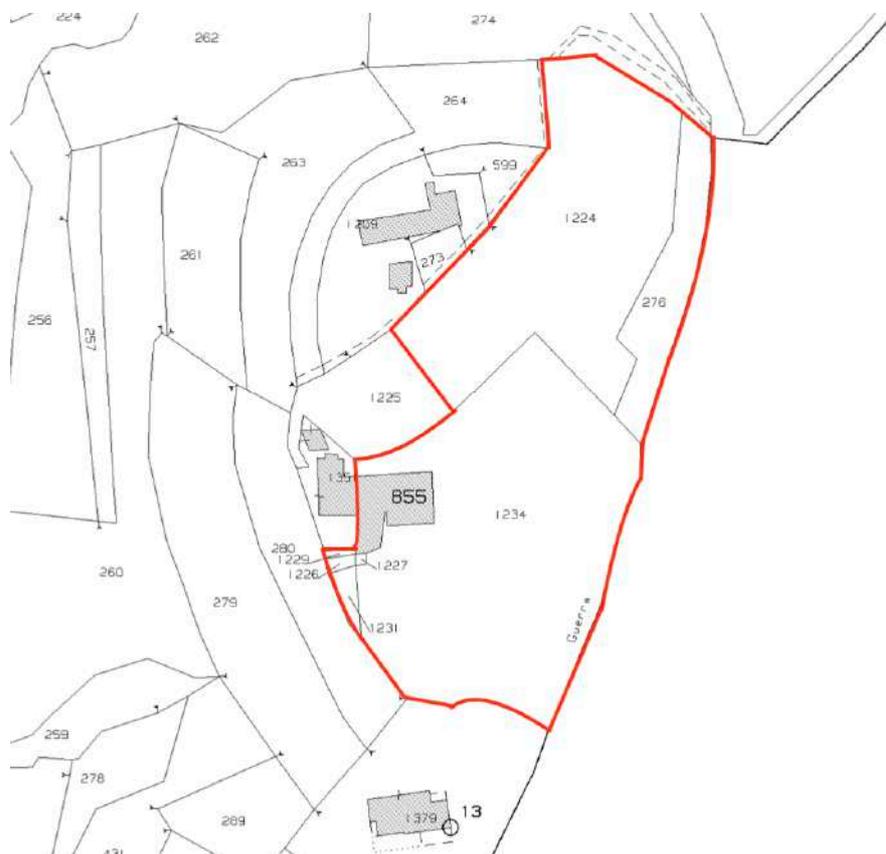


*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.*

#### 4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 11 Mappale 855 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappale 1234 su più lati e Mappali 1227, 1229 e 1351, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 1226 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 1229, 1227, 1231 e 280, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 1227 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 855, 1234 e 1226, salvo i più precisi ed aggiornati.

- Confini del **Foglio 11 Mappale 1229 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 1351, 855 1226 e 280, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 1231 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 1226, 1234 e 280, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 1234 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 1225, 1224, 276, Strada pubblica Via Micheloni, 1379, 280, 1231, 1227, 855 e 1351, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 276 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 274, Strada pubblica Via Micheloni, 1234 e 1224, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 1224 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 274, 276, 1234, 1225, 1209, 273, 1209, 599 e 264, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 855 C.F.** in senso N.E.S.O. sono: muro contro terra su tutti i lati a piano interrato; muro perimetrale esterno su 5 lati e parete verso altra u.i. di altra ditta a piano terra; muro perimetrale esterno su 5 lati e parete verso altra u.i. di altra ditta a piano primo; muro perimetrale esterno su 3 lati e parete verso altra u.i. di altra ditta a piano secondo; il tutto salvo i più precisi ed aggiornati.



*Estratto mappa catastale (non in scala).*

## 5. REGOLARITÀ URBANISTICA

### 5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Fara Vicentino ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia prot. 4936 del 24/11/1993 e pratica n. 1883 del 12/03/1993 per "Lavori di ristrutturazione e ampliamento fabbricato di abitazione".
- Denuncia di inizio attività n. D99/3425 del 12/07/1999 per "Delimitazione della proprietà pericolante con rete provvisoria di colore verde e pali".
- Concessione edilizia n. 3746 del 20/09/2000 per "Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso residenziale e deposito attrezzi agricoli".
- Concessione edilizia n. 3746/V1 del 20/09/2002 per "Variante n. 1 alla C.E. n. 3746 del 20/09/2000 relativa alla ristrutturazione ed ampliamento fabbricato ad uso residenziale e deposito attrezzi agricoli".
- Denuncia di inizio attività n. 4174 del 09/03/2004 per "Installazione serbatoio GPL interrato".
- Permesso di costruire in sanatoria n. 4297 del 19/04/2005 per "Sanatoria per la realizzazione di un tratto di strada privata, sistemazioni esterne, recinzioni e demolizione annesso rustico".
- Permesso di costruire n. 4492 del 04/05/2007 per "Modifiche prospettive fabbricato adibito ad annesso rustico".

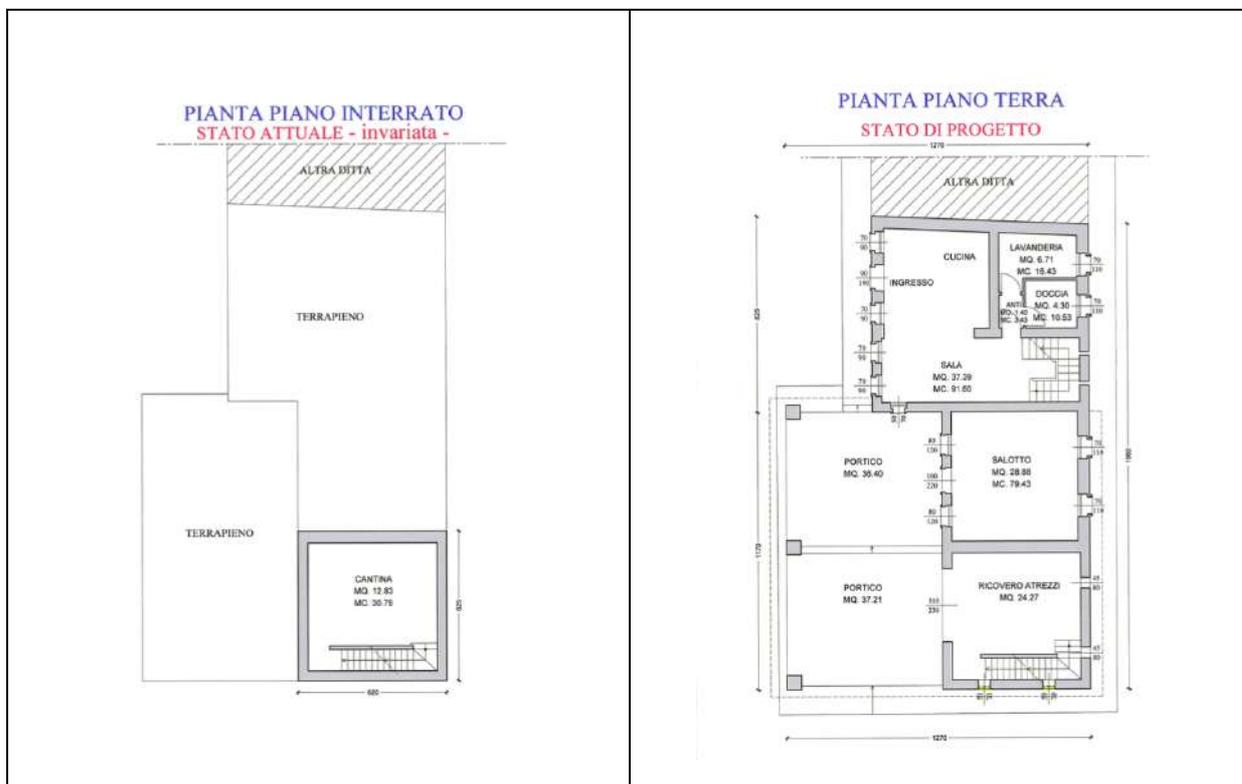
### 5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Fara Vicentino ha fornito copia della seguente documentazione:

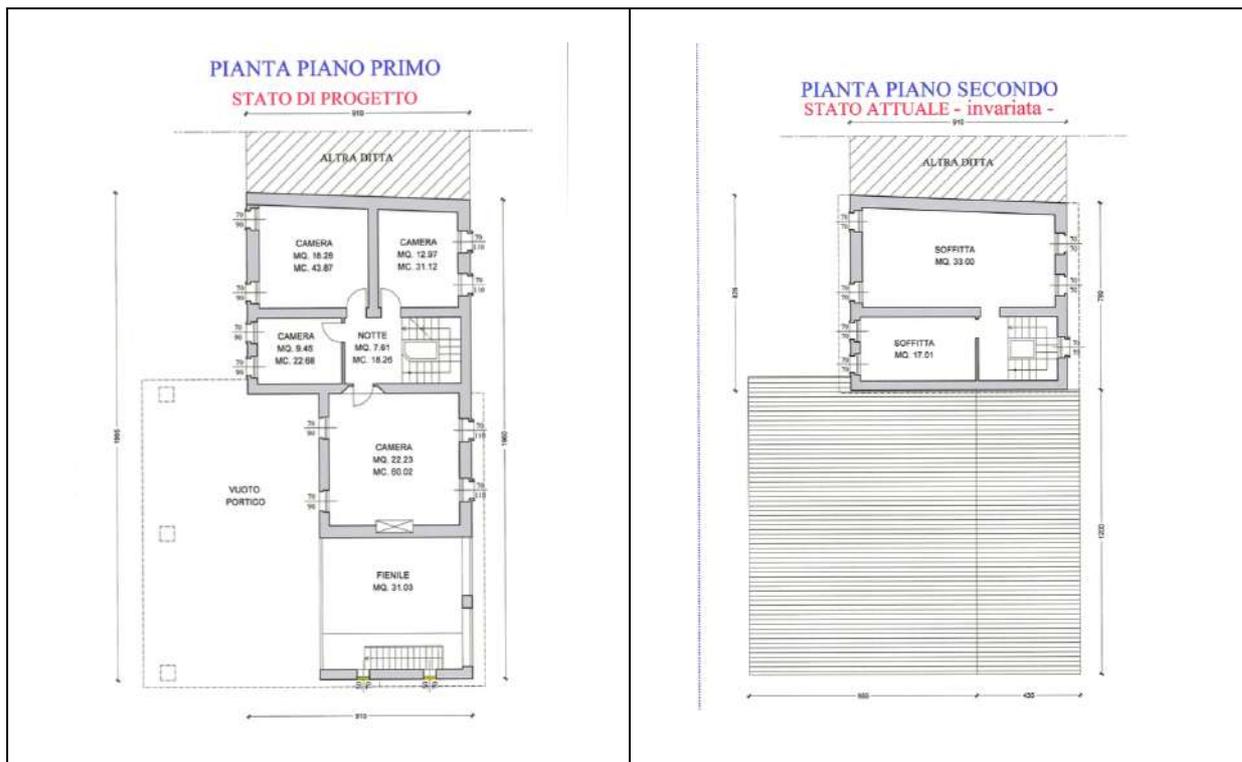
- Certificato di abitabilità relativo alle pratiche n. 3746 del 20/09/2000 e n. 3746/Vi del 20/09/2002 rilasciato in data 11/06/2004.

### 5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU n. 23.2022 prot. n. 3082 rilasciato dal Comune di Fara Vicentino in data 23/05/2022 (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in "Zona Agricola - Art. 21 NTO"



Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito arch. Federico De Boni



*Estratto progetto approvato (non in scala).*

#### 5.4 Abusi.

Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e i disegni allegati ai titoli autorizzativi, si riscontrano le seguenti difformità:

- diversa posizione della porta della lavanderia;
- presenza di un vano ripostiglio nel sottoscala;
- mancanza nel progetto del varco di collegamento tra il salotto e la cucina;
- diversa conformazione della porta della camera padronale;
- locale soffitta già piastrellato per formare un bagno;
- assenza del caminetto nella camera padronale;
- difformità delle altezze dei locali con ripercussione anche sull'andamento della copertura.

Non vengono considerate le difformità della porzione ad annesso rustico dal momento che risulta ancora al grezzo e quindi ancora in corso di costruzione; tuttavia non si esclude che la sanatoria interessi anche questa porzione del fabbricato.

#### 5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria tra lo stato di fatto e lo stato approvato (con conseguente necessità di aggiornare anche le schede catastali), previa acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Contestualmente può essere presentata anche la pratica necessaria per il completamento dei lavori della parte ad annesso rustico.

Per tale pratica si stima un costo di circa 15.000,00 € compreso oneri comunali e sanzioni. Tuttavia si precisa che si tratta di una stima di massima e puramente indicativa; il costo esatto della pratica edilizia con sanatoria, trattandosi di pratica soggetta ad aspetti discrezionali dell'amministrazione comunale e della soprintendenza, sarà

determinabile con precisione solo al momento del rilascio dei provvedimenti da parte del Comune al proprietario.



Principali difformità a piano terra, primo e in sezione (disegno non in scala).

## 6. VALORE E VENDIBILITÀ

### 6.1 Metodo di valutazione.

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

### 6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa sono stati ricercati e NON rinvenuti atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/2), stipulati nella zona (stesso foglio catastale), appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. La ricerca è stata quindi estesa alle zone limitrofe e alcuni atti di compravendita utili allo scopo sono stati rinvenuti nel vicino Foglio 14 in cui ricade la frazione di San Giorgio di Perlena. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e da altre banche dati immobiliari. La banca dati OMI presenta valori simili tra la zona in esame (Foglio 11) e la frazione di San Giorgio di Perlena (Foglio 14) e per questo motivo si ritiene di poter assumere quale riferimento i valori rilevati (dopo averli opportunamente

riparametrati in base alle caratteristiche oggettive degli immobili), oltre al fatto che l'immobile in esame di trova a breve distanza dalla frazione di San Giorgio di Perlena, lungo la strada provinciale che conduce a Lusiana.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 236.695 Notaio Stefano Loretto in data 06/08/2021, trascritto a Bassano del Grappa in data 02/09/2021 ai nn. 9247 R.G. e 6561 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 236.360 Notaio Nicoletta Ruggieri in data 25/03/2022, trascritto a Bassano del Grappa in data 05/04/2022 ai nn. 3359 R.G. e 2434 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 53.049 Notaio Stefano Loretto in data 11/07/2022, trascritto a Bassano del Grappa in data 22/07/2022 ai nn. 7805 R.G. e 5615 R.P.

### Immobile 1

Comune di Fara Vicentino (VI), Foglio 14, Mappale 858 Sub 9, 13 e 14 (rif. int. n. 22). Trattasi di appartamento posto in palazzina molto vicina all'edificio in esame. Indirizzo: Via Perlena n. --, Fara Vicentino (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: 1996. Abitabilità: ---.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	66,00	66,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	34,00	20,40
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 20%	Posto auto scoperto	19,00	3,80
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 90,20	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra	0,80
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	senza	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	25 anni	0,83
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	economico	0,95
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	lontani	0,895
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00
Altro	manca agibilità	0,90

Coefficiente correttivo 0,37657477

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
30.000,00	: 90,00	: 0,37657477	885,17 €/mq

### Immobile 2

Comune di Fara Vicentino (VI), Foglio 14, Mappale 912 Sub 14, 23 e 27 (rif. int. n. 23). Trattasi abitazione posta nelle vicinanze delle unità in esame. Indirizzo: Via Perlena n. 123, Fara Vicentino (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: 2005. Abitabilità: 2006.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	79,00	79,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	33,00	19,80
Sup. al 50%	Scantinato	32,00	16,00
Sup. al 35%	Portici e logge	6,00	2,10
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	10,00	2,50
Sup. al 20%	Posto auto scoperto	11,00	2,20
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	217,00	32,55
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 154,15	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra con giardino esclusivo	0,85
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su panorama	1,10
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	con pergola	1,10
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	16 anni	0,89
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe D	0,96
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	normale	1,00
Zona	migliore della media della zona	1,15

Coefficiente correttivo 1,06038269

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
147.000,00	: 154,00	: 1,06038269	900,19 €/mq

### Immobile 3

Comune di Bassano del Grappa (VI), Foglio 14, Mappale 1117 Sub 6 e 10 (rif. int. n. 24). Trattasi appartamento posto in palazzina nelle vicinanze delle unità in esame. Indirizzo: Via Dante Alighieri n. 18/B, Fara Vicentino (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: 2020. Abitabilità: 2022.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	116,00	116,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	32,00	19,20
Sup. al 50%	Scantinato	49,00	24,50
Sup. al 35%	Portici e logge	20,00	7,00
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 20%	Posto auto scoperto	13,00	2,60
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	326,00	48,90
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 218,20	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra con giardino esclusivo	0,85
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 2 bagni	1,05
Balconi	con pergola	1,10
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	2 anni	1,00
Finitura	migliore della media della zona	1,10
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe A1	1,04
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 1,2351464

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
243.000,00	: 218,00	: 1,2351464	902,47 mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	885,17 €/mq	
• Immobile n. 2	900,19 €/mq	
• Immobile n. 3	902,47 €/mq	
•		895,94 €/mq

La banca dati OMI riporta per la zona in cui ricade l'immobile in esame (Extraurbana a prevalente destinazione agricola) per abitazioni civili in stato ottimo un valore medio di 1.150,00 €/mq, mentre per la zona di San Giorgio di Perlena riporta un valore medio di 1.200,00 €/mq; pertanto il valore della zona in esame corrisponde allo 95,83% di quello di San Giorgio di Perlena; il valore rilevato viene quindi adattato in proporzione:

- Valore medio rilevato 895,94 €/mq
- Coefficiente correttivo 95,83%
- **Valore di riferimento 858,58 €/mq**

### Immobile Pignorato

Comune di Fara Vicentino (VI), Foglio 11, Mappale 855 C.F. e Mappali 1226, 1227, 1229, 1231, 1234, nonché Mappali 276 e 1224 (rif. int. n. 15). Abitazione accostata con ampio giardino e terreno agricolo di pertinenza. Indirizzo: Via Micheloni n. 39, Fara Vicentino (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: ante 1967 - ristrutturato 2000-2004. Abitabilità: 2004.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	217,64	217,64
Sup. al 60%	Garage / soffitta	73,48	44,09
Sup. al 50%	Annesso rustico	113,15	56,58
Sup. al 35%	Portici e logge	77,13	27,00
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 2%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	4654	93,08
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 438,39	

N.B. Il terreno agricolo (ex vigneto), con superficie catastale di mq 4294, viene computato a parte.

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	---
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su panorama	1,10
Taglio	> 200 mq	0,95
Balconi	non applicabile	---
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	18 anni	0,87
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00
Altro	necessità di effettuare manutenzioni (tetto, ecc.)	0,90

Coefficiente correttivo 0,886137

Valore di compravendita medio rilevato 858,58 €/mq  
 Coefficiente correttivo del bene in esame 0,886137

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
 Perito arch. Federico De Boni

Superficie commerciale del bene in esame	438 mq
<b>Valore di mercato dell'immobile</b>	<b>333.238,94 €</b>
<b>Valore del terreno agricolo:</b>	
Superficie (catastale) del terreno	4.294 mq
Valore tabella V.A.M. per tipologia "Prato"	7,82 €/mq
Riduzione per zona collinare	0,95
Giacitura	0,90
Accessibilità	0,95
Forma irregolare	0,90
Ubicazione normale	0,95
Dimensioni piccole	0,95
Coefficiente correttivo	0,659750
<b>Valore di mercato del terreno</b>	<b>22.153,80 €</b>
<b>Valore complessivo = (333.238,94 + 22.153,80) =</b>	<b>355.392,74 €</b>

#### 6.4 Valore di mercato attribuito.

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

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Fara Vicentino, per la zona in esame (Extraurbana a prevalente destinazione agricola), compreso tra 1.050,00 e 1.250,00 €/mq (media 1.150,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo ottimo; considerato che i beni in esame possono considerarsi in stato conservativo normale e con presenza di alcune problematiche (parti ancora al grezzo, presenza di componenti con destinazione rurale, ecc.) si ritiene che il valore OMI non sia adeguato e debba quindi essere opportunamente ridimensionato.
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza non riporta un valore di riferimento per il Comune di Fara Vicentino.

#### 6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni in esame sono stati acquistati in data 17/01/2000 per la somma di 133.245,88 €, a cui va aggiunta in data 15/04/2004 la somma di 4.000,00 € per la sola nuda proprietà del terreno agricolo. Tali valori non sono confrontabili con lo stato attuale, in quanto sull'edificio sono stati poi realizzati consistenti lavori di ristrutturazione ed il terreno era stato acquistato in nuda proprietà (mentre la procedura si riferisce alla piena proprietà per l'intervenuta riunione di usufrutto).

#### 6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

#### 6.7 Forme di pubblicità.

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

#### 6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per il Comune di Fara Vicentino per immobili con destinazioni non abitative riporta una media di 2,3 aste con un rapporto prezzo valore del 70%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza non riporta dati per il Comune di Fara Vicentino.

## **07. STATO DI POSSESSO**

### **7.1 Debitori.**

--- e ---

**7.2 Locazione.** NO

**7.3 Comodato.** NO

**7.3 Assegnazione al coniuge.** NO

**7.4 Affitto azienda.** NO

### **7.5 Altro.**

Gli immobili sono occupati da uno degli esecutati che vi abita con un figlio.

**7.6 Occupazione *sine titulo*.** NO

**7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.).** NO

## **8. VINCOLI E ONERI**

**8.1 Pertinenze.** NO

**8.2 Usufrutto, uso, abitazione.** NO

**8.3 Servitù.** NO

**8.4 Convenzioni edilizie.** NO

**8.5 Vincoli storico-artistici.** NO

**8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.** NO

**8.7 Prelazione agraria.** NO

### **8.8 Altri vincoli o oneri.**

Vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 24/1985 per la parte ad "annesso rustico".

**8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.** NO

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

## 9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

### 9.1 Titolo di acquisto del debitore.

Quanto ai beni Foglio 11 Mappali 276 e 1224 (che deriva dal Mappale 275):

- --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nudo proprietario per la quota di 1/2 e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per la quota di 1/2 in forza di Atto di Compravendita Rep. 89.442 e Racc. 18.892 del Notaio Cornelio Loretto in data 15/04/2004, registrato a e trascritto a Bassano del Grappa in data 08/05/2004 ai nn. 4851 R.G. e 3262 R.P., da potere di --- che riservava per sé l'usufrutto generale vitalizio. L'usufruttuario --- è deceduto in data --- e pertanto si è verificata la ricongiunzione di usufrutto, per cui ora --- è pieno proprietario della quota di 1/2 e --- è piena proprietaria della quota di 1/2. Si evidenzia che la relativa voltura per riunione di usufrutto non è ancora stata presentata.

Quanto ai beni Foglio 11 Mappali 855 (deriva dal Mappale 282, 283 e 285), 1226 (deriva dal Mappale 284), 1227 (deriva dal Mappale 284), 1229 (deriva dal Mappale 282), 1231 (deriva dal Mappale 285) e 1234 (deriva dal Mappale 285):

- --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 dei beni Foglio 11 Mappali 283 (con diritto alla Corte Mappale 282), 284 e 285 in forza di Atto di Compravendita Rep. 77.635 e Racc. 12.643 del Notaio Cornelio Loretto in data 17/01/2000, registrato a Thiene in data 02/02/2000 al n. 90 serie II V e trascritto a Bassano del Grappa in data 10/02/2000 ai nn. 1270 R.G. e 944 R.P. da potere di --- (n. ---), ---, ---, ---, ---, ---, ---, ---, --- (n. ---) e ---. La Corte Mappale 282 era comune ai Mappali 281 (di proprietà di terzi), 283 e 284 (ora acquistati da ---).
- --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1 dei beni Foglio 11 Mappali 1228 e 1229 (che derivano dal Mappale 1203 che a sua volta deriva dal Mappale 282 corte comune) in forza di Atto di Divisione Rep. 88.487 e Racc. 18.383 del Notaio Cornelio Loretto in data 15/12/2003, trascritto a Bassano del Grappa in data 29/12/2003 ai nn. 13772 R.G. e 9422 R.P. da potere di --- e ---. Con questo atto --- acquista la restante quota di 1/2 su parte dell'area di corte Mappale 282.

### 9.2 Regime patrimoniale.

Gli esecutati sono fra loro coniugati in regime di separazione dei beni dal 12/09/1995 (cfr. estratto di matrimonio del 24/06/2022).

### 9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

Quanto ai beni Foglio 11 Mappali 276 e 1224 (che deriva dal Mappale 275):

- Dal 31/01/1943 al 15/04/2004: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per la quota di 4/6 e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuaria della quota di 1/2 sui 4/6 di --- (quindi usufruttuaria della quota di 1/3 sull'intero) in forza di Dichiarazione di Successione ex lege in morte di --- nato a --- il --- e deceduto il ---, registrata a Thiene il 13/07/1964 al n. 68 vol. 218 e trascritta a Bassano del Grappa in data 16/07/1964 ai nn. 2419 R.G. e 2143 R.P.
- Dal 20/04/1955 al 15/04/2004: --- (fu ---) nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di 2/6 dei Mappali 275 e 276 in forza di Atto di Compravendita Rep. 3.630 e Racc. 1664 del Notaio Cesare Rossi in data 20/04/1955, trascritto a Bassano del Grappa in data 23/05/1955 ai nn. 1044 R.G. e 952 R.P. da potere di --- fu --- e --- fu ---.

Quanto al Foglio 11 Mappale 282:

- Dal 28/02/1991 al 15/12/2003: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari in regime di comunione legale dei beni della quota di 1/2 del Mappale 282 (in quanto Corte comune ai Mappali 281, 283 e 284) in forza di Atto di Compravendita Rep. 39.329 del Notaio Cornelio Loretto in data 28/02/1991, registrato a Thiene in data 11/03/1991 al n. 366 Vol. IIV e trascritto a Bassano del Grappa in data 20/03/1991 ai nn. 2021 R.G. e 1543 R.P. da potere di ---, ---, --- e ---.

### 9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- **Trascrizione contro:** Costituzione di vincolo di destinazione d'uso Rep. 11.465 del Notaio Leopoldo D'Ercole in data 05/09/2000, registrato a Vicenza in data 12/09/2000 al n. 883 Serie 2 e trascritto a Bassano del Grappa in data 14/09/2000 ai nn. 8073 R.G. e 5773 R.P. Trattasi di vincolo di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/1985 relativo al costruendo annesso rustico sui Mappali 283, 284 e 285 del Foglio 11.

#### 9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **10/02/2000** ai nn. 1271 R.G. e 221 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Contratto di mutuo fondiario Rep. 77.636 Notaio Cornelio Loretto in data 17/01/2000, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 230.000.000 Lire (pari a 118.785,09 €), ipoteca 460.000.000 Lire (pari a 237.570,17 €); gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappali 283, 284 e 285 oltre ad altri non oggetto della presente procedura. Vi è restrizione di beni annotata in data 20/03/2009 ai nn. 2535 R.G. e 384 R.P. relativa ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **31/07/2001** ai nn. 7130 R.G. e 1150 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Contratto di mutuo Rep. 81.955 Notaio Cornelio Loretto in data 13/07/2001, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e la ditta --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, debitore non datore di ipoteca; capitale 550.000.000 Lire (pari a 284.051,29 €), ipoteca 1.100.000.000 Lire (pari a 568.102,59 €); gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappali 855, 284 e 285. Vi è Atto ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento del mutuo annotato in data 28/12/2006 ai nn. 16014 R.G. e 2254 R.P.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/02/2005** ai nn. 2198 R.G. e 471 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Contratto di mutuo Rep. 91.705 e Racc. 20.157 del Notaio Cornelio Loretto in data 09/02/2005, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e la ditta --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, debitore non datore di ipoteca; capitale 170.000,00 €, ipoteca 340.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappali 855, 1226, 1227, 1229, 1231 e 1234. Vi è Atto ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento del mutuo annotato in data 28/12/2006 ai nn. 16015 R.G. e 2255 R.P.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **11/07/2007** ai nn. 8110 R.G. e 1989 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Contratto di mutuo fondiario Rep. 97.872 e Racc. 24.044 del Notaio Cornelio Loretto in data 20/06/2007, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e la ditta --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, debitore non datore di ipoteca; capitale 335.000,00 €, ipoteca 670.000.000 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 11 Mappali 855, 1226, 1227, 1229, 1231, 1234, 276 e 1224 oltre ad altri non oggetto della presente procedura. Vi è Restrizione di beni annotata in data 20/03/2009 ai nn. 2534 R.G. e 383 R.P. relativa ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/04/2014** ai nn. 3089 R.G. e 415 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 1954/2014 del Tribunale di Vicenza in data 23/04/2014, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 176.526,77 €, ipoteca 177.000.000 €; gravante sui beni Foglio 11 Mappali 276, 1224, 855, 1226, 1227, 1231, 1234 e 1229.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/04/2014** ai nn. 3090 R.G. e 416 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 1954/2014 del Tribunale di Vicenza in data 23/04/2014, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 48.817,69 €, ipoteca 65.000.000 €; gravante sui beni Foglio 11 Mappali 276, 1224, 855, 1226, 1227, 1231, 1234 e 1229.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **29/07/2019** ai nn. 7523 R.G. e 1199 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 1904 del Tribunale di Vicenza in data 03/05/2019, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---;

capitale 105.000,00 €, ipoteca 150.000.000 €; gravante sui beni Foglio 11 Mappali 276, 1224, 855, 1226, 1227, 1231, 1234 e 1229.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **29/01/2020** ai nn. 928 R.G. e 127 R.P., Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. 77.636 Notaio Cornelio Loretto in data 17/01/2000, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 118.785,09 €, ipoteca 237.570,17 €; gravante sui beni Foglio 11 Mappali 855, 283, 284 e 285.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **17/06/2021** ai nn. 6335 R.G. e 962 R.P., Ipoteca in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo Rep. 81.955 Notaio Cornelio Loretto in data 13/07/2001, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e la ditta --- con sede a ---, Cod. Fisc. 02239700244; capitale 284.051,29 €, ipoteca 568.102,59 €; gravante sui beni Foglio 11 Mappali 855, 1226, 1227, 1231 e 1234.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data **20/12/2021** ai nn. 13159 R.G. e 9401 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 4801 del Funzionario U.N.E.P. di Vicenza in data 04/11/2021, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni Foglio 11 Mappali 855, 1226, 1227, 1229, 1231, 1234, 276 e 1224.

## 10. LOTTI e VALORE

### 10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire un'abitazione accostata su un lato ad altro fabbricato e relativi terreni di pertinenza agricoli, si ritiene corretto formare un unico lotto.

### 10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un'abitazione accostata su un lato, sviluppata su tre livelli, con corte esclusiva e terreni agricoli di pertinenza, il tutto sito in Via Micheloni n. 39 a Fara Vicentino (VI) e catastalmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Fara Vicentino (VI), **Foglio 11:**

- C.F. **Mappale 855**, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 9 vani, Rendita 650,74 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1226**, Area rurale, ca 16 (mq 16), intestato a ---nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1227**, Area rurale, ca 6 (mq 6), intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1229**, Incolto sterile, ca 16 (mq 16), intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1231**, Seminativo arborato di Classe 3, ca 89 (mq 89), Reddito R.D. 0,64 € - R.A. 0,37, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 1234**, Seminativo arborato di Classe 3, are 44 ca 55 (mq 4455), Reddito R.D. 32,21 € - R.A. 18,41, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per 1/1;
- C.T. **Mappale 276**, Prato arborato di Classe 2, are 7 ca 30 (mq 730), Reddito R.D. 3,39 € - R.A. 3,39 €, intestato a ---\* nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuario per 1/1, ---nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/2 e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nudo proprietario per 1/2;
- C.T. **Mappale 1224**, Prato arborato di Classe 3, are 36 ca 64 (mq 730), Reddito R.D. 25,77 € - R.A. 14,73 €, intestato a ---\* nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuario per 1/1, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per 1/2 e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nudo proprietario per 1/2;

\* N.B. --- è deceduto in data ---.

**Valore a corpo dell'intero:**

**355.392,74 €**

**10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	53.308,91 €
Nuovo PDC + Sanatoria edilizia	15.000,00 €
Aggiornamento catastale	3.000,00 €
Completamento parti ancora al grezzo	34.000,00 €

**10.4 Prezzo a base d'asta.**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 250.083,83 € arrotondabile a:

**Valore a base d'asta dell'intero: 250.000,00 €**

**11. COMODA DIVISIBILITÀ****11.1 Giudizio.**

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, lì 12/09/2022

Il perito stimatore  
arch. Federico De Boni

s

---

**12. ALLEGATI.**

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastali;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie stato di fatto e principali difformità;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.