

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
CIVILE  
**Esecuzione Forzata**  
**Banca Popolare dell'Alto Adige spa**  
contro  
**XXXX**

Sede legale: Vicenza - Sede operativa: Vicenza  
N. Gen. Rep. **0147/23**

**Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta**  
Custode Giudiziario **IVG**

**ELABORATO PERITALE – Lotto 002**



*Tecnico incaricato: Ing. Anacleto Fusa*  
*iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 1030*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 1032*  
*C.F. FSUNLT53E27L840G-*

*con studio in Caldogno (Vi) - Via delle Rose n° 11 loc. Rettorgole*  
*telefono: 0444985074*

*PEC: anacleto.fusa@ingpec.eu*  
*email: ingfusa@libero.it*

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**

Procedura es.imm. n. 0174/2023 R.G. - G.E. Dr.ssa Rosato Maria Antonietta

promossa da Banca Popolare dell'Alto Adige spa

**contro**

**XXXX**

**LOTTO 002**

**Udienza:** 22/05/2023

**Diritto** (cfr par. 1.A-B): C.T. Fg. 9 - p.lle 805-1594 (p.p. 1/1)

**Beni** (cfr par.1.A-B e par. 2): due p.lle di terreno agricolo a confine con il Comune di Bassano D.G.

**Ubicazione** (cfr par. 1.A-B): Rosà (Vi) via Carbonara snc.

**Stato** (cfr par. 3): normale.

**Lotto 002** (cfr pagg. da 3 a 13): due p.lle di terreno agricolo di pianura.

**Dati Catastali attuali** (cfr par. 1 ): Comune di Rosà Foglio 9:

- C.T. p.lle 805 qual. sem. arb. cl. 1 sup. mq 93 R.D. 0,77 €/mq – R.A. 0,46 €/mq
- C.T. p.lle 1584 qual. sem. cl. 3 sup. mq 3707 R.D. 22,97 €/mq – R.A. 13,40 €/mq

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr par. 4.2.2): nessuna.

**Irregolarità/abusi** (cfr par. 4.3.1 – 4.3.2 ): nessuna/nessuno

**Valore di stima** (cfr par. 8.3 ): € 36.780,00 ( €/mq 9,66)

**Date/valori comparabili riferiti** (cfr MCA in allegati): 2015 ( € 18.000,00 - € 1.810,00) - 2016 ( € 8.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (dati Astalegale): non ci sono dati disponibili al riguardo

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr par. 8.5): € 31.201,80 (€/mq 8,21)

**Valore ipoteca** (cfr par. 4.2.1): 1^ ipoteca € 140.000,00 (capitale € 111.994,68) – 2^ ipoteca € 119.682,33

**Vendibilità/appetibilità:** possibile/discreta.

**Motivo:** (pro) lotto regolare e confinante con la pubblica via..

**Possibili interessati:** confinanti.

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

**Occupazione** (cfr par. 3): all'ispezione i terreni risultavano incolti e liberi da locazioni.

**Oneri** (cfr par. 5): nessuno.

**Varie** (cfr par. 5 ): nessuna.

**APE** (cfr par. 1.A ): non soggetti

**INDICE documenti allegati:**

Relazione di Stima, Relazione di Stima SDS, Documentazione fotografica, Atto di provenienza, Visure Catastali Storiche, C.D.U., Ricevute, Spese, MCA e comparabili, Anagrafe.



**Beni in Rosa' (Vicenza) via Carbonera  
Lotto 002**

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

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rosa' (Vicenza) Località Carbonera - via Carbonera.  
Superficie complessiva di circa mq **93**.  
Identificato al catasto terreni: intestato a XXXX n.a Bassano del Grappa (Vi) il 16/08/1945 (C.F. XXXX) - p.p. 1/1 - Foglio 9 mappale 805 qualità Sem. Arb., classe 1, superficie catastale 93 mq - reddito agrario: 0,46 - reddito domenicale: 0,77.  
**Coerenze:** corrispondente.  
**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Carbonera, p.lla 1584 su due lati, p.lla 806.
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rosa' (Vicenza) Località Carbonera - via Carbonera.  
Superficie complessiva di circa mq **3707**.  
Identificato al catasto terreni: intestato a XXXX n.a Bassano del Grappa (Vi) il 16/08/1945 (C.F. XXXX) - p.p. 1/1 - Foglio 9 mappale 1584 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3707 mq - reddito agrario: 13,40 - reddito domenicale: 22,97.  
**Coerenze:** corrispondente.  
**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Carbonera, p.lla 882, p.lla 1587, p.lla 1737, p.lla 1585, p.lla 1559, p.lla 805.



Vista p.lla 805

Vista p.lla 1584

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di due p.lle di terreno agricolo adiacenti alla strada di separazione con il Comune di Bassano del Grappa.  
Trattasi di terreno agricolo compreso tra il confine con il Comune di Bassano del Grappa a Nord e la Superstrada (SPV e Nuova Gasparona) a Sud.

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta  
Curatore/Custode: IVG  
Perito: Ing. Anacleto Fusa



Caratteristiche zona:	periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	ospedali (buono), palazzetto dello sport (buono), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	artigianali/agricole i principali centri limitrofi sono Bassano del Grappa, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: fiume Brenta, pendici dell'Altopiano di Asiago.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), superstrada (0,5).



Localizzazione terreno

### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il terreno al momento dell'Ispezione risultava incolto e libero da contratti di locazione od uso.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore della **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA CON SEDE IN BOLZANO (BZ) - (C.F. 00129730214), contro XXXX**, a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 06/12/2021 al n. 2483 Rep. iscritto a Bassano del Grappa in data 23/12/2021 ai nn. 13414 RG - 2053 RP

importo ipoteca: € 140.000,00

importo capitale: € 111.994,68

Riferito limitatamente a: Comune di Rosà: C.T. Fg. 9 p.lle 805-1584 ed altre.



Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo a favore di **DEUTSCHE BANK SPA CON SEDE A MILANO (MI) - (C.F. 01340740156), contro XXXX**, a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 03/02/2022 al n. 208 Rep. iscritto a Bassano del Grappa in data 18/02/2022 ai nn. 1486 RG - 213 RP

importo ipoteca: € 119.682.63

importo capitale: € 119.682,33

Riferito limitatamente a: Comune di Rosà: C.T. Fg. 9 p.lle 805-1584 ed altre.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige spa con sede in Bolzano (Bz) - (C.F. 00129730214) contro XXXX a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 05/04/2023 al n. 1568 Rep. trascritto a Bassano del Grappa in data 21/04/2023 ai nn. 4168 RG - 3023 RP

Riferito limitatamente a: Comune di Rosà: C.T. Fg- 9 p.lle 805-1584 ed altre.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



Sovrapposizione mappa-ortofoto

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

XXXX n. a Bassano del Grappa (Vi) il 16/08/1945 - (C.F. XXXX) - p.p. 1/1  
Proprietario dal 17/03/1994 ad oggi in forza di atto di divisione a firma del Notaio  
Todescan Alessandro in data 17/03/1994 ai nn. 101907/20507 registrato a Bassano del  
Grappa in data 11/04/1994 al n. 573 serie 2V trascritto a Bassano del Grappa in data  
15/04/1994 ai nn. 2637 RG - 1946 RP.

Il Sig. XXXX divise la proprietà che aveva in comune con la Sig.ra Zen Maria Elisa n. a  
Bassano del Grappa (Vi) il 19/08/1944 (C.F. ZNEMLS44M59A703E).

La p.lla 803 generò con Frazionamento n. VI0041108 del 08/05/2017 l'attuale p.lla 1584,  
oltre ad altre.

Riferito limitatamente a: Comune di Rosà: C.T. Fig. 9 p.lle 803-805 -p.p. 1/1

### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rosa' (Vicenza) Località  
Carbonera - via Carbonera.

Superficie complessiva di circa mq **93**.

Identificato al catasto terreni: intestato a XXXX n.a Bassano del Grappa (Vi) il 16/08/1945 (C.F.  
XXXX) - p.p. 1/1 - Foglio 9 mappale 805 qualità Sem. Arb., classe 1, superficie catastale 93 mq -  
reddito agrario: 0,46 - reddito domenicale: 0,77.

**Coerenze:** corrispondente.

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Carbonera, p.lla 1584 su due lati, p.lla 806.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana

La tessitura è costituita prevalentemente da lotti orientati da Nord a Sud

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: erbacee: incolto.



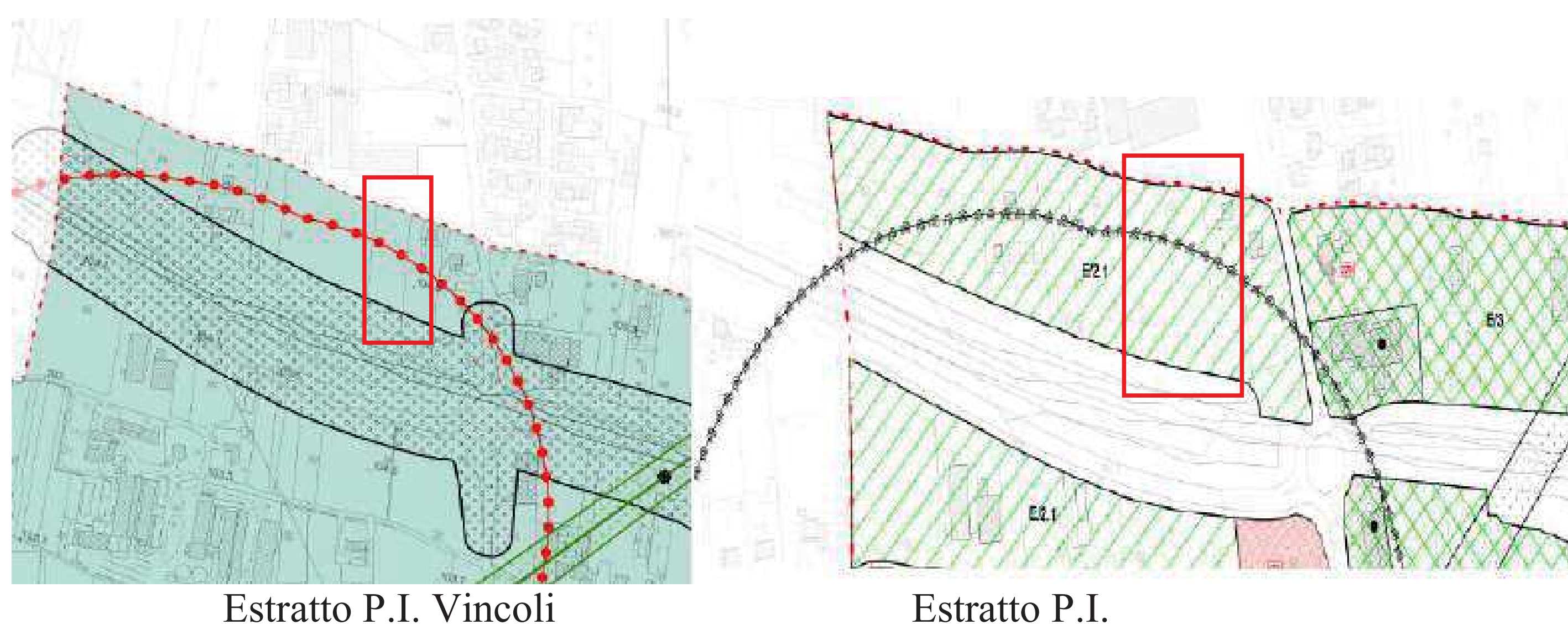
Individuazione p.lle 805 e 1584

### **Destinazione urbanistica:**


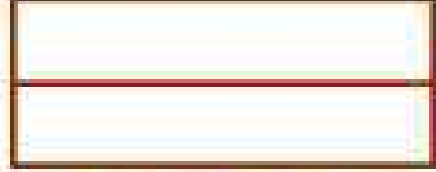
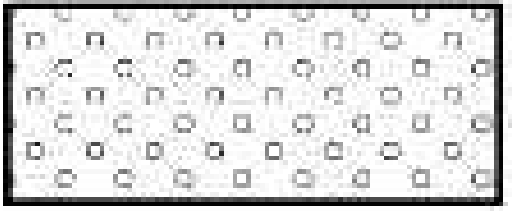
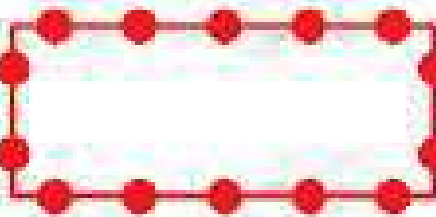
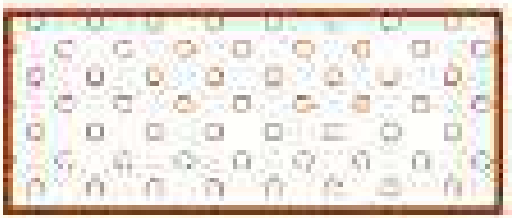

Nello strumento urbanistico P.I. Variante n. 1/2021 vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 12 del  
30/04/2022 l'immobile è identificato nella zona E/2.1 - zona agricola

Norme tecniche ed indici: Vedere C.D.U.





### LEGENDA

	Confine comunale		Zona agricola speciale a parco
	Rispetto stradale		Allevamento
	Rispetto ferroviario		Rispetto elettrodotto

### Zonizzazione P.I. Rosà

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo incolto	Sup. reale lorda	93,00	1,00	93,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>93,00</b>		<b>93,00</b>

### Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Rosa' (Vicenza) Località Carbonera - via Carbonera.

Superficie complessiva di circa mq **3707**.

Identificato al catasto terreni: intestato a XXXX n.a Bassano del Grappa (Vi) il 16/08/1945 (C.F. XXXX) - p.p. 1/1 - Foglio 9 mappale 1584 qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 3707 mq - reddito agrario: 13,40 - reddito dominicale: 22,97.

**Coerenze:** corrispondente.

**Confini** (da Nord in senso N-E-S-O): via Carbonera, p.lla 882, p.lla 1587, p.lla 1737, p.lla 1585, p.lla 1559, p.lla 805.

Il terreno ha una forma rettangolare, una orografia piana

La tessitura è costituita prevalentemente da lotti orientati da Nord a Sud

Le sistemazioni agrarie presenti sono inesistenti

I sistemi irrigui presenti sono inesistenti

Le colture in atto sono: erbacee: incolto.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.I. Variante n. 1/2021 vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 12 del 30/04/2022 l'immobile è identificato nella zona E/2.1 - zona agricola

Norme tecniche ed indici: Vedere C.D.U.

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta  
Curatore/Custode: IVG  
Perito: Ing. Anacleto Fusa

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno agricolo incolto	Sup. reale lorda	3.707,00	1,00	3.707,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3.707,00</b>		<b>3.707,00</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella zona attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima in apposito fascicolo, il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie dell'immobile stimato.

La superficie indicata è quella catastale dato che non si è ritenuto necessario procedere ad un rilievo esatto del terreno in loco.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa, Ufficio Tecnico di Rosà, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsini Immobiliari C.C.I.A.A. di Vicenza, OMI dell'Agenzia delle Entrate, Archivio Asta Legale., Recenti compravendite reperite presso siti dedicati e Conservatoria dei Registri Immobiliari.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno agricolo	93	€ 898,38	€ 898,38
B	terreno agricolo	3707	€ 35.809,62	€ 35.809,62
			€ 36.708,00	€ 36.708,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 5.506,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

L. 0

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 31.201,80

Relazione lotto 002 creata in data 23/01/2024  
Codice documento: E23-0147-002

il perito  
Ing. Anacleto Fusa

Giudice Dr. Rosato Maria Antonella  
Curatore/Custode: IVG  
Perito: Ing. Anacleto Fusa

